

# aktiv.

Myklandvegen 37, 5545 VORMEDAL

**Flott og velholdt familiebolig med  
garasje og solrik hage! | Sentral  
beliggenhet med gåavstand til  
skole og barnehage!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

## Lars Erik Sjørgård

**Mobil** 401 00 736

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 140,-  
**Selger:** Kristin Haukås Hagerup  
Øystein Daviknes Hagerup

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1992  
**BRA-i/BRA Total** 120/170 kvm  
**Tomtstr.:** 626.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 119, bnr. 401  
**Oppdragsnr.:** 1509260085

# Velkommen inn!

Velkommen til Myklandsvegen 37 - presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund!

En flott og velholdt familiebolig med solrik hage og stor garasje. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med god arealutnyttelse, og byr på en romslig og luftig stue med åpen løsning mot et moderne kjøkken – perfekt for både hverdag og sosiale anledninger. Rause og solrike uteområder gir gode muligheter for lek og avslapning.

Parkering i garasje samt plass til flere biler i gårdsrommet. Det er også montert elbillader. Her kan du flytte rett inn og trives fra første stund!

Attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og barnevennlig område, med gangavstand til skole, barnehage og dagligvare.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 57  |
| Egenerklæring .....     | 80  |
| Nabolagsprofil .....    | 115 |
| Budskjema .....         | 124 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 50 kvm

BRA totalt: 170 kvm

TBA: 49 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, gang m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, innredet rom som soverom (ikke godkjent, ref. punkt om ferdigattest), toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm

2. etasje

5 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 12 kvm Uinnredet loft

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle

godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal på loft med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

626.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 626,5 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med asfalt i gårdsrom, grønn plen og terrasse i hage.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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**

Attraktiv og sentral beliggenhet på Vormedal i et rolig og veletablert nabolag. Her bor du i kort gangavstand til både skole, barnehage og dagligvare. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Vormedal som ligger ca. 4 minutters gange unna. Coop Extra Moksheim ligger ca. 11 minutter unna i gangavstand. For et utvidet butikk - og servicetilbud ligger Thon Senter Oasen kun en kort kjøretur på ca. 5 minutter unna. Her finner du flere dagligvarebutikker, klesbutikker, apotek, vinmonopol, sportsbutikker, frisør, café og restaurant m.m.

Skoler og barnehager i nærheten:

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

Flotte turmuligheter både Moksheimskogen og Norheimskogen. Det er også flotte turmuligheter rundt Moksheimvatnet, Longavatnet, Vormedalsvatnet samt Tuastadvannet hvor du har turvei og dagsturhytta Tuabua. Ved Longavatnet har du også en trivelig bade plass. For den som liker å trene innendørs ligger Trimmeriet like ved Kiwi. For barn og unge er det aktivitet - og fritidstilbud ved Vormedal Idrettshall.

Nærmeste bussholdeplass er Mykjefeltet som ligger i kort gangavstand.

Det er også kort kjørevei til store arbeidsplasser i Norheim Næringspark og på Raglamyr, samt i Haugesund Sentrum og på Karmøy.

Til Haugesund Lufthavn på Karmøy tar det ca. 18 minutter med bil.

Haugesund Sentrum hvor du finner et stort kulturtilbud, restauranter, cafèer og uteliv m.m. ligger ca. 15 minutter unna med bil.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Tm Taksering AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

ENEBOLIG

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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenende 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 nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Det mangler også stup-renne i det sør/vestre hjørnet.

Vindskier fremstår som i god stand, men har slitasje. 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.

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltak med halvvalm i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik.

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

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Dører: Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere terrasse og balkongdører.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse- og balkongdører i tre, spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

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

Pipe og ildsted: Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen fra 2018.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen.

Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

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: Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. 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 fra byggeåret. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

#### GARASJE

Garasje oppført i 2001.

Oppført på ring/grunnmur i betong/betongstein.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade:

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?: 2013

Firmanavn: Storesund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Innredning av bad i 2. etasje. Det er brukt rørlegger for vask/toalett og elektriker for det elektriske opplegget.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Sig. Halvorsen AS avd Storesund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Toalett i 1. etasje skiftet ut.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Rørlegger Geir Sirnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett bad 1. etasje.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Storesund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut baderomsmøbel, ca 2012/13.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tømrer Osvald Stangeland

Beskrivelse av arbeidet: Alle tre terassedørene er byttet ut (Tømrer Osvald Stangeland).

Drenering, fukt og lekkasje:

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

Det mangler per i dag takrenne ned utenfor kjøkkenet, hvor det kan samle seg noe vann ved kraftig regn.

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

Skjeggkre vinteren 2018/19, tiltak iverksatt av Nokas Skadedyrkontroll. Ikke sett i ettertid. Det ble observert mus i knevegg i 2024. Rentokil iverksatte tiltak. Ikke

observert siden. April 2026: "sukkermaur" observert i 1.etasje. Maurlokkeboks er satt ut. Vi har ikke sett maur etterpå.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut skjeggkregift.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut feller og inspiserte huset for å identifisere tiltak for tetting av hull.

Tekniske installasjoner:

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner? Ja  
Knapper på kjøkkenvifte er trege og reagerer ikke alltid på første forsøk.

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?: 2018

Firmanavn: Haugesund Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Reperasjon Villavent

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Enkon Varmepumper Haugesund AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny varmpumpe

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Steinsnes Elektro AS / Kjøkken-Garderobe-Bad AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid ifm ny kjøkken og installasjon av ny kjøkkenvifte.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Salhus Garasjeporter AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut motor/automatåpner til garasjeport.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja.  
Ødelagt/sprukket rør i pipen, skade ifm innsettelse av ny ovn. Skade utbedret av leverandør Bygnes Bygg AS (2019).

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bygnes Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av skade.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Bygnes Bygg AS / Haugesund Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Rive eksisterende og sette opp ny peis og brannmur (Bygnes Bygg AS). Endret pipetrekke/topp (Haugesund Blikk AS).

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

Fikk satt inn ny termostat for varmekabler i stue og vindfang i 2022. Reklamasjon og ny termostat i stue i 2024.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Helgevold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat for varmekabler i stue og vindfang.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Helgevold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Reklamasjon termostat stue.

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?: 2020

Firmanavn: Norelco

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg stikk for varmepumpe, robotklipper og forbrukstikk utvendig.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Helgevold Elektro Haugesund AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg ladestasjon for elbil.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Helgesen & Løvås Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt fotocelle på garasje.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Steinsnes Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Diverse elektroarbeider ifm utskifting av kjøkken og stue.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sig. Halvorsen AS og Steinsnes Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannstank og tilkobling til strøm.

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.

Tidligere eier bygget på vindfang.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Tidligere eier.

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

Det er gjort endringer i 2. etasje. Toalett/våtrom var lagt opp til fra tidligere, men innredet i vår tid (2013). Et stort soverom er delt opp i to mindre soverom (2010/2011).

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

Rapport fra Nokas skadedyrkontroll ifm skjeggkre (2018) og fra Rentokil ifm mus (2024).

Generelt:

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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**

Velkommen til Myklandsvegen 37 - presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/ Aktiv Haugesund!

En flott og innholdsrik familiebolig med solrik hage og stor garasje. Boligen har en gjennomtenkt planløsning som gir god utnyttelse av arealene, med lyse og luftige rom samt en naturlig og harmonisk flyt mellom sonene. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et rolig og barnevennlig nabolag, perfekt for familier som ønsker

både trivsel og nærhet til fasiliteter.

Bilen parkeres enkelt i garasjen, eller i det store gårdsrommet hvor du kan parkere flere biler. Du møtes av en velstelt eiendom med et trivelig inngangsparti. Like ved inngangspartiet har du utvendig adkomst til en praktisk bod som gir godt med oppbevaringsplass.

Velkommen inn!

Stor og luftig hall/entrè med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i ønsket møblement.

I denne etasjen finner du de store oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue, spisestue og kjøkken. Rommet er stort og åpnet med naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater sørger for godt med innslipp av naturlig lys og en luftig atmosfære. God plass til møblering sofa - og tv-møbler, samt stor spisebordsgruppe. Det er montert varmpumpe på vegg, i tillegg til at rommet har peis som varmer godt på kalde dager.

Flott og moderne kjøkkeninnredning med slette 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, platetopp, kombi/mikro-ovn og stekeovn. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

Fra kjøkken er det utgang til en stor og herlig terrasse hvor varme sommerdager kan nytes. God plass til møblering av flere sittegrupper, solseng og parasoll. Fra terrassen har du adkomst til hagen hvor du har en stor og grønn plen - perfekt for lek og ballspill. I hagen er det også to epletrær.

I denne etasjen finner du også et flott bad, utstyrt med servant i møblement, speil m/ belysning, toalett, innfliset badekar, veggskap og dusjkabinett. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Opp i loftsetasjen finner du 3 soverom, toalettrom og et rom innredet som soverom (ikke godkjent - se punkt om ferdigattest for mer informasjon).

De tre soverommene er malt i lyse og delikate farger og har plass til møblering av seng, nattbord og annet ønskelig møblement.

Toalettrommet er utført med vinyl på gulv og baderomsplater på veggflater. Det inneholder vegghengt toalett og servant i møblement med speil og belysning.

Rom innredet som soverom 4 (ikke godkjent) har utgang til en herlig altan hvor flott utsikt utover nærområdet kan nytes.

## Standard

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 taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Levetiden for tekking og undertak er mer enn halvert. Det er noe mose på taktekingen, og det anbefales at denne fjernes, da takpanner kan frostsprenges om vinteren dersom mose ikke fjernes.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. 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. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å redusere risikoen for frostsprengning av takstein.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at taktekking og undertak nærmer seg tidspunkt for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.

### 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. Taknedløp er ikke tilknyttet rørsystem under bakken. Det kan være egne regler i hver enkelt kommune, og dette bør derfor undersøkes nærmere.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å unngå fuktbelastning mot grunnmur og drenering, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales å undersøke lokale krav til tilknytning av taknedløp til rørsystem under bakken, da dette kan variere mellom kommuner.

Snøfangere bør vurderes montert ved omteking av tak, spesielt over innganger og områder der folk ferdes, for å redusere risiko for snøras og øke sikkerheten.

#### Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist spredte råteskader på kledningen, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor disse er lokalisert. Det er også generell utvendig slitasje på kledningen. Der terrassen ligger noe over kledningen, vil det naturlig bli noe redusert ventilasjon for kledningen. Kledningen er også mer krevende å vedlikeholde der det er terrasse, på grunn av at spaltetdekket ligger noe over kledningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. 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. Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteutvikling.

Generelt vedlikehold og overflatebehandling av kledningen bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.

Manglende ventilasjon og vedlikehold, spesielt der terrassen ligger over kledningen, kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere råteskader, noe som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik. Konstruksjonen er i stor grad lukket, og det er derfor behov for ytterligere undersøkelser for å kunne vurdere tilstanden fullt ut. Det er risiko for skjulte feil og mangler i konstruksjonsdeler som ikke lar seg fullverdig kontrollere.

Det er påvist noe fuktskjolder stedvis på undertak i knevegger.

Det er også registrert en takhatt på kaldloftet som ikke er i bruk. Det anbefales å fjerne denne fra taket for å redusere risikoen for lekkasjer i konstruksjonen.

Isolasjonen ligger stedvis noe ujevnt og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt i lukkede områder, for å redusere risikoen for uoppdagede fukt- eller råteskader.

Påviste fuktskjolder bør utbedres for å hindre videre fuktskader, råte eller svekkelse av konstruksjonen over tid.

Takhatt som ikke er i bruk bør fjernes for å redusere risikoen for lekkasjer i konstruksjonen.

Isolasjonen bør legges jevnere for å sikre optimal isolasjonsevne og redusere risikoen for kuldebroer og kondensproblematikk.

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 eller terskel.

Det er stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Overflater med slitasje bør vurderes utbedret for å opprettholde estetikk og forlenge levetiden på dørene. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet over tid.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist avvik i form av knekte fliser i våte soner. Det er også tegn til at vegger på badet bak dusj ikke er tette at det er limt fliser på vegger.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Knekte fliser og utettheter i våtsoner bør utbedres for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

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 montert lekkasjesikring på dette kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Lekkasjesikring må monteres for å oppfylle gjeldende krav for kjøkkenets alder.

Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Eier opplyser om at det er noe tregheter i betjeningsknapper for ventilator.

Konsekvens/tiltak: Betjeningsknappene på ventilatoren bør kontrolleres og eventuelt

utbedres for å sikre korrekt og sikker bruk.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet eller svikt i ventilasjonssystemet.

#### Vannledninger:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid er 30–50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre store utbedringskostnader.

#### Avløpsrør:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

#### 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 bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

#### Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er installert.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Konsekvensen av manglende avrenning/lekkasjesikring er økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Levetiden for dreneringsløsning er mer enn halvert.

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. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da dreneringens levetid er betydelig redusert.

Dersom tilstanden forverres, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er påvist råteskader på vinduer, spesielt mot sør. Det er også generell utvendig slitasje på vinduene. Undersøkelsen er utført ved stikkprøver på vinduer som er tilgjengelige fra bakkeplan.

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering på vindusglass kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er registrert noe slitasje utvendig på eldre dører (hoved og boddør).

Det er også påvist råteskader utvendig på boddør.

På beslagene til nyere terrasse- og balkongdører burde det vært benyttet pakninger på skruene for å sikre bedre tetting.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Det bør foretas utbedring av slitasje på eldre dører, samt montering av pakning på skruer i beslag på nyere terrasse- og balkongdører. Dette vil redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning, råteskader og forringet levetid på dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist råteskader i treverket i de bærende søylene til balkongen, spesielt der søylene har kontakt med terreng. Noen av søylene ligger delvis under terrengnivå. Det er skjevheter i balkongen som følge av at de bærende søylene har seget, noe som også har ført til at deler av treverket ligger under terreng.

Det er generell utvendig slitasje på konstruksjonen.

Det er ikke installert spaltedekke mot yttervegg på terrasse mot sør.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Beslag må skiftes ut/monteres. Lokal utbedring må utføres. Råteskader i de bærende søylene må utbedres, og søyler som ligger under terrengnivå bør heves eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre konstruksjonens stabilitet.

Skjevheter i balkongen må rettes opp for å unngå ytterligere setningsskader og redusert bæreevne.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.

Generell utvendig slitasje bør utbedres for å forlenge konstruksjonens levetid og redusere vedlikeholdsbehov.

Manglende spaltedekke mot yttervegg på terrasse mot sør bør etableres for å hindre vannansamling og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og mulig konstruksjonssvikt.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell:

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt og membran for å tilfredsstille dagens krav til våtsone og sikre at rommet tåler normal bruk.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Dersom oppussingen utsettes, bør det benyttes tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader. Nyere utstyr kan med fordel gjenbrukes, men dette må vurderes ut fra egne behov.

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 rekkverk på utvendig trapp fra stue mot vest.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke rekkverk på utvendig trapp fra stue mot vest.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Rekkverk bør monteres på utvendig trapp fra stue mot vest for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

### **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.

Oppvaskmaskin, platetopp, kombi/mikro-ovn og stekeovn, samt frittstående kjøleskap og fryseskap medfølger handelen.

### **Parkering**

Parkering i garasje, ellers plass til parkering av bil i gårdsrom.

Ladepunkt for elbil (Easee).

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Pumpen er fra 2019, men er

installert i 2020.

Vedovn installert i 2018.

### **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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 790 000

### **Omkostninger kjøper**

3 790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

94 750 (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))

---

96 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 903 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 905 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 024 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: kr. 7 194,2,-.

Eiendomsskatt: kr. 2 995,-.

Feiing: kr. 566,-.

Renovasjon: kr. 3 925,-.

Vann: kr. 3 344,02,-.

Eiendomsskatt for 2026 er estimert til kr. 4.523,-.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, 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 791 271 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 165 085 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.

Det 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 119, bruksnummer 401 i Karmøy kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1149/119/401:

05.10.1992 - Dokumentnr: 6906 - Kjøpekontrakt

Med flere bestemmelser bl.a.om gjenkjøpsrett i 2 år til ubebygget tomt samt forkjøpsrett i 5 år med pr.etter

Husbanken eller andre kredittinstitusjoner.

Karmøy kommunes salgsvilkår gjelder.

28.09.1992 - Dokumentnr: 6740 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:119 Bnr:41

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.11.1992. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Røykvarsler monteres på loft.
- Det monteres 2 stk. 6" ventiler i stue.

Selger bekrefter at det er montert (flere) røykvarslere i andre etasje. I første etasje er det to ventiler, en på kjøkken og en på stue. 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 er også mottatt byggemeldte tegninger datert 19.06.1992. Det er også mottatt ett tegningssett datert 30.04.1994 for tilbygg, v.f + bod i 1.etasje og ark + luftebalkong i 2.etasje. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Loftsetasje:

- Det har blitt etablert et soverom i areal betegnet som gang/trapp. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent som soverom.
- Det ene soverommet har blitt utvidet med areal byggemeldt som bad.
- Et større soverom har blitt delt opp til to soverom. Opprinnelig er arealet for disse to soverommene byggemeldt som ett soverom.

1.Etasje:

- Bod med innvendig og utvendig adkomst har blitt innlemmet i dagens gang/hall. Det gjøres oppmerksom på at bodareal som er inntatt i dagens gang/hall ikke er bruksendret/godkjent.
- Dagens stue er utvidet med areal for rom betegnet som "soverom".
- Det har blitt etablert en utvendig bod i resterende areal for "soverom" (se punkt over).
- Trappen er flyttet fra hvor den fremgår i byggetegningene. Dette gjelder for begge etasjene.
- Vindfangen er delvis byggemeldt som bod.

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 ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 26.04.2001.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje, tilbygg, v.f + bod i 1.etasje og ark + luftbalkong i 2.etasje, samt innvendige endringer.

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at oppføring av "levegger/skjerming" på terrassen er godkjent.

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 samtlige overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.11.1992.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel.

PlanID: 670.

Delareal 626 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031.

PlanID: 672.

Reguleringsplaner:

Plannavn: Mykje  
PlanID: 536.  
Delareal: 626 m<sup>2</sup>  
Formål: Boliger  
Feltnavn: B2

### **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.

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 dekningsalg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Digital annonsering AKTIV TREFF  
6 000 Fotograf  
0 Garantipremie/inneståelse  
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  
0 Utlegg kommunale opplysninger  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 550

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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

