

aktiv.

Karinaåsen 70, 5545 VORMEDAL

**Flott og velholdt familiebolig med
rause og solrike uteareal! |
Garasje| Sjøutsikt | Gåavstand til
skole og barnehage!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørsgård

Mobil 401 00 736

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Selger: Odd Eirik Osmundsen
Mona Djupevåg Brandt
Roy Djupevåg
Marianne Oppedal
Heidi Djupevåg Økland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 160/190 kvm
Tomtstr.: 456.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 465
Oppdragsnr.: 1509260099

Velkommen inn!

Velkommen til Karinaåsen 70 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørsgård v/Aktiv Haugesund!

Du møtes av en velstelt eiendom med høytliggende plassering på en flott utsiktstomt. Luftige rom og meget praktisk planløsning. Gode solforhold, flott utsikt utover nærområdet og mot sjøen. Bilen parkeres enkelt i garasjen eller utenfor huset. Attraktiv og sentral beliggenhet med kort gang-og sykkelavstand til skole og barnehage. Busstopp, aktivitet - og fritidstilbud på Vormedal like i nærheten.

Litt om kvaliteter:

- God planløsning
- Rause og solrike utearealer
- Stor og luftig stue
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- 3 gode soverom og 2 bad
- Kjellerstue
- Separat vaskerom
- Gode lysforhold
- Stort bodareal i kjeller

Velkommen til visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 190 kvm

TBA: 36 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 79 kvm Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, bod 3

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, vaskerom, bod, gang, bad, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

20 kvm Terrasse

1. etasje

16 kvm Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Garasje

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 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. Det er oppført utvendig frittstående bod. Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Boden måler 7m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

456.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 456,5 kvm. Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, plen og diverse beplantning.

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

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert nabolag på Vormedal, med kort vei til de fleste hverdagsfasiliteter. Området er særlig godt egnet for barnefamilier, med trygge omgivelser og kort gå-og sykkelavstand til skole og barnehage.

Skoler og barnehager i nærheten:

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

Området byr på gode fritidstilbud for barn og unge, med kort vei til idrettsanlegg, lekeplasser og organiserte aktiviteter i nærområdet med bl.a 8 min gange til Vormedal idrettsanlegg. Det er også flotte turområder i nærheten, med gode muligheter for både korte turer i nærmiljøet og lengre turer i naturen. For den aktive finnes det fine turstier og rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt.

Daglige gjøremål er enkelt tilgjengelig med dagligvarebutikk i nærområdet. For et bredere servicetilbud og shoppingmuligheter ligger både Kopervik og Åkrehamn en kort kjøretur unna, med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. I tillegg nås Haugesund sentrum på omtrent 20–25 minutter med bil.

Offentlig kommunikasjon er godt ivaretatt med bussholdeplass i området, som gir forbindelse til nærliggende tettsteder og videre til Haugesund.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til både natur og nødvendige servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er nådd eller overskredet. Det må påregnes økt risiko for skader. Utsifting eller større tiltak må forventes.

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

Noe stedvis mose.

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

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

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

Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

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

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

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: 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. Saltak i trekonstruksjon.

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

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stuen mot vest(det er et originalt igjen) og mot sør. Ellers originale vinduer.

Det er registrert slitasje og avvik som medfører økt risiko for utettheter og redusert funksjon.

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

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Innvendig:

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

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

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

Peis med innsats installert i stuen og vedovn i kjeller. Det er nyere pipebeslag utvendig på pipeløpet.

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.

Rom Under Terreng: Det er målt inntil 19% fukt i treverk i yttervegger etter hulltaking.

Dette anses som om det er treverks om er i faresonen da fuktprosent er i øvre sjiktet.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer noe fuktforskjeller da det er registrert 19% fukt i treverk i yttervegger i kjeller mot terreng.

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

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

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

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

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bakkenettet i denne boligen er 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

2. Tilleggscommentar

Ingen kjente mangler

Innhold

En flott familiebolig over 2 plan som inneholder:

1.Etasje: Entré, vaskerom, bod, gang, bad, kjøkken, stue.

U.etasje: Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, bod 3

Garasje og hagebod.

Standard

Velkommen til Karinaåsen 70 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/
Aktiv Haugesund!

Kanskje skal din boligdrøm gå i oppfyllelse akkurat her! Mange drømmer om å bo i en stor og innholdsrik familiebolig, i barnevennlige omgivelser med gang-og sykkelvei til skole og barnehage. Boligen må ha den riktige atmosfæren, størrelsen og planløsningen må være god. Kanskje nettopp her er den muligheten?

Du møtes av en velstelt eiendom med høytliggende plassering på en flott utsiktstomt. Luftige rom og meget praktisk planløsning. Flott utsikt og gode solforhold. Bilen parkeres enkelt i garasjen eller utenfor huset. Flott og hellebelagt gårdsrom med et trivelig inngangsparti.

Velkommen inn!

1.etasje:

På innsiden møtes du av et luftig vindfang med videre adkomst til en romslig gang. God plass til oppbevaring av sko og yttertøy i ønsket oppbevaringsmøblement. I denne etasjen finner du de viktigste oppholdsrommene hvor familien kan samles - stue og kjøkken, i tillegg til bad, vaskerom og bod.

Stuen er stor og åpen med gode møbleringsmuligheter og naturlig inndeling av de ulike sonene. Store vindusflater med masse lysinnslipp og flott utsikt er med på å underbygge den gode atmosfæren i rommet. Stuen har peisovn som varmer godt på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse hvor varme sommerdager kan nytes.

Kjøkkenet er utført med slette, hvite fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Kjøkkeninnredningen er takhøy og har godt med skap - og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. God plass til spisebordsgruppe på kjøkkenet.

Badet er helfliset og inneholder servant i møblement, speil m/belysning, toalett og dusjhjørne.

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin i skap - og benkeinnredning som også har utslagsvask.

I gangen ligger også en bod som gir godt med oppbevaringsplass.

U.etasje:

I denne etasjen finner du 3 gode soverom, kjellerstue, bad og et godt bodareal bestående av 3 boder hvor du har god lagringsplass.

Soverommene er lyse og luftige med god plass til ønsket møblering - stor seng, nattbord og garderobeskap.

Badet er pent helfliset og har gulvvarme. Det inneholder servant i møblement, speil m/ belysning, toalett og dusjhjørne.

Luftig kjellerstue som enkelt lar seg møblere med sofa - og tv-møbler. Fra kjellerstuen er det utgang til en herlig terrasse som er delvis overbygget av overliggende altan, samt til eiendommens hage. Grønn plen - perfekt for lek og ballspill. I hagen har du en utvendig bod som gir godt med oppbevaringsplass for diverse hageutstyr. Fra hagen er det trapp opp til baksiden av huset hvor du også har en herlig terrasseplattning, godt skjermet fra flere sider.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det er noe mose på taktekkingen.

Det er også synlig at enkelte festeanordninger på mønepanner er i ferd med å løsne fra sine fester. Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er i ferd med og bli oppnådd. Det må påregnes økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak: 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 bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utskifting eller større utbedringer av taktekking og undertak bør planlegges, da forventet levetid er i ferd med og bli oppnådd, og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Mose bør fjernes for å hindre fuktopptak og forringelse av takstein.