24.04.2026















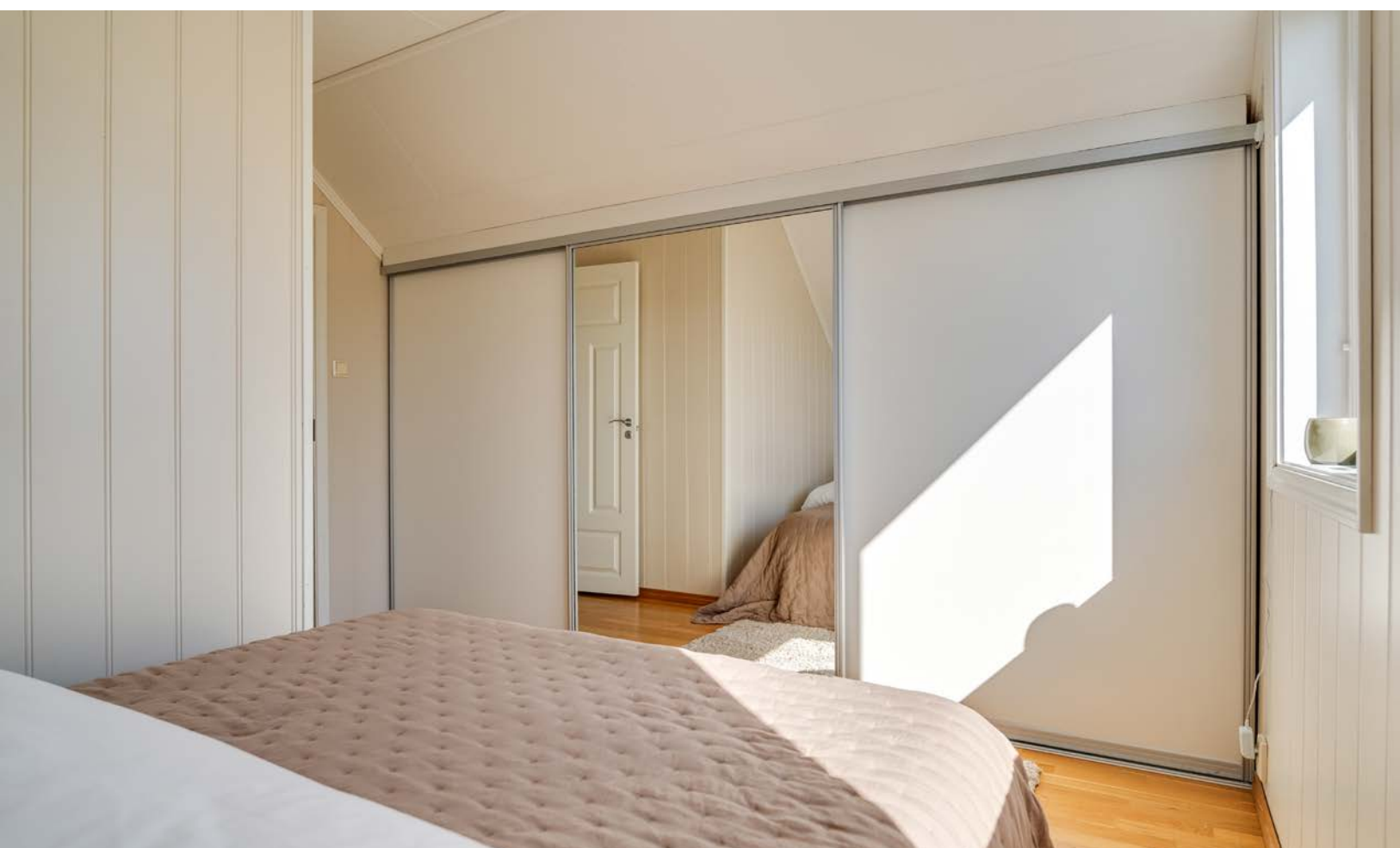


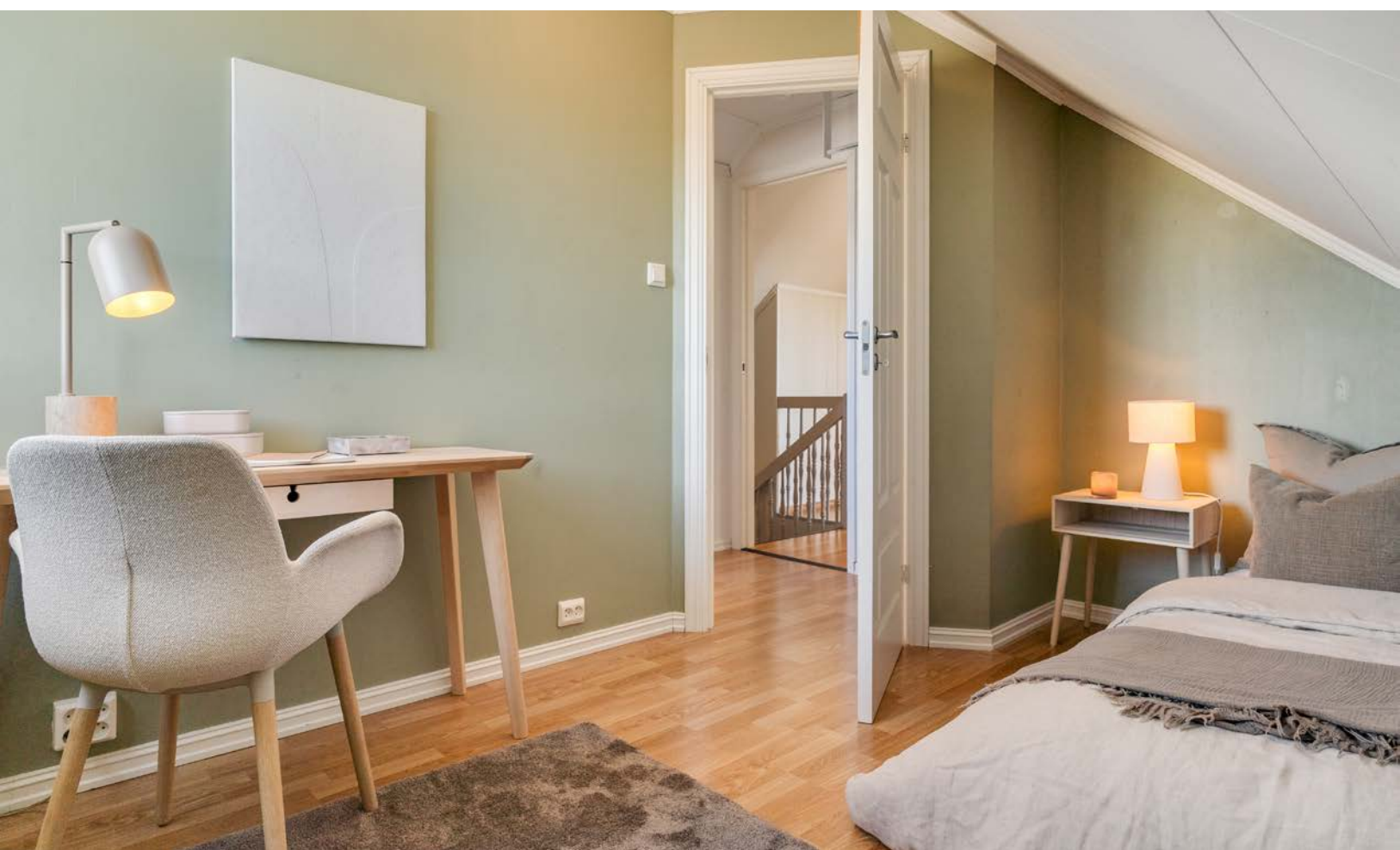


















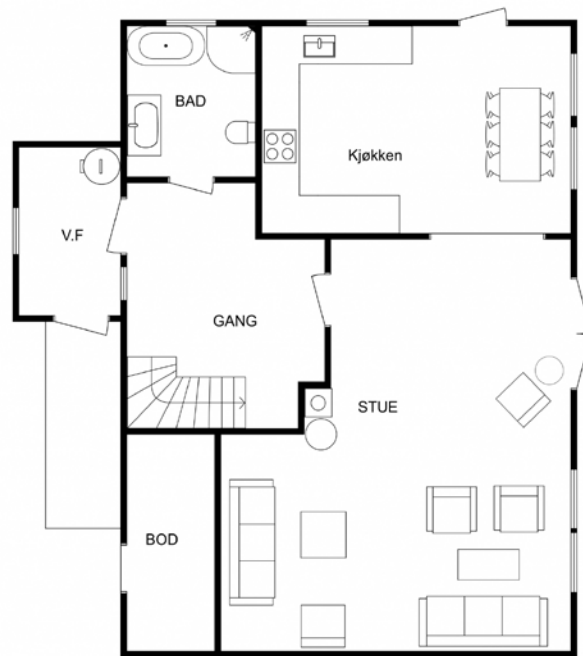
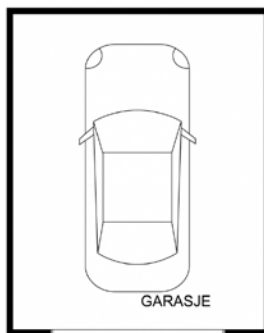






# Myklandvegen 37

## 1. Etg



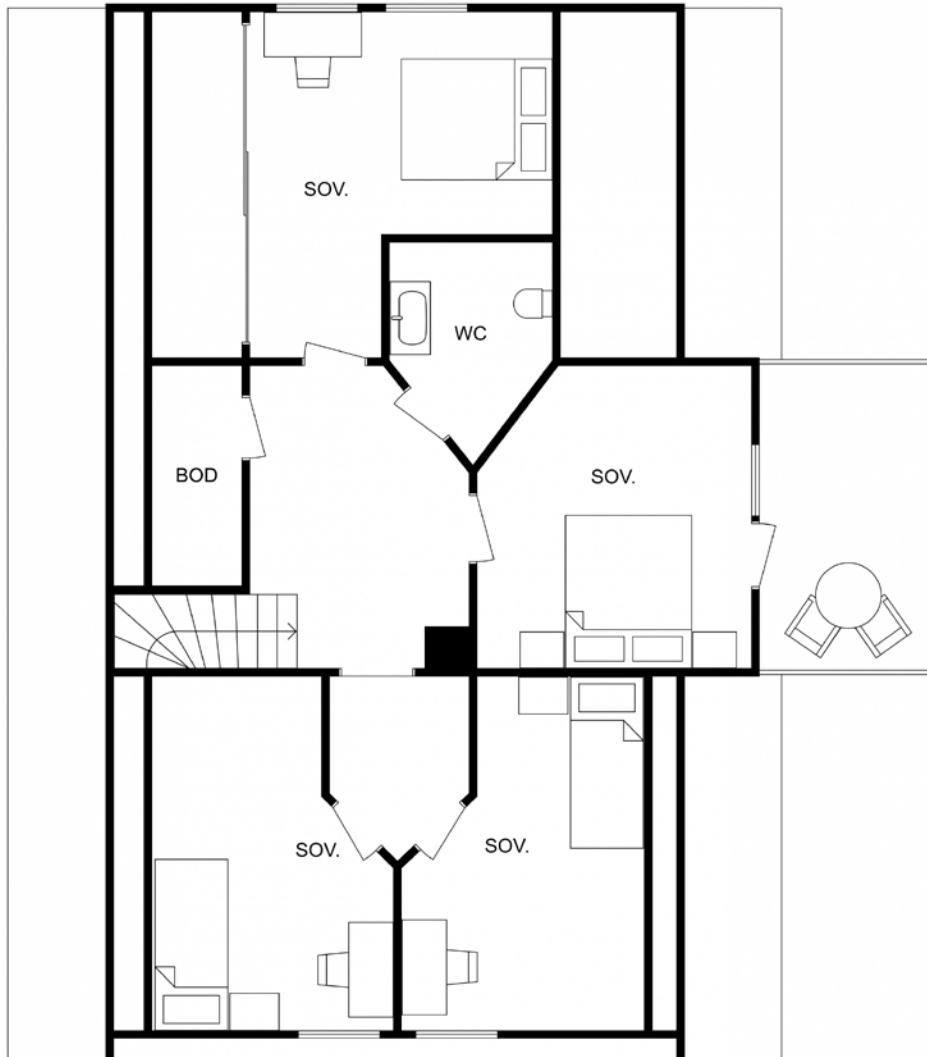
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Myklandvegen 37

## 2. Etg



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

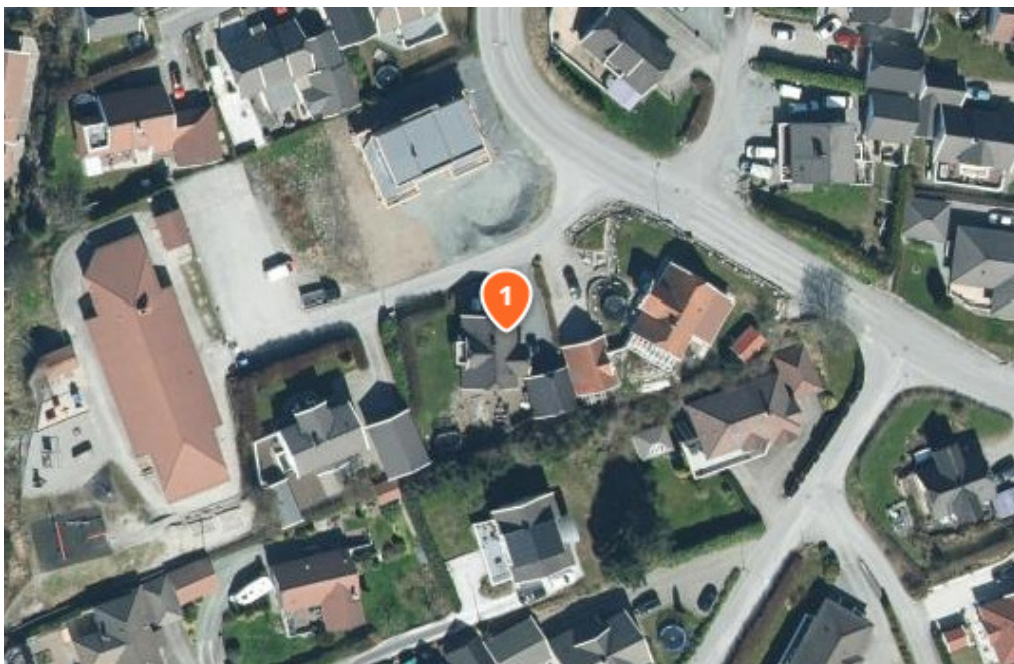
 Enebolig

 Myklandvegen 37 , 5545 VORMEDAL

 KARMØY kommune

 # gnr. 119, bnr. 401

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 120 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20474-3244

Eiendomsverdi ref nr: EX1304

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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1992.

Oppført på ringmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Saltak med halvvalm som er tekket med betongtakstein.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1992

### 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

Det var nedbør på befaringdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Det mangler også stup-renne i det sør/vestre hjørnet.

Vindskier fremstår som i god stand, men har slitasje. 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.

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

Saltak med halvvalm i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik.

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

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

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Ytterdører er alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere terrasse og balkongdører.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse- og balkongdører i tre, spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

Enkel trapp i tre fra dør mot vest i stuen. Normal slitasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det var mye lagret i boligen på befaringdagen da eier var på flyttefot og overflater var derfor ikke synlig ei i sin helhet.

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.

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

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen fra 2018.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det er påvist avvik i form av knekte fliser i våte soner. Det er også tegn til at vegger på badet bak dusj ikke er tette at det er limt fliser på vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, kombi/mikro-ovn og stekeovn. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

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

# Beskrivelse av eiendommen

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

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom loft - Det er vinyl på gulv. Baderomsplater på vegger og malt tak. Det er installert vegghengt toalett og vask med blander.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen. Pumpen er fra 2019, men er installert i 2020.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Bereder er av nyere dato.

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

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

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen.

Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

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.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

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

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

## 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 rekkverk på utvendig trapp fra stue mot vest.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er avvik da det er 4 og ikke 3 soverom slik som byggemeldte tegninger viser. Det er også avvik da tegninger viser soverom i 1 etasje som er fjernet.

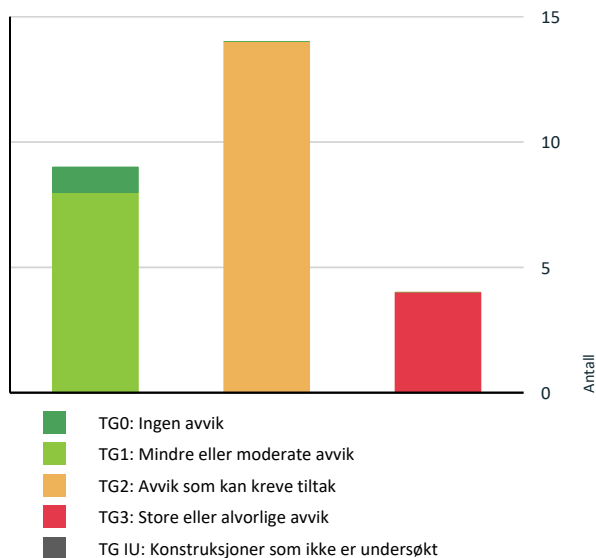
## Garasje

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

Det foreligger byggemeldte tegninger.

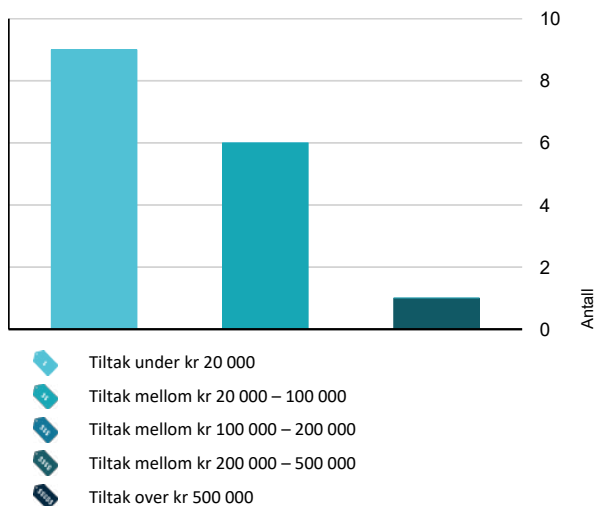
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1992

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |   |
|------|---------|---|
| 1994 | Tilbygg | Boligen har fått tilbygget vindfang/gang og ark og luftbalkong på loft. |
|------|---------|---|

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne 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.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetiden for tekking og undertak er mer enn halvert.

Det er noe mose på taktekingen, og det anbefales at denne fjernes, da takpanner kan frostsprenges om vinteren dersom mose ikke fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å redusere risikoen for frostsprengning av takstein.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at takteking og undertak nærmer seg tidspunkt for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

**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 nedbør på befaringsdagen og det var synlige lekkasjer på renner. Det mangler også stup-renne i det sør/vestre hjørnet.

Vindskier fremstår som i god stand, men har slitasje. 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.

Taknedløp er ikke tilknyttet rørsystem under bakken. Det kan være egne regler i hver enkelt kommune, og dette bør derfor undersøkes nærmere.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å unngå fuktbelastning mot grunnmur og drenering, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales å undersøke lokale krav til tilknytning av taknedløp til rørsystem under bakken, da dette kan variere mellom kommuner.

Snøfangere bør vurderes montert ved omteking av tak, spesielt over innganger og områder der folk ferdes, for å redusere risiko for snøras og øke sikkerheten.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre 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 risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

## 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader på kledningen, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor disse er lokalisert. Det er også generell utvendig slitasje på kledningen. Der terrassen ligger noe over kledningen, vil det naturlig bli noe redusert ventilasjon for kledningen. Kledningen er også mer krevende å vedlikeholde der det er terrasse, på grunn av at spaltetdekket ligger noe over kledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteutvikling.

Generelt vedlikehold og overflatebehandling av kledningen bør utføres for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere skader.

Manglende ventilasjon og vedlikehold, spesielt der terrassen ligger over kledningen, kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere råteskader, noe som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak med halvvalm i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringsstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen er i stor grad lukket, og det er derfor behov for ytterligere undersøkelser for å kunne vurdere tilstanden fullt ut. Det er risiko for skjulte feil og mangler i konstruksjonsdeler som ikke lar seg fullverdig kontrollere.

Det er påvist noe fuktskjolder stedvis på undertak i knevegger.

Det er også registrert en takhatt på kaldloftet som ikke er i bruk. Det anbefales å fjerne denne fra taket for å redusere risikoen for lekkasjer i konstruksjonen.

Isolasjonen ligger stedvis noe ujevnt og bør utbedres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt i lukkede områder, for å redusere risikoen for uoppdagede fukt- eller råteskader.

Påviste fuktskjolder bør utbedres for å hindre videre fuktskader, råte eller svekkelse av konstruksjonen over tid.

Takhatt som ikke er i bruk bør fjernes for å redusere risikoen for lekkasjer i konstruksjonen.

Isolasjonen bør legges jevnere for å sikre optimal isolasjonsevne og redusere risikoen for kuldebroer og kondensproblematikk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råteskader på vinduer, spesielt mot sør. Det er også generell utvendig slitasje på vinduene. Undersøkelsen er utført ved stikkprøver på vinduer som er tilgjengelige fra bakkeplan.

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe begrenset ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering på vindusglass kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere terrasse og balkongdører. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert noe slitasje utvendig på eldre dører (hoved og boddør). Det er også påvist råteskader utvendig på boddør.

På beslagene til nyere terrasse- og balkongdører burde det vært benyttet pakninger på skruene for å sikre bedre tetting.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av slitasje på eldre dører, samt montering av pakning på skruer i beslag på nyere terrasse- og balkongdører. Dette vil redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning, råteskader og forringet levetid på dørene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse- og balkongdører i tre, spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

Det er påvist råteskader i treverket i de bærende søylene til balkongen, spesielt der søylene har kontakt med terreng. Noen av søylene ligger delvis under terrengnivå. Det er skjevheter i balkongen som følge av at de bærende søylene har seget, noe som også har ført til at deler av treverket ligger under terreng.

Det er generell utvendig slitasje på konstruksjonen.

Det er ikke installert spalvedekke mot yttervegg på terrasse mot sør.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Råteskader i de bærende søylene må utbedres, og søyler som ligger under terrengnivå bør heves eller skiftes ut for å hindre videre skade og sikre konstruksjonens stabilitet.

Skjevheter i balkongen må rettes opp for å unngå ytterligere setningsskader og redusert bæreevne.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.

Generell utvendig slitasje bør utbedres for å forlenge konstruksjonens levetid og redusere vedlikeholdsbehov.

Manglende spalvedekke mot yttervegg på terrasse mot sør bør etableres for å hindre vannansamling og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for ytterligere råte, svekket bæreevne og mulig konstruksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Enkel trapp i tre fra dør mot vest i stuen. Normal slitasje.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Det var mye lagret i boligen på befaringsdagen da eier var på flyttefot og overflater var derfor ikke synlig ei i sin helhet.

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.

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

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.  
Vedovn installert i stuen fra 2018.  
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.  
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder.  
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. 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 eller terskel.  
Det er stedvis slitasje på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Overflater med slitasje bør vurderes utbedret for å opprettholde estetikk og forlenge levetiden på dørene. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

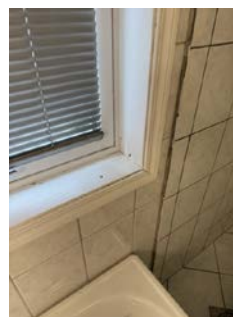
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt og membran for å tilfredsstille dagens krav til våtsone og sikre at rommet tåler normal bruk.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

dersom oppussingen utsettes, bør det benyttes tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader. Nyere utstyr kan med fordel gjenbrukes, men dette må vurderes ut fra egne behov.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er påvist avvik i form av knekte fliser i våte soner. Det er også tegn til at vegger på badet bak dusj ikke er tette at det er limt fliser på vegger.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

# Tilstandsrapport

Det er påvist avvik i form av knekte fliser i våte soner. Det er også tegn til at vegger på badet bak dusj ikke er tette at det er limt fliser på vegger.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Knekte fliser og utettheter i våtsoner bør utbedres for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, kombi/mikro-ovn og stekeovn. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

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

**Årstall:** 2018 **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 montert lekkasjesikring på dette kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Lekkasjesikring må monteres for å oppfylle gjeldende krav for kjøkkenets alder.

Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader, noe som kan gi store følgeskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det er noe tregheter i betjeningsknapper for ventilator.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betjeningsknappene på ventilatoren bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre korrekt og sikker bruk.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet eller svikt i ventilasjonssystemet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom loft - Det er vinyl på gulv. Baderomsplater på vegger og malt tak. Det er installert vegghengt toalett og vask med blander.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid er 30-50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre store utbedringskostnader.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

### 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 bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen. Pumpen er fra 2019, men er installert i 2020.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Bereder er av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er installert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvensen av manglende avrenning/lekkasjesikring er økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

**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

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

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

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

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

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1992**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er opplyst av eier at samtlige el-arbeider er utført av elektrikere siden de overtok boligen i 2008.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på samtlige arbeider som er utført etter 1999.**
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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ja Det er opplyst at det kan forekomme.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Om det er usikkerheter rundt komplett dokumentasjon og når det sist er utført el-kontroll er det anbefalt med utvidet kontroll.**

## Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.  
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen.  
Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

#### Vurdering av avvik:

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

Levetiden for dreneringsløsning er mer enn halvert.

#### 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.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da dreneringens levetid er betydelig redusert.

Dersom tilstanden forverres, kan det oppstå økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

### TG 1 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.

### TG 0 Terrenghold

#### Beskrivelse

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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 rekkverk på utvendig trapp fra stue mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp fra stue mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

Rekkverk bør monteres på utvendig trapp fra stue mot vest for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

# 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

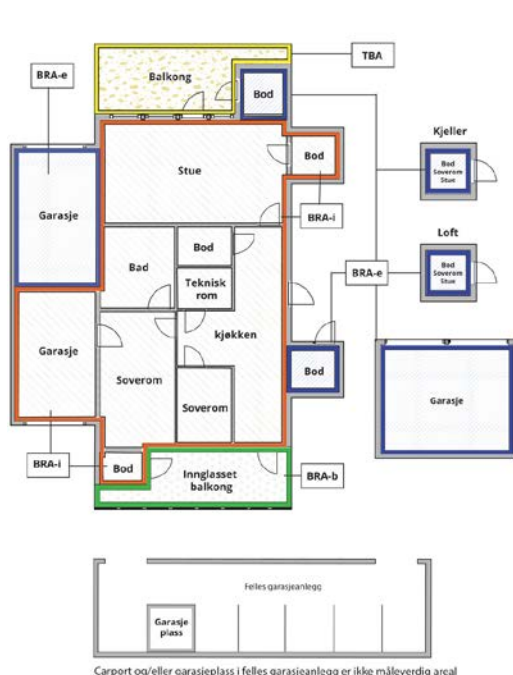
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 81                            | 5                           |                            | 86  | 44                              |
| 2. Etasje      | 39                            |                             |                            | 39  | 5                               |
| <b>SUM</b>     | <b>120</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>125</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, gang m/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken           | Bod                         |                            |
| 2. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom |                             |                            |

### Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaringsdag som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

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

Areal på loft med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik da det er 4 og ikke 3 soverom slik som byggemeldte tegninger viser. Det er også avvik da tegninger viser soverom i 1 etasje som er fjernet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 33                          |                            | 33  |                                 |
| Loft           |                               | 12                          |                            | 12  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>45</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                            |
| Loft      |                            | Uinnredet loft              |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                           | Rolle                  |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 14.4.2026 | Tom Erik Tørring<br>Kristin Hagerup | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1149 KARMØY | 119  | 401  |      | 0    | 626.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Myklandvegen 37

### Hjemmelshaver

Hagerup Kristin Haukås, Hagerup Øystein  
Daviknes

## 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 vei 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.

### Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2001

#### Standard

IU

#### Vedlikehold

IU

#### Kommentar

I følge tegninger

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2001.

Oppført på ring/grunnmur i betong/betongstein.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trekledning.

Saltak i rekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon   | 14.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklærings skjema | 14.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.04.2026 |           |
| 2       | 21.04.2026 |           |

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 funksjonsprøving 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

Øystein Daviknes Hagerup

Kristin Hagerup

---

## Boligen

Myklandvegen 37

5545 Vormedal

1149-119/401/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Storesund Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Innredning av bad i 2. etasje. Det er brukt rørlegger for vask/toalett og elektriker for det elektriske opplegget.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Sig. Halvorsen AS avd Storesund Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Toalett i 1. etasje skiftet ut.

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

**Firmanavn:** Rørlegger Geir Sirnes AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet dusjkabinett bad 1. etasje.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Storesund Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut baderommøbel, ca 2012 /13.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Tømrer Osvald Stangeland

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle tre terassedørene er byttet ut (Tømrer Osvald Stangeland).



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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det mangler per i dag takrenne ned utenfor kjøkkenet, hvor det kan samle seg noe vann ved kraftig regn.

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

♦ **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**

Skjeggkre vinteren 2018/19, tiltak iverksatt av Nokas Skadedyrkontroll. Ikke sett i ettertid. Det ble observert mus i knevegg i 2024. Rentokil iverksatte tiltak. Ikke observert siden.

April 2026: "sukkermaur" observert i 1.etasje. Maurlokkeboks er satt ut. Vi har ikke sett maur etterpå.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Nokas Skadedyrkontroll

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut skjeggkreggift.