Løse festeanordninger på mønepanner må sikres for å unngå at takstein løsner og forårsaker skade eller personfare.

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Levetiden for nedløp som befinner seg under bakke er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes å montere snøfangere ved eventuell omtekking av tak, spesielt der hvor folk normalt ferdes, for å redusere risiko for personskade ved snøras.

Nedløp under bakken bør følges opp og vurderes for utskifting, da levetiden er mer enn halvert og det er økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne bolig. Det er påvist spredte råteskader stedvis på boligen. Det er utvendig slitasje på overflater som vil ha behov for normalt vedlikehold.

Det er ikke registrert musesperre under kledning i nedre del.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og montere musesperre for å hindre inntrenging av skadedyr og redusere risikoen for fuktskader.

Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting eller reparasjon for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Overflater med værslitasje bør vedlikeholdes med maling eller overflatebehandling for å forlenge levetiden og beskytte treverket mot ytterligere skade.

Manglende lufting og musesperre øker risikoen for fuktopphopning, råte og skadedyr, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenende utbedringer på sikt.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er stedvis noe fuktskjolder ved gjennomføringer i taket. Også noe tegn til kondens merker. Slitasje og nor råte på vindskier.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer av fuktskjolder og kondensmerker ved gjennomføringer i taket, for å avdekke årsak og hindre videre fuktskader eller råteutvikling i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert levetid på konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er slitasje utvendig på vinduer som er originale. Det er også tegn til innvendig kondensering som kan være tegn til at boligen er noe underventilert. Flere vinduer har avvik vedrørende innsettingsdetaljer som vil være svake for fukt og vanninntrengning. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det må utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse.

Innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Avvik ved innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre vanninntrengning, som ellers kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

Dører:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er slitasje utvendig på terrassedøren i kjeller. Denne døren trenger også noe innvendig vedlikehold. Nyere terrassedør i 1 etasje mot vest, men også denne har behov for normalt vedlikehold.

Normal slitsje på hoveddøren som også vil ha behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje og sprekker i karmene på dørene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Manglende vedlikehold kan føre til økte skader, redusert funksjon og behov for utskifting av dører på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er utvendig slitasje på overflater. Det kan derfor påregnes vedlikehold og noe utskifting. Det er ikke installert terrassebordbeslag mot yttervegg. Slitasje også på rekkverk. Dette er også noe lavt.

Det er noe skjevheter i terrasse i 1 etasje som kan ses, eventuelt grunnet fall, men fremstår overdrevet.

Noe rust på festeanordninger av underliggende plater for terrasse i 1 etasje som trenger noe vedlikehold. Det er registrert avvik ved bygningsdelen. Avviket innebærer økt risiko for svekket funksjon og videre utvikling av skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan forholdet utvikle seg og medføre behov for mer omfattende og kostnadskrevenne utbedringer over tid.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Beslag må skiftes ut/ monteres. Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke, samt utbedring av skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Terrassebordbeslag mot yttervegg bør monteres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Rust på festeanordninger må behandles for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av bæreevne.

Rekkverkets høyde og tilstand bør vurderes og eventuelt utbedres for å ivareta sikkerheten.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert funksjon og behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på sikt.

Andre utvendige forhold:

Det er registrert avvik ved bygningsdelen. Avviket innebærer økt risiko for svekket funksjon og videre utvikling av skade.

Konsekvens/tiltak: Terrassedekket bør vedlikeholdes og eventuelle skadede spaltepaneler bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til forverring av skader og økt vedlikeholdskostnad over tid.

Overflater:

Overflater er i generelt god stand, men det er slitasje som vil utløse oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov da smak er individuelt.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør vurderes for oppgradering eller utskifting etter eget behov, da slitasje kan påvirke både estetikk og funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er hovedsakelig redusert visuell kvalitet, men ikke nødvendigvis funksjonelle problemer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

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

målt inntil 13mm skjevheter i etasjeskille målt fra øst mot vest. Noe ujevnheter i betongdekke i kjeller som er normalt.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales å overvåke utviklingen av skjevheter og vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller gir praktiske problemer.

Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, samt økt risiko for ytterligere setninger eller skader på overflater over tid.

Pipe og ildsted:

Det er synlig at ikke hele pipeløpet er pusset. Det er synlige upussede overflater på loft. Det må påregnes og pusse slike piper da det kan forekomme at de suger falsk luft.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres pussing av hele pipeløpet, spesielt på loft, for å hindre at pipen trekker falsk luft.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå dårlig trekk og økt risiko for røyklekkasje, noe som kan medføre brannfare og redusert funksjon på ildstedet.

Rom Under Terreng:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist fuktprosent i øvre sjiktet etter hulltaking. Fukt er målt i treverk inne i veggen. Det er registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning. Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fukt.

Dette medfører økt risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan påvirke konstruksjon og inneklime.

Tiltak bør påregnes for å begrense skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er anbefalt og iverksette tiltak for å utbedre fuktproblemet og forhindre videre skadeutvikling, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktskaden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for utvikling av råte- og soppskader, samt forringelse av inneklime og bærekonstruksjonens levetid.

Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Noe slitasje i fug/elastisk fug.

Konsekvens/tiltak: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak. Slitasje i fuger og elastisk fug bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjeller - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk. Dette kan medføre at vann ikke ledes bort som forutsatt. Det er risiko for vannansamling og fuktpåvirkning av konstruksjonen. Over tid kan dette føre til lekkasjer og skader.

Det er fast oppkant i dusj. Denne er til hinder for avrenning til sluk fra hele rommet. Det må vurderes oppgradering eller vurderes installasjon av tett kabinett.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes bort som forutsatt, og for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Oppkanten i dusjen bør utbedres eller det bør vurderes installasjon av tett dusjkabinett, slik at eventuell lekkasje fra andre områder i rommet ikke hindres fra å renne til sluk.

Manglende tiltak kan over tid føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15–25 år.

Levetiden for sluk er normalt inntil 50 år.

Det mangler stakeplugg i sluket.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Stakeplugg må monteres i sluket for å sikre korrekt funksjon og forhindre fremtidige lekkasjer eller tilstoppinger. Oppgraderinger kan ikke utelukkes basert på manglende dokumentasjon.

Risikoen ved manglende dokumentasjon og passert levetid er økt fare for skjulte fukt- og lekkasjeskader, som kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

1, Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det må påregnes og montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

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 med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader etter passert forventet levetid.

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 aldrende rør er økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan føre til fuktskader og behov for kostbare reparasjoner.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist andre avvik. Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette. Villavent anlegg på loft er fra byggeåret og levetiden er mer enn halvert. Det er etter hulltaking i 1 etasje garderobe observert noe skader på lufterør som går i vegg. Det må undersøkes ytterligere i forhold til omfang av skade og vurderes utskifting.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør etableres veggventiler i alle rom med behov for dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og godt innneklima.

Villavent-anlegget på loft bør vurderes for utskifting, da det er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid.

Skader på lufterør i vegg må undersøkes nærmere for å avdekke omfanget, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå redusert ventilasjonseffekt og risiko for fuktskader.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det må påregnes og etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brann eller funksjonssvikt på varmtvannstanken.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er registrert forhold som indikerer fuktbelastning.

Kjellerkonstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk. Det er risiko for skjulte skader som mugg, råte og redusert inneklime. Tiltak kan bli omfattende.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det er anbefalt og gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt vurdere utbedring av dreneringen for å redusere risikoen for fuktinntrengning, mugg, råte og dårlig inneklime i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Noe mindre riss som ikke er av særlig betydning. Er allikevel anbefalt og holde under oppsyn.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar konsekvens, men er anbefalt og holde under oppsyn og vurdere tiltak om avvik skulle tilta.

Terrengforhold:

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

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

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:

1. Etasje - Vaskerom - Generell:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente 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 overflater i våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det må påregnes å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

1, Etasje - Bad - Generell:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

Dette baderommet er oppgradert i noe nyere tid, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Som nevnt ingen dokumentasjon på utførelse. Våtrommet må oppgraderes for å tåle

normal bruk etter dagens krav. En må forvente 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 overflater i våtrommet. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det må påregnes å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Forhold som har fått TGIU:

Andre utvendige forhold - 1

Det kommer rør opp av bakken på nordsiden av bygget. Det er ikke kontrollert hvor eller hva disse rørene er i området for. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser. Dette for info.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen.

Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen.

Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Vinduer på soverom i kjeller bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømningsvei, for å sikre tilstrekkelig dagslys og trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Rekkverk på terrasse og innvendige trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

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.

Parkering

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

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår

av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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
- 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. Peis med innsats installert i stuen og vedovn i kjeller. Varmekabler på bad i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke avtalt Norgespris på denne eiendommen.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

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 17 223 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Avløp: 7 716,68 kr

Eiendomsskatt: 2 315,00 kr

Feiing: 566,00 kr

Renovasjon: 3 062,50 kr

Vann: 3 561,64 kr

Totalt: kr. 17.221,82,-

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 685 327 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 741 307 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 465 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:

17.11.1986 - Dokumentnr: 11993 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:147 Bnr:222

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.06.1987. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Tilbakeslagsventil monteres på avluftingsrør fra spillvannsledning.
- Røykvarsler monteres.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført. 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.

Karmøy Kommune opplyser at de ikke finner byggetegninger for boligen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggemeldte tegninger av garasjen. Datostempelet på tegningene er uklart. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av garasje. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplan 2014-2023.

PlanID: 670

Delareal 456 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031.

PlanID: 672

Reguleringsplaner:

Plannavn: Bjøllehaugen

PlanID: 522

Delareal: 456 m2

Formål: Boliger

Feltnavn: C

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,88% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 900 Digital annonsering
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 per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg kommunale opplysninger
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 135 662

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 bistår av

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

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

31.03.2026

















































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Karinaåsen 70 , 5545 VORMEDAL

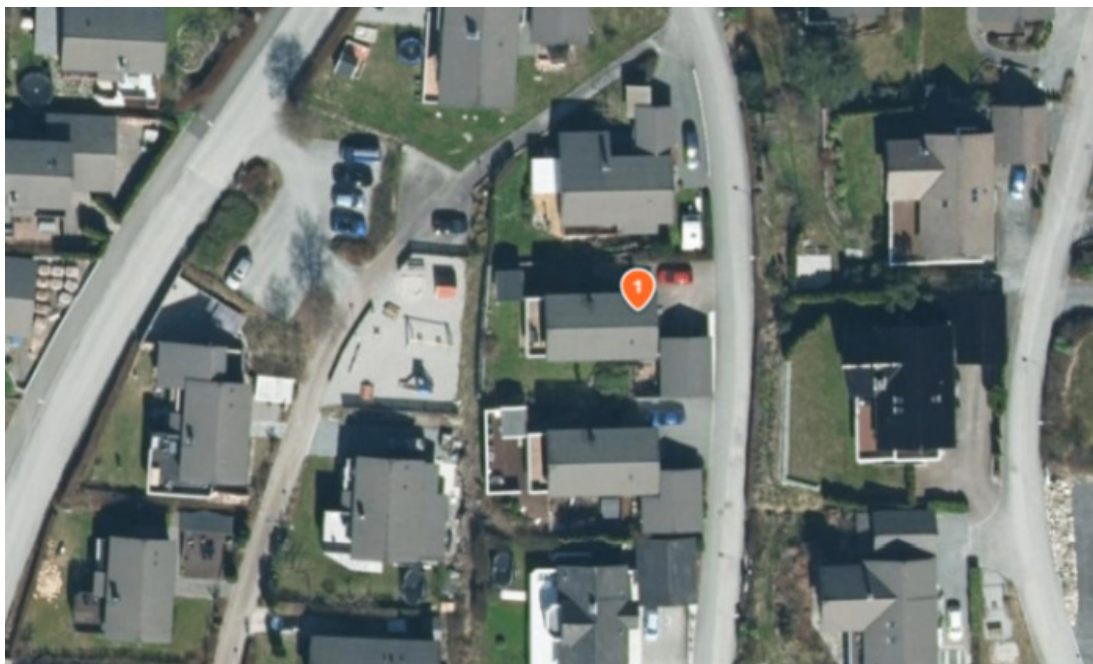


KARMØY kommune



gnr. 147, bnr. 465

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3249

Eiendomsverdi ref nr: RS5614

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1987.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med tre-kledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon/trebjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon av W-takstoler som er teknet utvendig med betongtakstein.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er nådd eller overskredet. Det må påregnes økt risiko for skader. Utskifting eller større tiltak må forventes.

Taket er teknet med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

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

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

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

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.

Loft/kaldt loft er kun innsisert 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. Saltak i trekonstruksjon.

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

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stuen mot vest(det er et originalt igjen) og mot sør. Ellers originale vinduer.

Det er registrert slitasje og avvik som medfører økt risiko for uttetheter og redusert funksjon.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Utvendig trapp i betong.

Det er etablert terrassedkke ved garasje. Dette dekke har behov for vedlikehold og har slitasje på spaltepaneler.

Det kommer rør opp av bakken på nordsiden av bygget. Det er ikke kontrollert hvor eller hva disse rørene er i området for. Det må derfor påregnes ytterligere unndersøkelser. Dette for info.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe belegg. Det er malte overflater på vegger, tapet og malte plater. Tak-ess plater i himling.

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 og knirk er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Peis med innsats installert i stuen og vedovn i kjeller. Det er nyere pipebeslag utvendig på pipeløpet.

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.

Det er målt inntil 19% fukt i treverk i yttervegger etter hulltaking.

Dette anses som om det er treverks om er i faresonen da fuktprosent er i øvre sjiktet.

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](#)

Vaskerom 1 etasje

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad 1 etasje
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

Dette baderommet er oppgradert i noe nyere tid, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Som nevnt ingen dokumentasjon på utførelse.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad kjeller
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.
Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes. Da dette medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Det er fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 20mm fall til sluk på dette gulvet. 40mm oppkant ved terskel.
Det foreligger manglende eller begrenset dokumentasjon på utførelse. Dette gir usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og tilstand.
Risiko for skjulte fukt- og lekkasjeskader kan ikke utelukkes.
Eventuelle skader kan medføre omfattende og kostnadskrevenende utbedringer.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftspalte under døren.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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. Mekanisk ventilering av våtrom og kjøkken. Enhet på loft er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd. Enheten er fra byggeåret.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer noe fuktforskjeller da det er registrert 19% fukt i treverk i yttervegger i kjeller mot terreng.