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

**Firmanavn:** Rentokil

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut feller og inspiserte huset for å identifisere tiltak for tetting av hull.

---



# Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Knapper på kjøkkenvifte er trege og reagerer ikke alltid på første forsøk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?:** 2018

**Firmanavn:** Haugesund Blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Reperasjon Villavent

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Enkon Varmepumper Haugesund AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert ny varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Steinsnes Elektro AS / Kjøkken-Garderobe-Bad AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid ifm ny kjøkken og installasjon av ny kjøkkenvifte.

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

**Firmanavn:** Salhus Garasjeporter AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut motor/automatåpner til garasjeport

---

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

♦ **Ja**

Ødelagt/sprukket rør i pipen, skade ifm innsettelse av ny ovn. Skade utbedret av leverandør Bygnes Bygg AS (2019).

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



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Bygnes Bygg AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av skade.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Bygnes Bygg AS / Haugesund Blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Rive eksisterende og sette opp ny peis og brannmur (Bygnes Bygg AS). Endret pipetrekke/topp (Haugesund Blikk AS)

---

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?

♦ Ja

Fikk satt inn ny termostat for varmekabler i stue og vindfang i 2022. Reklamasjon og ny termostat i stue i 2024.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Helgevold Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny termostat for varmekabler i stue og vindfang

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

**Firmanavn:** Helgevold Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Reklamasjon termostat stue.

---

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?:** 2020

**Firmanavn:** Norelco

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg stikk for varmepumpe, robotklipper og forbrukstikk utvendig.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Helgevold Elektro Haugesund AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Opplegg ladestasjon for elbil.

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

**Firmanavn:** Helgesen & Løvås Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet defekt fotocelle på garasje.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Steinsnes Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Diverse elektroarbeider ifm utskifting av kjøkken og stue.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Sig. Halvorsen AS og Steinsnes Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmtvannstank og tilkobling til strøm.

---

## 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**

Tidligere eier bygget på vindfang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tidligere eier.

---

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

♦ **Ja**

Det er gjort endringer i 2. etasje. Toalett/våtrom var lagt opp til fra tidligere, men innredet i vår tid (2013). Et stort soverom er delt opp i to mindre soverom (2010/2011).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Rapport fra Nokas skadedyrkontroll ifm skjeggkre (2018) og fra Rentokil ifm mus (2024).

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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.

---



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.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                              |                    |                 |
|------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 119, Bruksnr 401     | <b>Kommune:</b>    | 1149 Karmøy     |
| <b>Adresse:</b>        |                              | <b>Grunnkrets:</b> | 1015 Vormedal   |
| Veiadresse:            | Myklandvegen 37, gatenr 1619 | <b>Valgkrets:</b>  | 7 Norheim       |
|                        | 5545 Vormedal                | <b>Kirkesogn:</b>  | 6100201 Norheim |
| Oppdatert:             | 28.11.2019                   | <b>Tettsted:</b>   | 4532 Haugesund  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 11.09.1992         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 626,5 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------|------------------|---------------------|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: 11.09.1992 | Avgiver      | 1149/119/41      | -625,0              |
|                            | Matrikkelført:         | Mottaker     | 1149/119/401     | 625,0               |



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

| Adresse         | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Myklandvegen 37 | H0101 | Bolig | 122,0 | Kjøkkenen   | 4          | 2   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                   |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 07.08.1992 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                 | BRA bolig:    | 122,0 | Igangset.till.:   | 03.09.1992 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel    | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt:   | 122,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 30.11.1992 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk        |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 13193754                    |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 80,0  |       | 80,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 42,0  |       | 42,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 26.04.2001 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 30.04.2001 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 50,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 50,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 14.04.2010 |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 13738440                 |               |      | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 33,0  | 33,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      |       | 17,0  | 17,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



# Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

|                   |                                |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                           | <b>Gårdsnr.</b> | 119 | <b>Bruksnr.</b> | 401 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Myklandvegen 37, 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         | 7 194,20 kr            |
| Eiendomsskatt | 2 995,00 kr            |
| Feiing        | 566,00 kr              |
| Renovasjon    | 3 925,00 kr            |
| Vann          | 3 344,02 kr            |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 16.03.2026

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

|                   |                                |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                           | <b>Gårdsnr.</b> | 119 | <b>Bruksnr.</b> | 401 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Myklandvegen 37, 5545 VORMEDAL |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Takst</b>            | 3 165 000,00 kr       |
| <b>Skatt</b>            | 4 523,00 kr           |
| <b>Bunnfradrag</b>      | 600 000,00 kr         |
| <b>Antall boenheter</b> | 1                     |
| <b>Dato vedtatt</b>     | 15.01.2026            |
| <b>Eiendomsstype</b>    | Formuesgrunnlag Bolig |
| <b>Promillesats</b>     | 2.8 ‰                 |
| <b>Fritak</b>           | Ingen                 |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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: 16.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

|                   |                                |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                           | <b>Gårdsnr.</b> | 119 | <b>Bruksnr.</b> | 401 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Myklandvegen 37, 5545 VORMEDAL |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

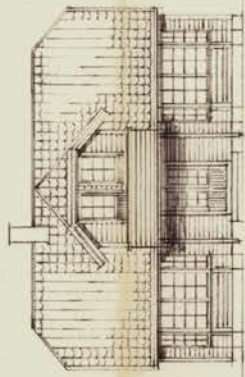
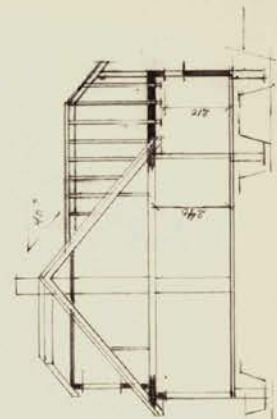
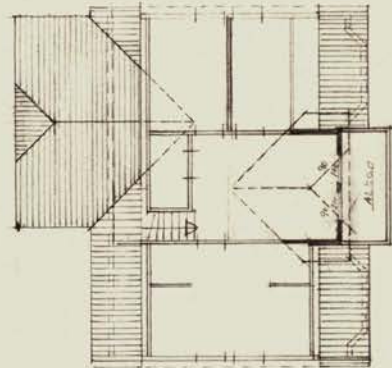
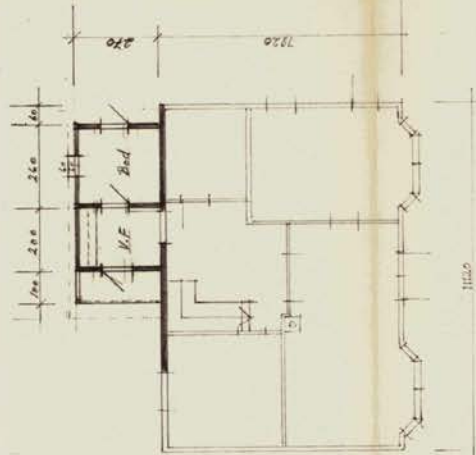
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

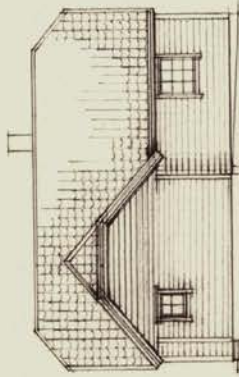
|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

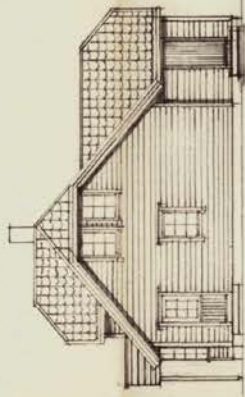
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



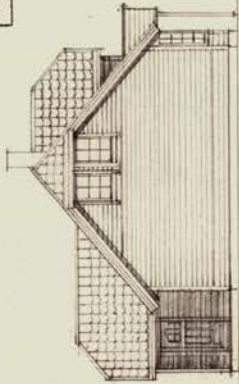
Mot. Vest



Mot. Øst



Mot. Sør



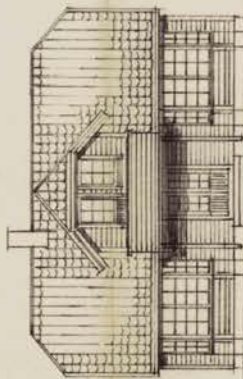
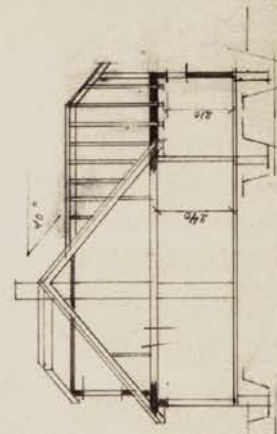
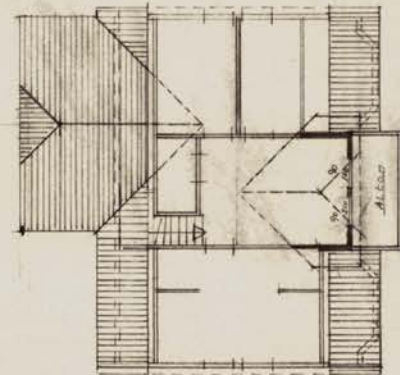
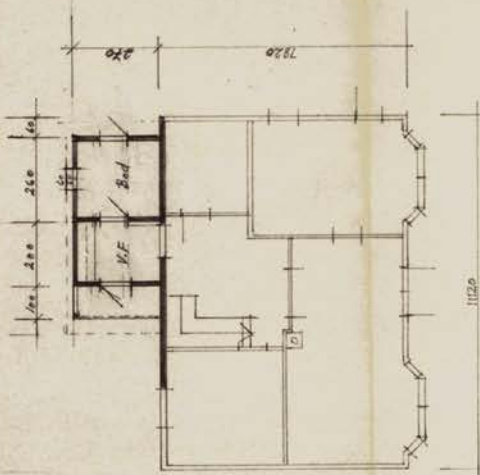
Mot. Nord

KARMBØY-KOMMUNE  
20. JUN 1994  
SÅKER PRØV. ARBEID

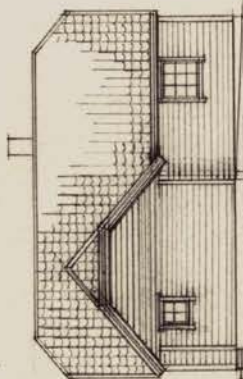
|                     |                  |            |          |               |
|---------------------|------------------|------------|----------|---------------|
| Dato                | Kontroll         | Kontroll   | Tilrett  | Målestokk     |
|                     | 2. og 3. etg. og | 1. etg. og | godkjent | 1:100         |
|                     | 1. etg. og       | 1. etg. og |          |               |
| Erstattet av:       |                  |            |          | Erstattet av: |
| Anne Bot. Birkeland |                  |            |          |               |
| 5510 VORHEDAL       |                  |            |          |               |
| Beregning:          |                  |            |          | Beregning:    |

Tilbygg  
1. etg: V. F. + Bod  
2. etg: Ark + Luftelohaug

01. 44. 28 =  
 02. 44. 33 =

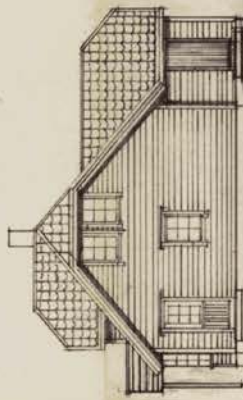


MOT VEST

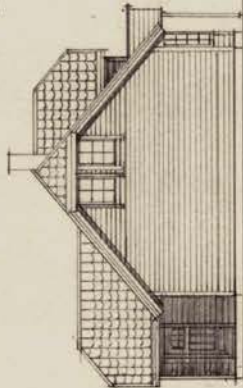


MOT ØST

Tilbygg  
 1. etg: V.F. + Bed  
 2. etg: Ark + Løfteballong



MOT SØ



MOT NORD

KARMOY KOMMUNE  
 20. JUN 1934

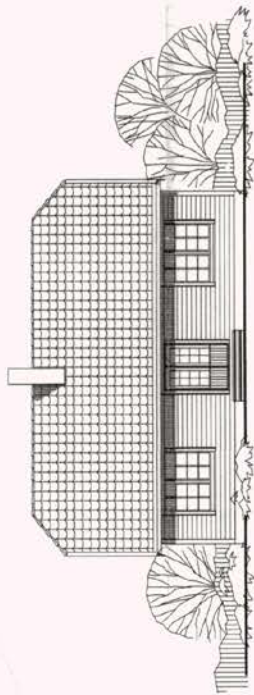
|       |       |      |
|-------|-------|------|
| MAKSE | PROJ. | AVT. |
|-------|-------|------|

|                              |   |                |           |
|------------------------------|---|----------------|-----------|
| Dato<br>20.06.34<br>Kontroll | Kjøper / Bygger<br>P. Siv<br>Stad. Kontroll | Tilsett        | Målestokk |
|                              |   | Godkjent       | 1:100     |
| Erstattet av:                |   | Erstattet av:  |           |
| Anne Brit Berkeland          |   | SS'lo VORMEDAL |           |
| Næringsvei:                  |   | Bygning:       |           |

Nr 77.183 78 Uggv. Sam. & Skulpturark. Oslo. 280

0 50 100  
 100 Pottel i størrelsesorden 1:1 er danner i tykkelse 100 mm.  
 Dansk Scoring AS

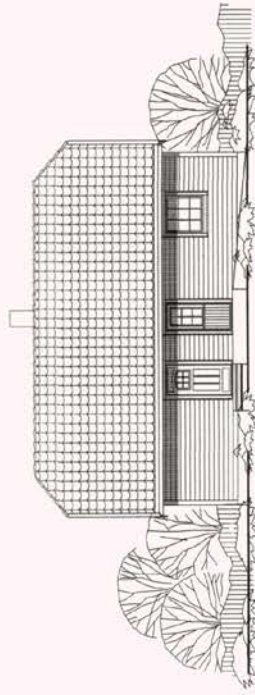




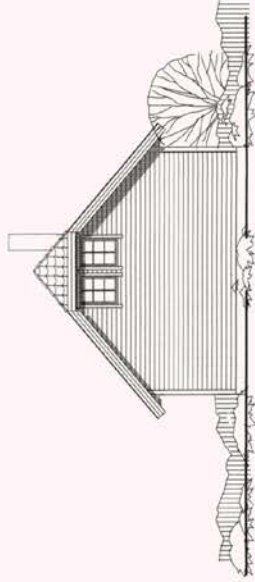
FASALE MOT



FASALE MOT SØR



FASALE MOT ØST



FASALE MOT NØR

KARMØY KOMMUNE  
19. JUNI 1957

NORSK BYGGPLAN AS DATA-ASSISTERT ARKITEKT- OG INGENIØRBYGGERI  
802 KLEPP ST. TELEFON 0280 FASAD-0280 *Sjogren, Haldad*

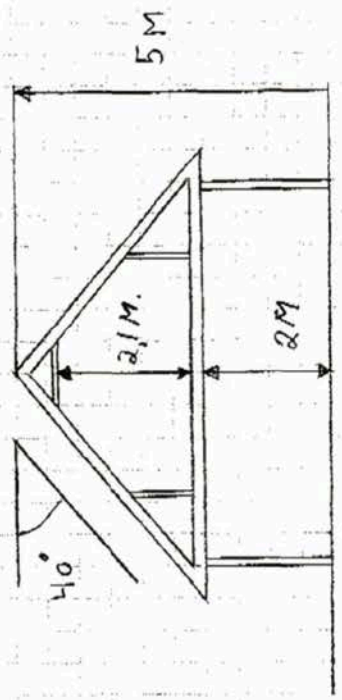
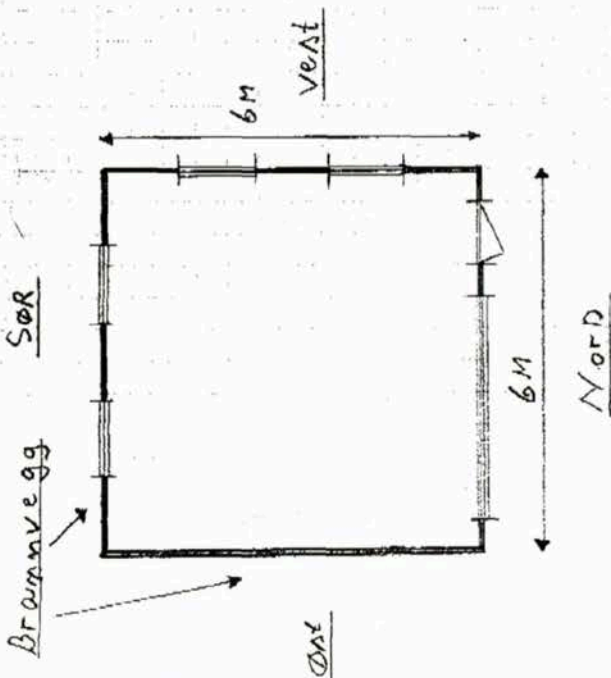
ENERBOLIG FOR ANNE WESTERNENG

FASADER MYKJE, TNR.18, KARMØY

|  |           |         |           |          |
|--|-----------|---------|-----------|----------|
| <br><b>Block Wåttne</b><br><small>BYGGERI OG MÅLING</small> | KORREKT   | EGGE    | BEKETT 40 | HEI 1100 |
|  | MALETORIK | RETT    | BL. 129   | EDEN     |
| SPES. TEGNING  | OSJESJØ   | TEGNARE | UDDR.     | 209      |
|  |           |         | TEGNINGS- | 603017   |

BYGGERI OG MÅLING, HELGELANDSGATE 11, 0450 SANDNES, TELEFON 42 11 11 11





**KARMOY KOMMUNE**  
Teknisk etat

26 APR 2001

Ark sak nr: 01/0309  
Linn: 017622/01  
Ark Løst: 149  
097

Hermund Steinvaag



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
Plan- og bygningslovens paragraf 99, nr.2 og 3

Arbeidssted(adr.)  
Mykje

Registernr.(Gnr/bnr/fnr)  
119/401/18

| Arbeidets art | Bygningens art | Søkn.dato  | Vedt.dato  | Sak nr   |
|---------------|----------------|------------|------------|----------|
| nybygg        | Enebolig       | 19.06.1992 | 02.09.1992 | 8-410-92 |

Byggherre: Westerneng, Anne Brit  
Adresse: Trevardveien 16 B 5510 Vormedal

Anmelder: Block Watne Boliger A/S  
Adresse: Haraldsgt. 87 5500 Haugesund

Ansvarshavende grunnarb.: Byggherre.  
Ansvarshavende trearb.: Hole, Leiv.

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

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Røykvarsler monteres på loft.
2. Det monteres 2 stk. 6" ventiler i stue.

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

Arbeidet må være utført innen: 1.04.93

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Karmsøy bygningskontor, 30.11.1992

*J. Teulingshøvd*  
Bygn.sjef

*John Halvå*  
bygn.kontr.

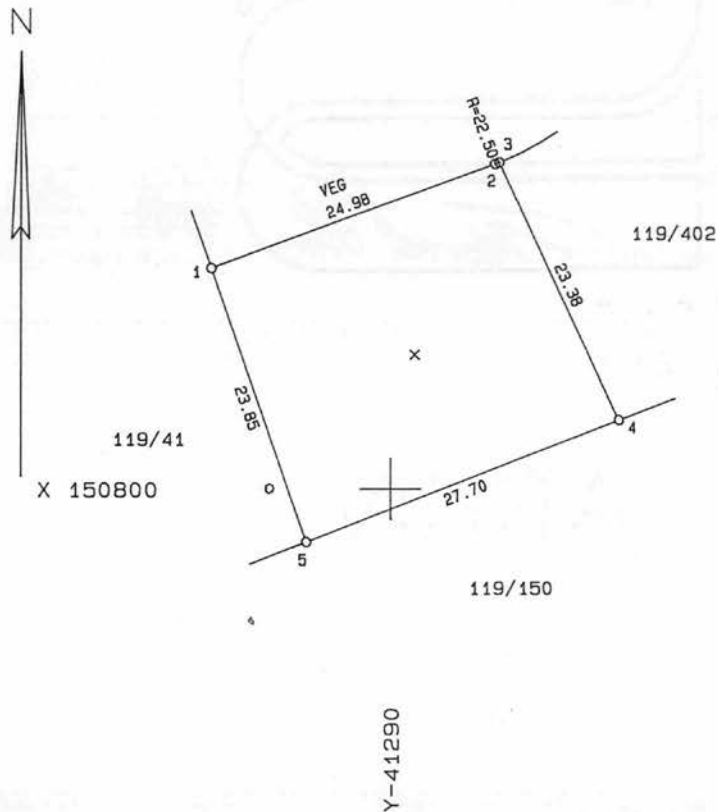
Sendes til  
.. Byggherre .. Anmelder .. Feiemester ..

04834933

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  <b>KARMØY</b>  |   | <b>MÅLEBREV</b>  | uten grensejustering<br>med grensejustering |
| Kommune  |   | J.nr.<br><b>221/92</b>   |   |
| Målebrev over  |   | Målebrev nr.<br><b>Prt.koll 74 side 65</b>   |   |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.   |   | Dagbokstempel<br><b>DAGBOKFØRT</b><br><br><b>02 NOV. 1992</b><br><b>DAGBOKNR. 7668</b><br><b>SORENSKRIVEREN I</b><br><b>KARMSUND</b> |   |
| Gnr.   | Bnr.  | Festenr.   |   |
| Eiendom  | <b>119</b>  | <b>401</b>   |   |
| Bruksnavn/adresse<br><b>MYKJE</b>  |   |  |   |
| Areal  | <b>625 m<sup>2</sup></b>  |  |   |
| I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning   |   |  |   |
| Dato for forretningen  | <b>11. september 1992</b>   |  |   |
| Rekvirent  | <b>Karmøy Kommune</b>   |  |   |
| Bestyrer   | <b>Marthon Høvring</b>  |  |   |
| Forretning   | Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.119<br>bnr.41 i Karmøy. I samsvar med bygningsrådets vedtak<br>i reg.sak.16/90. |  |   |
| <b>Underskrift</b>   |   |  |   |
| Sted   | Dato  | Underskrift  | Underskrift                                 |
| <b>Kopervik</b>  | <b>7/10 1992</b>  | Formod Haave<br>oppm. sjef   | Marthon Høvring<br>saksbehandler            |
| <b>Tinglysing</b>  |   |  |   |
| Dagbokstempel  |   | Tinglyingsstempel  |   |
|  |   |  |   |
| <b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>  |   |  |   |
|  |   |  |   |
| <br>Doknr: 7668 Tinglyst: 02.11.1992 Emb. 047<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |   |  |   |
| Nr. 17.268 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-87  |   |  |   |

|   |            |        |                             |                      |
|---|------------|--------|-----------------------------|----------------------|
| Gnr<br>119                                    | Bnr<br>401 | Festnr | MÅLEBREVKART                |                      |
| Representasjonspunkt<br>X 150811. Y -41288. Z |            |        |                             |                      |
| Koordinatsystem<br>NGO AKSE I                 |            |        | Målestokk<br>1:500          | Målebrev nr<br>74065 |
| Kartblad<br>AG032-1-37                        |            |        | Areal<br>625 m <sup>2</sup> |                      |

| PUNKT | X         | Y         | SIDE  | MERKING |
|-------|-----------|-----------|-------|---------|
| 1 518 | 150818.12 | -41304.84 | 24.98 |         |
| 2 519 | 150826.72 | -41281.40 | 0.35  |         |
| 3 520 | 150826.85 | -41281.07 | 23.38 |         |
| 4 521 | 150805.67 | -41271.15 | 27.70 |         |
| 5 522 | 150795.61 | -41296.97 | 23.85 |         |




 Byggefelt: Mykjefeltet

 Tomt: 18

DAGBOKFØRT

- 5 OKT. 1992

 DAGBOKNR. 6906

 SØRENSKRIVEREN I  
 KARMSUND

 Doknr: 6906 Tinglyst: 05.10.1992 Emb. 047  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## KJØPEKONTRAKT

Undertegnede Karmøy kommune og Anne Brit Westerneng,  
5510 Vormedal har i dag inngått denne  
 kontrakt:

Karmøy kommune \_\_\_\_\_ pers.nr. \_\_\_\_\_

selger til Anne Brit Westerneng pers.nr. 151052- \_\_\_\_\_

Gnr. 119, bnr. 401 i Karmøy på følgende vilkår.