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.
Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.
Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er 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

Beskrivelse av eiendommen

spesialfirma/ rørlegger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinnangang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen. Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

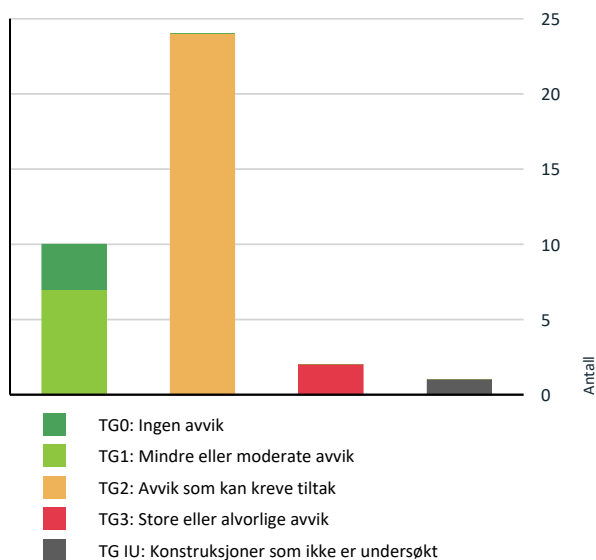
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegning.

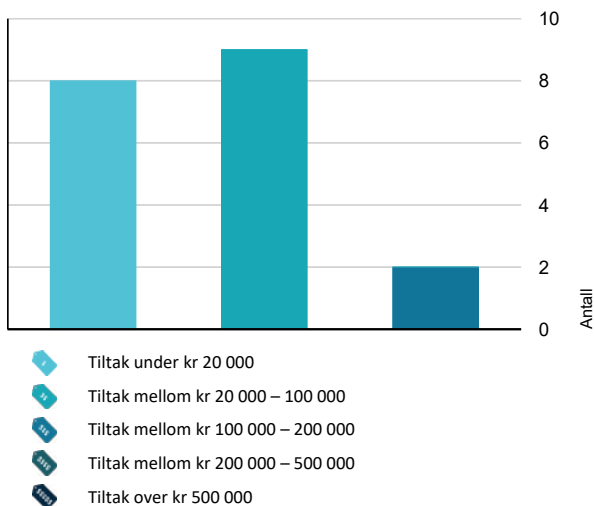
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1, Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1, Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold - 1 [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](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1, Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1987

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er nådd eller overskredet. Det må påregnes økt risiko for skader. Utskifting eller større tiltak må forventes.

Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertaket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Det er noe mose på taktekingen.

Det er også synlig at enkelte festeanordninger på mønepanner er i ferd med å løsne fra sine fester. Taket fremstår med alder og slitasje som tilsier at forventet levetid er i ferd med og bli oppnådd. Det må påregnes økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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 bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Utskifting eller større utbedringer av takteking og undertak bør planlegges, da forventet levetid er i ferd med og bli oppnådd, og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Mose bør fjernes for å hindre fuktoptak og forringelse av takstein.

Løse festeanordninger på mønepanner må sikres for å unngå at takstein løsner og forårsaker skade eller personfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Levetiden for nedløp som befinner seg under bakke er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere ved eventuell omteking av tak, spesielt der hvor folk normalt ferdes, for å redusere risiko for personskaade ved snøras.

Nedløp under bakken bør følges opp og vurderes for utskifting, da levetiden er mer enn halvert og det er økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader.

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 kontrollerte, 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 befarings, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne 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 ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne bolig. Det er påvist spredte råteskader stedvis på boligen. Det er utvendig slitasje på overflater som vil ha behov for normalt vedlikehold.

Det er ikke registrert musesperre under kledning i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og montere musesperre for å hindre inntrengning av skadedyr og redusere risikoen for fuktskader.

Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting eller reparasjon for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Overflater med værslitasje bør vedlikeholdes med maling eller overflatebehandling for å forlenge levetiden og beskytte treverket mot ytterligere skade.

Manglende lufting og musesperre øker risikoen for fuktopphopning, råte og skadedyr, noe som kan medføre omfattende og kostnadskrevenne utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Loft/kaldt loft er kun innsisert 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. Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis noe fuktskjolder ved gjennomføringer i taket. Også noe tegn til kondens merker. Slitasje og noe råte på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer av fuktskjolder og kondensmerker ved gjennomføringer i taket, for å avdekke årsak og hindre videre fuktskader eller råteutvikling i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre redusert levetid på konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stuen mot vest (det er et originalt igjen) og mot sør. Ellers originale vinduer.
Det er registrert slitasje og avvik som medfører økt risiko for utettheter og redusert funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje utvendig på vinduer som er originale. Det er også tegn til innvendig kondensering som kan være tegn til at boligen er noe underventilert. Flere vinduer har avvik vedrørende innsettsdetaljer som vil være svake for fukt og vanninntrengning. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarm og sprekker i treverket for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse.

Innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Avvik ved innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre vanninntrengning, som ellers kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er slitasje utvendig på terrassedøren i kjeller. Denne døren trenger også noe innvendig vedlikehold. Nyere terrassedør i 1 etasje mot vest, men også denne har behov for normalt vedlikehold. Normal slitsje på hoveddøren som også vil ha behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det må utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje og sprekker i karmene på dørene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Manglende vedlikehold kan føre til økte skader, redusert funksjon og behov for utskifting av dører på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

terrasser i tre, spaltedekker. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er utvendig slitasje på overflater. Det kan derfor påregnes vedlikehold og noe utskifting. Det er ikke installert terrassebordbeslag mot yttervegg. Slitasje også på rekkverk. Dette er også noe lavt. Det er noe skjevheter i terrasse i 1 etasje som kan ses, eventuelt grunnet fall, men fremstår overdrevet.

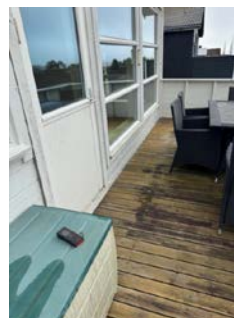
Noe rust på festeordninger av underliggende plater for terrasse i 1 etasje som trenger noe vedlikehold. Det er registrert avvik ved bygningsdelen. Avviket innebærer økt risiko for svekket funksjon og videre utvikling av skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan forholdet utvikle seg og medføre behov for mer omfattende og kostnadskrevenne utbedringer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke, samt utbedring av skjevheter i terrassekonstruksjonen. Terrassebordbeslag mot yttervegg bør monteres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Rust på festeordninger må behandles for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av bæreevne. Rekkverkets høyde og tilstand bør vurderes og eventuelt utbedres for å ivareta sikkerheten. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for ytterligere skader, redusert funksjon og behov for mer omfattende og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert terrassedekke ved garasje. Dette dekke har behov for vedlikehold og har slitasje på spaltepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik ved bygningsdelen. Avviket innebærer økt risiko for svekket funksjon og videre utvikling av skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedekket bør vedlikeholdes og eventuelle skadede spaltepaneler bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til forverring av skader og økt vedlikeholdskostnad over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1J Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Det kommer rør opp av bakken på nordsiden av bygget. Det er ikke kontrollert hvor eller hva disse rørene er i området for. Det må derfor påregnes ytterligere unndersøkelser. Dette for info.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er i hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe belegg. Det er malte overflater på vegger, tapet og malte plater. Tak-ess plater i himling. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