I Kjøpesummen er satt til kr. 112.500,-  
 \_\_\_\_\_ som betales kontant mot utstedelse  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ av skjøte

II Kjøper betaler for netto tomt ifølge målebrev.  
 Kjøper betaler alle utgifter til målebrev, tinglysing og dokumentavgift. I tillegg kommer den  
 til enhver tid fastsatte tilknytningsavgift for vann og kloakk.

III Kjøper overtar tomten etter forutgående befarings. Kjøper må gjøre de nødvendige undersø-  
 kelsler, og Karmøy kommune er uten ansvar for problemer som kan oppstå i forbindelse med  
 bunnforhold, overvannsgrøfter m.v. Hvor det ikke anlegges kantstein, må vannavløpet fra  
 gaten ikke stenges av private avkjørsler. Tomtekjøper må i slike tilfeller legge 9" betongrør  
 under avkjørselen.

Grunneierne må selv sørge for at vannet fra gate eller vei ikke renner inn over deres eiendom-  
 mer, eventuelt ved oppsetting av gjerdefot. Der hvor det er anlagt veigrøft utenfor gate/vei,  
 må overflatevann fra gate/vei likevel uhindret få renne til grøften selv om denne ligger på  
 tomten.

IV Hvis ikke kjøperen har oppført hus på tomten innen 2 — to — år fra denne kontrakts datering,  
 har kommunen gjenkjøpsrett for overdragelsesprisen tillagt 6% renter av kjøpesummen med  
 tillegg av nødvendige legitimerede omkostninger som kjøperen har hatt til opparbeidelse og  
 eventuelt påbegynt bygging.

På samme vilkår har kommunen forkjøpsrett hvis kjøperen ønsker å selge eiendommen innen  
 5 — fem — år fra overtakelsen.  
 Søknad om gjenkjøp sendes til teknisk rådmann.

Formannskapet kan gi utsettelse med fristen i første avsnitt hvis oversittelse av denne skyl-  
 des forhold som kjøperen ikke har vært herre over. Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet  
 etter den eller de obligasjoner til Husbanken og/eller andre kredittinstitusjoner som til  
 enhver tid hviler på eiendommen. Dersom kommunen benytter sin gjenkjøpsrett i henhold til  
 pkt. IV, belastes alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen den opprinnelige kjøper.

V Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning:

- Å føre elektriske ledninger og telefonledninger langs veier og ved luftstrekk eller jord-  
 kabel over tomten, og å sette opp gatelysstolper og nødvendige kabelskap.
- Å føre vann-, overvann- og kloakkledninger over tomten hvis forholdene gjør det  
 nødvendig og å gi de andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.
- Å anlegge nødvendige veigrøfter og veiskråninger utenfor regulert veiinnje. Kommunen  
 vedlikeholder veigrøfta, og den kan ikke igjennfyller.

Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendig tilsyn av lednin-  
 gen. Ved eventuell oppgraving skal terrenget settes tilbake i sin opprinnelige stand, og  
 mulige skader erstattes.

Der hvor kommunen har lagt jordkabel, vann-, overvann- eller kloakkledninger over tomten, kan tomteeieren ikke uten teknisk rådmanns tillatelse foreta endringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.

- VI Kjøperen er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for byggefeltet og eventuelle andre godkjente bestemmelser.
- VII Tomtekjøperen overtar ansvaret og vedlikeholdet av stikkledninger for vann og kloakk frem til hovedvannledningene. Han har også rett og plikt til å utføre vedlikehold av felles stikkledninger over annen manns eiendom.
- VIII Permanent gjerde langs gate eller vei kan bare oppsettes etter at gaten er ferdig opparbeidet og etter plan godkjent av bygningsrådet. Kommunen har i forbindelse med opparbeidelse intet ansvar for gjerder som måtte være provisorisk oppsatt langs gate eller vei. Feilplasserte gjerder kan flyttes på eierens bekostning. I den utstrekning det forlanges av kommunen, er tomteeiere med grenser inntil friområder forpliktet til å sette opp gjerde i henhold til de krav kommunen fastsetter.
- IX Ingen parsell må beplantes med trær og busker som — etter bygningsrådets skjønn — kan sjenere naboer eller er farlige for trafikkikkerheten. Kjøperen er forpliktet til å hogge og fjerne de trær og busker som utblikes av kommunen. Andre trær utenom det direkte anleggsområdet må ikke fjernes uten tillatelse av kommunen. Beplantninger nærmere enn en meter fra opparbeidet veikant er ikke tillatt.
- Av hensyn til sikkerhetsforholdene skal tette gjerder, beplantninger eller andre ting med høyde over 50 cm målt fra vei høyden ikke settes opp innenfor en trekant med side 20 m langs gate målt fra kant av avkjørsel og 5 meter langs avkjørselvei målt fra kant av gate.
- X På de tomtene der det ligger offentlige ledninger og felles stikkledninger, kan ikke byggverk, mur, planering av terrenget o.l. tillates nærmere enn 4 m fra ledningene. Dispensasjon kan gis av teknisk rådmann.
- XI Tomtekjøper er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene eller andre godkjente bestemmelser.
- XII Kjøperen er innforstått med at tomten skal nyttes til bygg av egen bolig, og at annen utnyttelse eller forsøk på sådan gir kommunen rett til å heve handelen. Dette gjelder selv om forholdet oppdages først etter at den i punkt IV nevnte 5 — fem — års frist er utløpet.



Anne Brit Westerneng  
kjøper

Anne Brit Westerneng

Til vitnerlighet:

ektefelle/samboer

|               |              |                 |   |
|---------------|--------------|-----------------|---|
| Eiendom       | 1149 119/401 |                 |   |
| Utskriftsdato | 16.03.2026   | 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



# Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

|            |                                |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1149                           | Gårdsnr. | 119 | Bruksnr. | 401 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Myklandvegen 37, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 670   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan 2014-2023   |
| <b>Platype</b>        | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.06.2015  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 626 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende   |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

---

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

---

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

|           |     |
|-----------|-----|
| <b>Id</b> | 536 |
|-----------|-----|

---

|             |       |
|-------------|-------|
| <b>Navn</b> | Mykje |
|-------------|-------|

---

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

---

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

---

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.03.1990 |
|-----------------------|------------|

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Bestemmelser</b> | - <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4927/R536-bestemmelser-180815.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4927/R536-bestemmelser-180815.pdf</a> |
|---------------------|---|

---

|                   |                 |                    |
|-------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Delarealer</b> | <b>Delareal</b> | 626 m <sup>2</sup> |
|                   | <b>Formål</b>   | Boliger            |
|                   | <b>Feltnavn</b> | B2                 |



Karmøy kommune

## Grunnkart

Eiendom: 119/401  
Adresse: Myklandvegen 37  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet   | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fikтив   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punkt feste |                      |



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



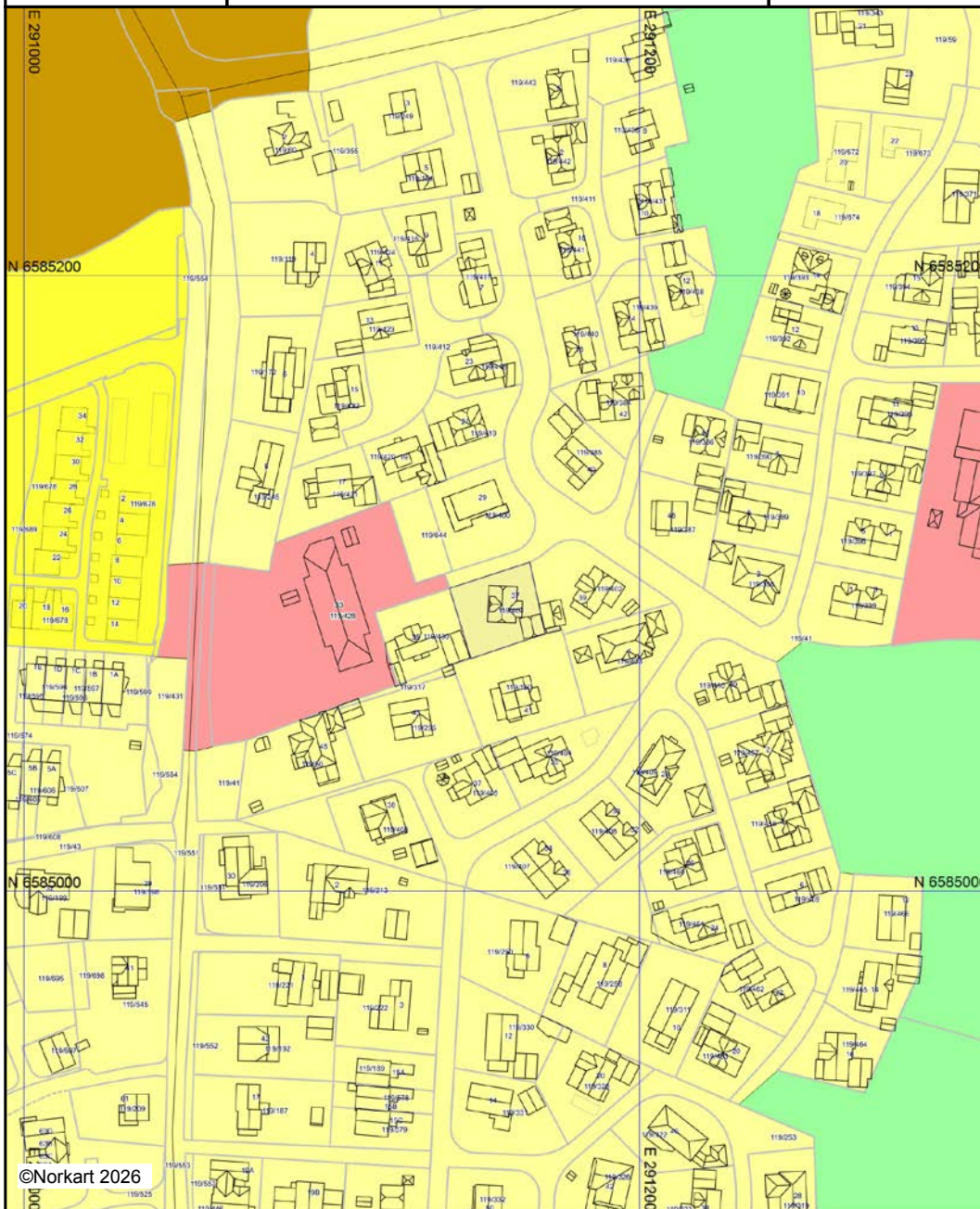
Karmøy kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 119/401  
Adresse: Myklandvegen 37  
Dato: 16.03.2026  
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: 119/401  
Adresse: Myklandvegen 37  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**