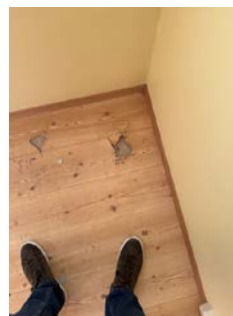
Overflater er i generelt god stand, men det er slitasje som vil utløse oppgraderinger. Omfanget av oppgraderinger må vurderes ut fra egne behov da smak er individuelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør vurderes for oppgradering eller utskifting etter eget behov, da slitasje kan påvirke både estetikk og funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er hovedsakelig redusert visuell kvalitet, men ikke nødvendigvis funksjonelle problemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt inntil 13mm skjevheter i etasjeskille målt fra øst mot vest. Noe ujevnheter i betongdekke i kjeller som er normalt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke utviklingen av skjevheter og vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller gir praktiske problemer. Konsekvensen av slike skjevheter kan være redusert komfort, samt økt risiko for ytterligere setninger eller skader på overflater over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset. Peis med innsats installert i stuen og vedovn i kjeller. Det er nyere pipebeslag utvendig på pipeløpet. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig at ikke hele pipeløpet er pusset. Det er synlige upussede overflater på loft. Det må påregnes og pusse slike piper da det kan forekomme at de suger falsk luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres pussing av hele pipeløpet, spesielt på loft, for å hindre at pipen trekker falsk luft. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå dårlig trekk og økt risiko for røyklekkasje, noe som kan medføre brannfare og redusert funksjon på ildstedet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er målt inntil 19% fukt i treverk i yttervegger etter hulltaking. Dette anses som om det er treverks om er i faresonen da fuktprosent er i øvre sjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktprosent i øvre sjiktet etter hulltaking. Fukt er målt i treverk inne i vegg. Det er registrert forhold som indikerer fuktpåvirkning. Konstruksjonen er av en type som erfaringsmessig er utsatt for fukt.
- Dette medfører økt risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan påvirke konstruksjon og inneklime.
- Tiltak bør påregnes for å begrense skadeutvikling.

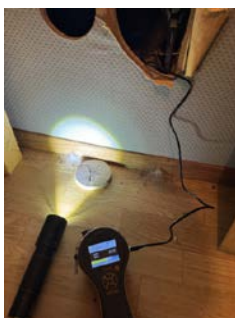
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det er anbefalt og iverksette tiltak for å utbedre fuktproblemet og forhindre videre skadeutvikling, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktskaden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for utvikling av råte- og soppskader, samt forringelse av inneklime og bærekonstruksjonens levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 1 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.

VÅTROM

1, ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente 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 overflater i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1, ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5

Tilstandsrapport



1, ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

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

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet har derfor oppnådd alder hvor oppgradering må påregnes.

Dette baderommet er oppgradert i noe nyere tid, men eksakt tidspunkt er ikke kjent. Som nevnt ingen dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente 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 overflater i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes å oppgradere våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

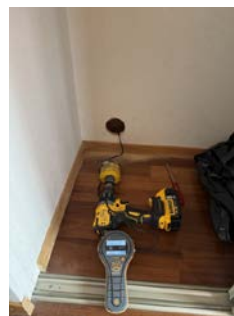
1, ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes. Da dette medfører høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Noe slitasje i fug/elastisk fug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

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

Eventuelle avvik kan være av et slikt omfang at det kan medføre behov for omfattende tiltak. Slitasje i fuger og elastisk fug bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 20mm fall til sluk på dette gulvet. 40mm oppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Det er fast oppkant i dusj. Denne er til hinder for avrenning til sluk fra hele rommet. Det må vurderes oppgradering eller vurderes installasjon av tett kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes bort som forutsatt, og for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Oppkanten i dusjen bør utbedres eller det bør vurderes installasjon av tett dusjkabinett, slik at eventuelt lekkasje fra andre områder i rommet ikke hindres fra å renne til sluk.

Manglende tiltak kan over tid føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

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

Levetiden for sluk er normalt inntil 50 år.

Det mangler stakeplugg i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Stakeplugg må monteres i sluket for å sikre korrekt funksjon og forhindre fremtidige lekkasjer eller tilstoppinger. Oppgraderinger kan ikke utelukkes basert på manglende dokumentasjon.

Risikoen ved manglende dokumentasjon og passert levetid er økt fare for skjulte fukt- og lekkasjeskader, som kan medføre omfattende og kostnadskrevende utbedringer.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert villavent på kaldloftet. Baderommet er dekket av dette anlegget, og det er god luftespalte under døren.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1, ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjølfrys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det må påregnes og montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1, ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

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 utskifting av rør.

Vannførende rør bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader etter passert forventet levetid.

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 aldrende rør er økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan føre til fuktskader og behov for kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering av våtrom og kjøkken. Enhet på loft er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd. Enheten er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette. Villavent anlegg på loft er fra byggeåret og levetiden er mer enn halvert. Det er etter hulltaking i 1 etasje garderobe observert noe skader på lufterør som går i vegg. Det må undersøkes ytterligere i forhold til omfang av skade og vurderes utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle rom med behov for dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og godt innneklima.

Villavent-anlegget på loft bør vurderes for utskifting, da det er fra byggeåret og har begrenset gjenværende levetid.

Skader på lufterør i vegg må undersøkes nærmere for å avdekke omfanget, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå redusert ventilasjonseffekt og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbyrter.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes og etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brann eller funksjonssvikt på varmtvannstanken.

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.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det er en del usikkerheter rundt dette anlegget i forhold til installasjon og dokumentasjon er det anbefalt med el-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 el-anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer noe fuktforskjeller da det er registrert 19% fukt i treverk i yttervegger i kjeller mot terreng.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det er registrert forhold som indikerer fuktbelastning.
Kjellerkonstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktproblematikk. Det er risiko for skjulte skader som mugg, råte og redusert innneklima. Tiltak kan bli omfattende.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt og gjennomføre ytterligere undersøkelser og eventuelt vurdere utbedring av dreneringen for å redusere risikoen for fuktinntrengning, mugg, råte og dårlig innneklima i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Noe mindre riss som ikke er av særlig betydning. Er allikevel anbefalt og holde under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men er anbefalt og holde under oppsyn og vurdere tiltak om avvik skulle tilta.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe flatt terreng på østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av flatt terreng er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

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.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter 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. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen. Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Vinduer på soverom i kjeller stiller ikke gjeldende krav til lysinngang og rømningsvei.

Trappen i boligen er oppført etter gjeldende krav for oppføringstidspunktet av boligen. Det er lavt rekkverk på terrasse, under 1 meter som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Vinduer på soverom i kjeller bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømningsvei, for å sikre tilstrekkelig dagslys og trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Rekkverk på terrasse og innvendige trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

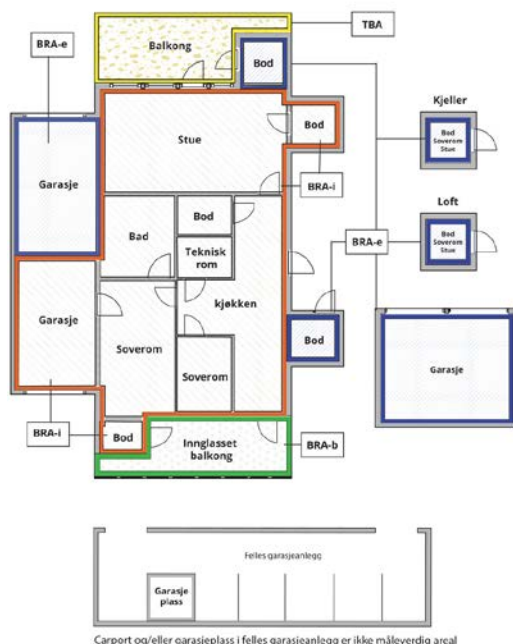
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1, Etasje	81			81	16
Kjeller	79			79	20
SUM	160				36
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1, Etasje	Entré, vaskerom, bod, gang, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Det er oppført utvendig frittstående bod. Dette bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt. Bodens mål er 7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Roy Djupevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	465		0	456.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karinaåsen 70

Hjemmelshaver

Djupevåg Sissel Grethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er garasje medfølgende på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Odd Eirik Osmundsen

Boligen

Karinaåsen 70
5545 Vormedal

1149-147/465/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjente mangler



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.



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	465	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karinaåsen 70, 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.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 456 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	522
Navn	Bjøllehaugen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1467/R522-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 456 m ² Formål Boliger Feltnavn C



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	465	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karinaåsen 70, 5545 VORMEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	465	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karinaåsen 70, 5545 VORMEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 741 000,00 kr
Skatt	3 692,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	15.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	465	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Karinaåsen 70, 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	7 716,68 kr
Eiendomsskatt	2 315,00 kr
Føiing	566,00 kr
Renovasjon	3 062,50 kr
Vann	3 561,64 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	1149 147/465		
Utskriftsdato	17.03.2026	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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 147, Bruksnr 465	Kommune:	1149 Karmøy
Adresse:		Grunnkrets:	1013 Bjøllehaugen
Veiadresse:	Karinaåsen 70, gatenr 1445	Valgkrets:	7 Norheim
	5545 Vormedal	Kirkesogn:	6100201 Norheim
		Tettsted:	4532 Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.11.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	456,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1986	Avgiver	1149/147/342	-250,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/147/465	250,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1986	Avgiver	1149/147/343	-206,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/147/465	206,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Karinaåsen 70	Bolig	160,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.10.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	04.11.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.06.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11777090			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			78,0		78,0				
H01	1		82,0		82,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.07.1990
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.07.1990
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.08.1992
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13698422			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



KARMØY KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18. Juni 1965 paragr. 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted(adr.):
Elke nordre
Registernr:(Gnr/bnr/fnr)
147/342 J 22b
405
Arbeidets art Bygningens art Søkn.dato Vedt.dato Sak nr
nybygg boligbygg 08.04.86 28.04.86 0800/86
Byggherre: Ing. Olav M. Olsen
Adresse: 4270 Åkrehamn
Anmelder: Gustavsen & Sjøen A/S
Adresse: 4250 Kopervik
Ansvarshavende grunnarb.: Oddvar Olsen
Ansvarshavende trearb.: Sigvar Sjøen

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. Tilbakeelagsventil monteres på avluftingen for spillvannledning.
2. Røykvarslar monteres.

Arbeidet må være utført innen: 22.12.87.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Karmøy bygningskontor, den 22.06.87.

[Signature]

[Signature]
bygn.kontr.

Sendes til .. Byggherre .. Anmelder .. Feiormester ..



FASADE MOT NORD

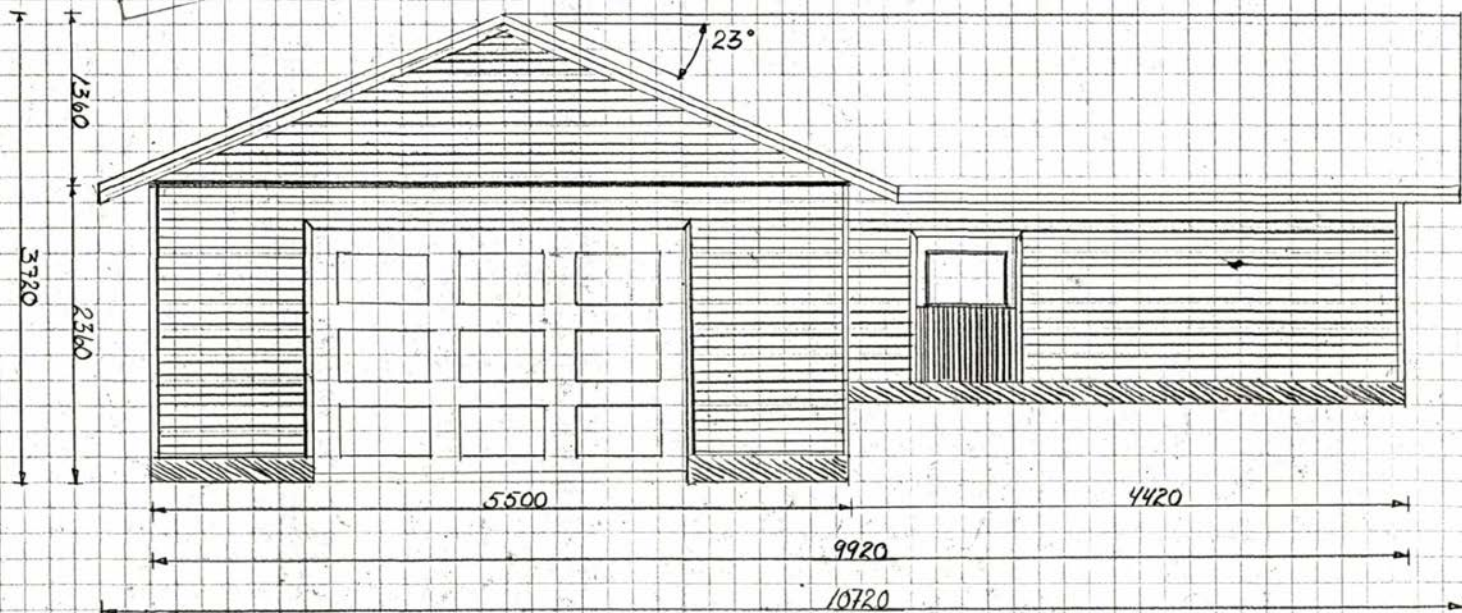
MÅLESTOKK 1:40

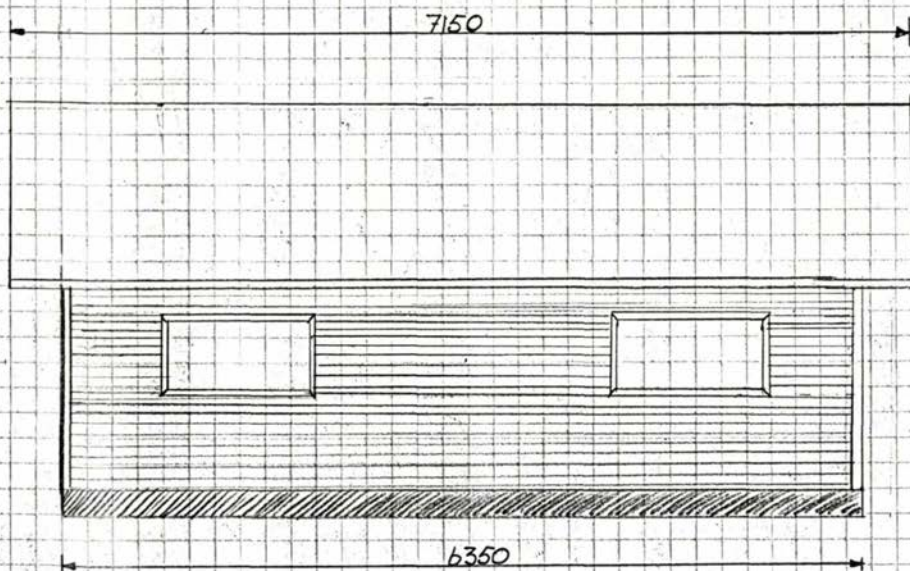
VORMEDAL KARMØY

Gnr. 147 Bnr. 465

BYGGEHERR: DJUPEVÅG

STED: KARINAÅSEN





FASADE MOT ØST

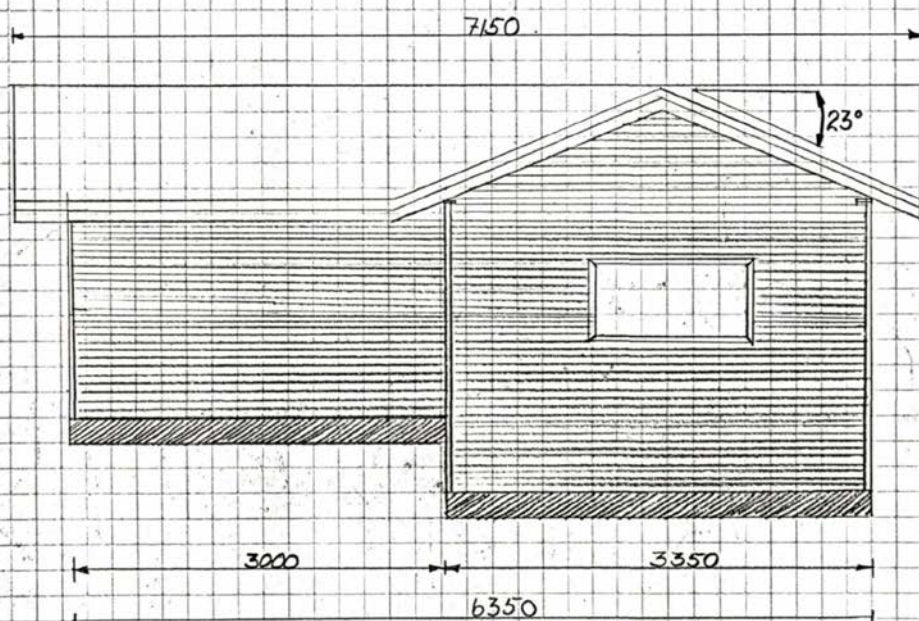
MÅLESTOKK: 1-40

VORMEDAL KARMØY

Gnr 147 Bnr 465

BYGGEHERR: DJUPEVÅG

STED: KARINÅSEN 70



FASADE MOT VEST

MÅLSTOKK 1:40

VORMEDAL KARMØY

Gnr 147 Bnr 465

BYGGEHERR: DJUPEVÅG

STED: KARINÅSEN 70

FASADE MOT SØR

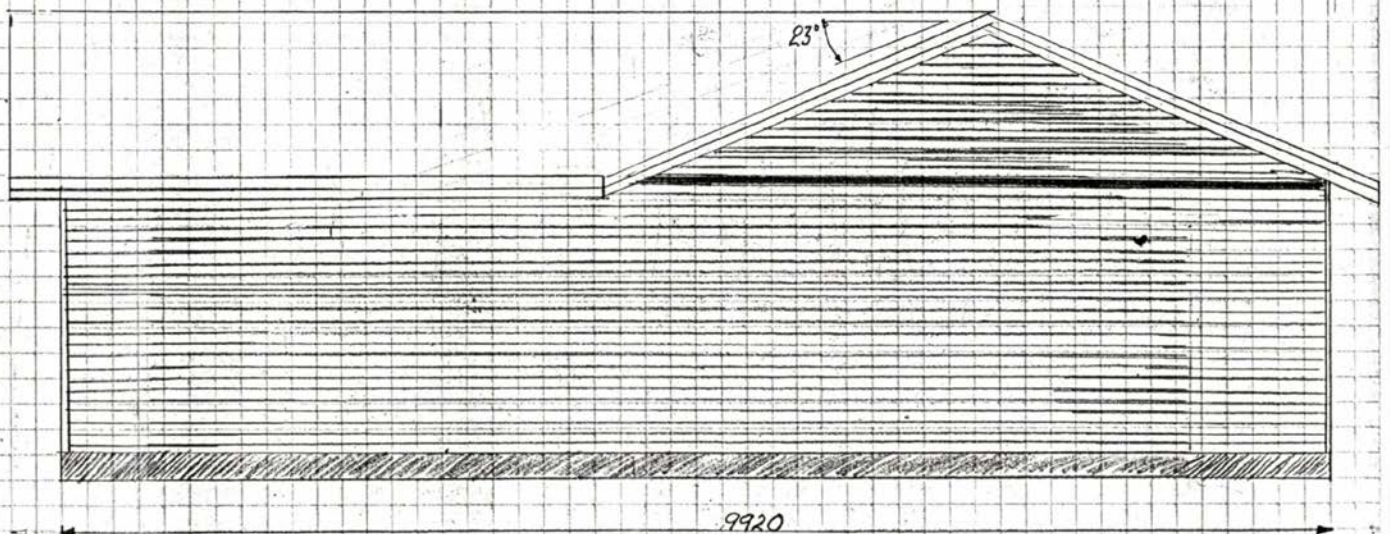
MÅLESTOKK: 1-40

VORMEDAL KARMØY

Gnr 147 Bnr 465

BYGGEHERRE: DJUPEVÅG

STED: KARINAÅSEN 70





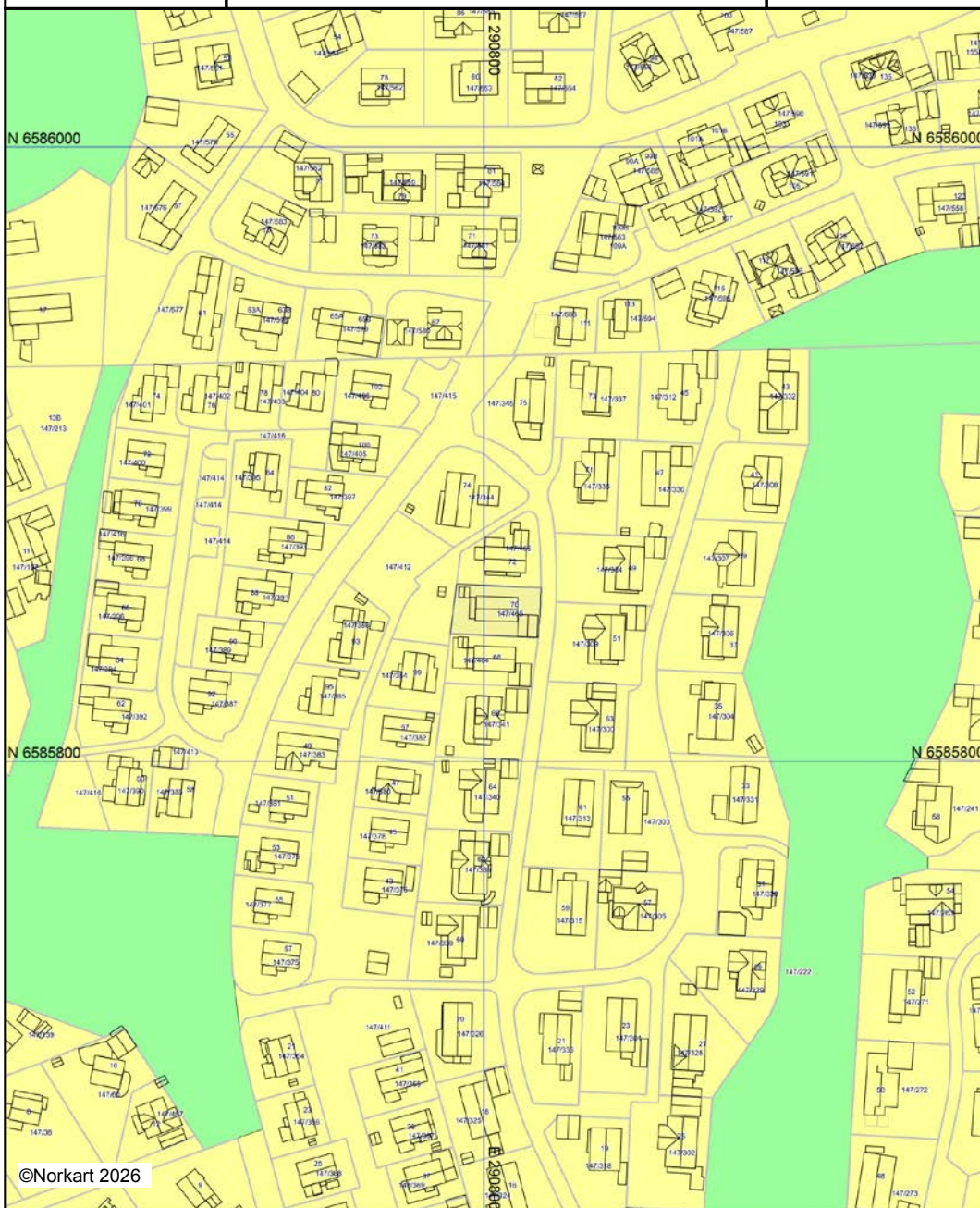
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/465
Adresse: Karinaåsen 70
Dato: 17.03.2026
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: 147/465
Adresse: Karinaåsen 70
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000



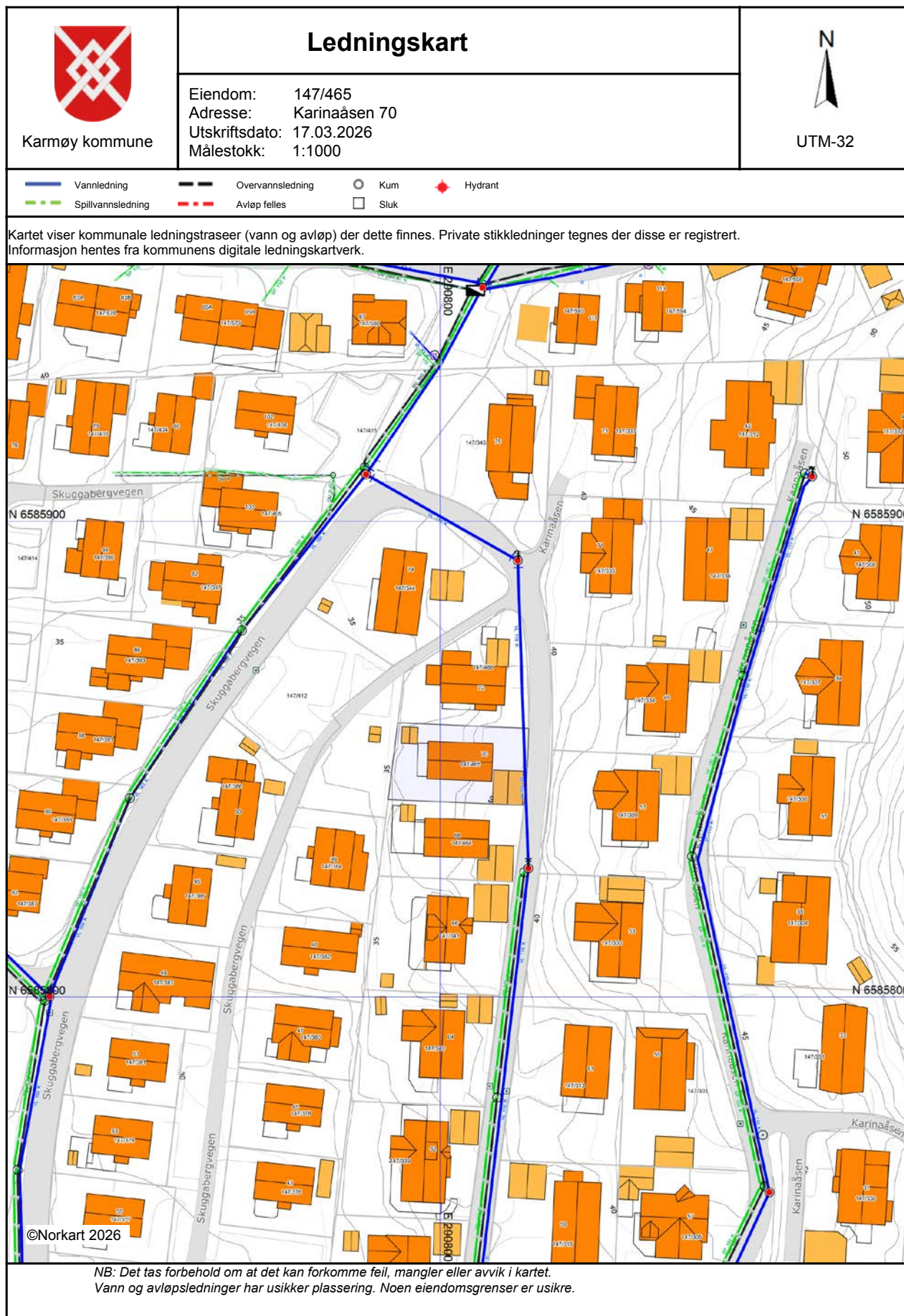
UTM-32



©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





Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Kategorie			Befragte		Ergebnis	
Frage	Antwort	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