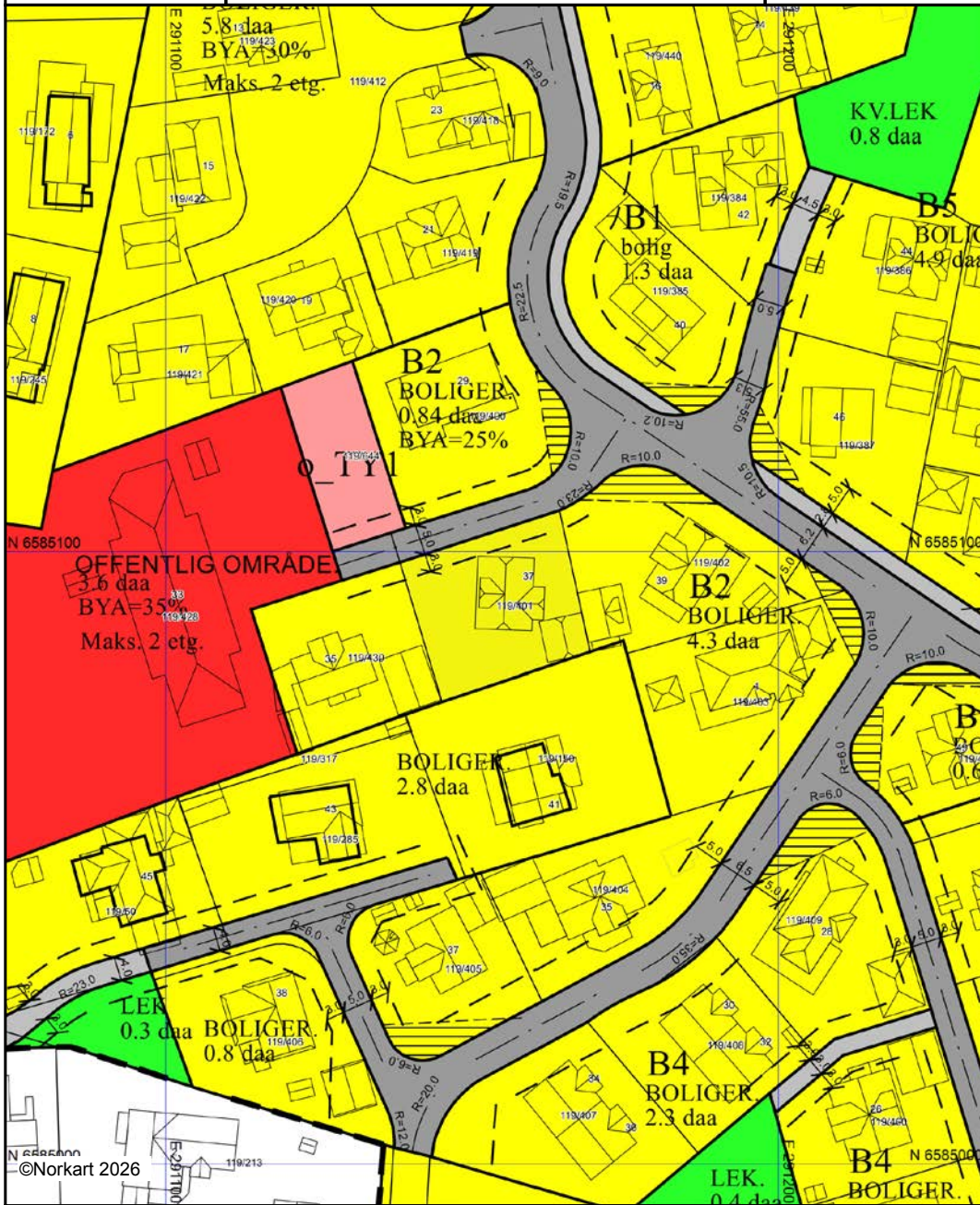
Karmøy kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 119/401  
Adresse: Myklandvegen 37  
Dato: 16.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Skatteetaten

Dato  
21.04.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA  
Smedasundet 63 H0301  
5528 HAUGESUND

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1149 KARMØY**

Gnr 119      Bnr 401      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Myklandvegen 37, 5545 VORMEDAL

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 791 271  
Som sekundærbolig:      kr 3 165 085

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Nabolagsprofil

Myklandvegen 37 - Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| 🚗 Mykjefeltet<br>Linje 226 | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| ✈️ Haugesund Karmøy        | 18 min 🚗          |
| ✈️ Bergen Flesland         | 104.3 km          |

## Skoler

|  |                    |
|--|--------------------|
| Mykje skole (1-7 kl.)<br>395 elever, 18 klasser            | 7 min 🚶<br>0.6 km  |
| Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>337 elever, 12 klasser | 12 min 🚶<br>1 km   |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser      | 11 min 🚗<br>6.4 km |
| Hauge videregående skole                                   | 12 min 🚗           |

«Fin blanding av godt etablert bebyggelse og nybygg. Eneboliger med hager og god plass rundt seg.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

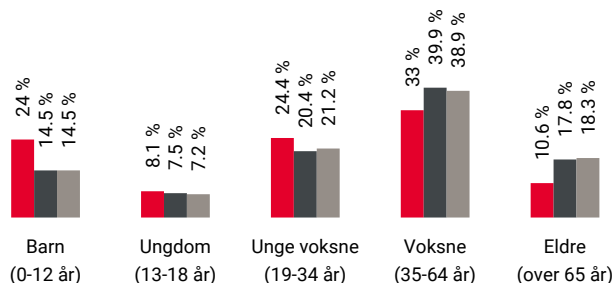
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Trevarden/Vormedal sør | 1 710     | 652           |
| Haugesund              | 49 898    | 24 645        |
| Norge                  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... | 3 min 🚶<br>84 barn<br>0.3 km   |
| Mykje barnehage                         | 1 min 🚗                        |
| Vormedal barnehage (1-5 år)             | 11 min 🚶<br>107 barn<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Kiwi Vormedal       | 4 min 🚶<br>PostNord<br>0.4 km  |
| Coop Extra Moksheim | 22 min 🚶<br>PostNord<br>1.9 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



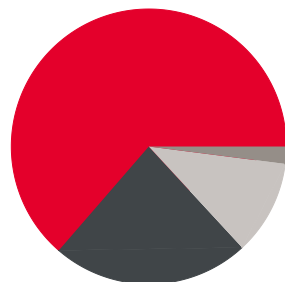
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

|  |        |
|--|--------|
| Mykjefeltet Balløkke                   | 7 min  |
| Ballspill                              | 0.6 km |
| Mykje flerbrukshall                    | 7 min  |
| Aktivitetshall                         | 0.6 km |
| Vormedal Trimclub                      | 5 min  |
| Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... | 5 min  |

## Boligmasse

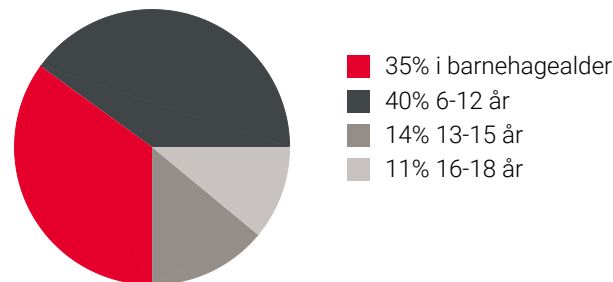


- 63% enebolig
- 23% rekkehus
- 2% blokk
- 11% annet

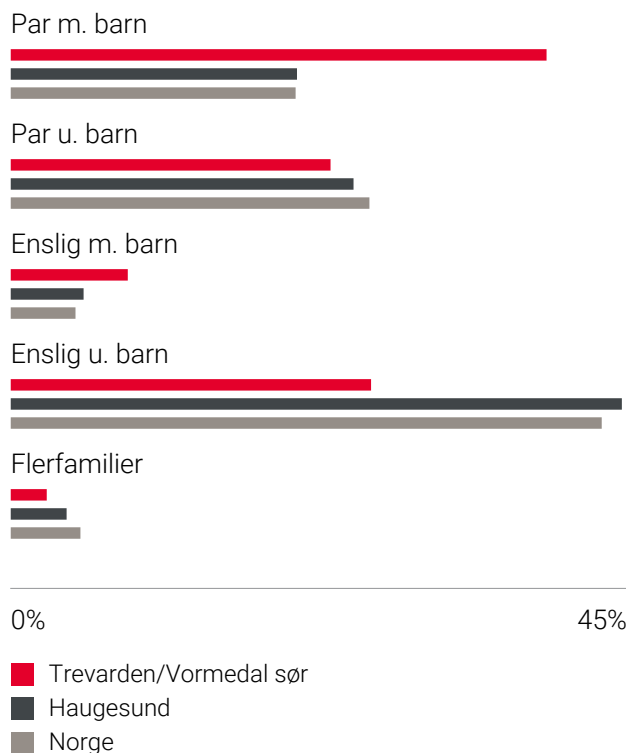
## Varer/Tjenester

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Oasen Storsenter      | 5 min |
| Boots apotek Havfruen | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

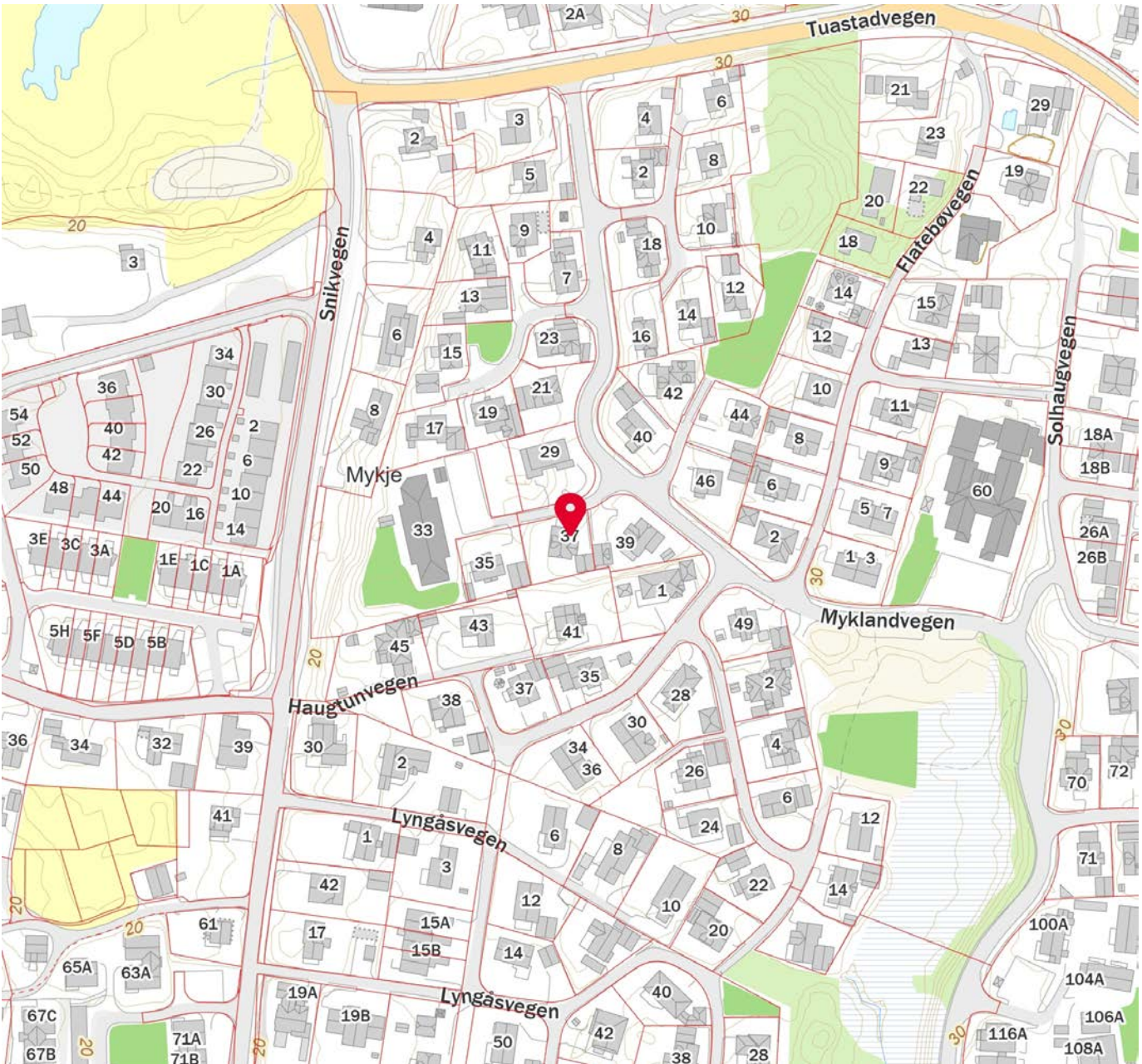


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 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 naboeene 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Myklandvegen 37  
5545 VORMEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Erik Sørsgård

**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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre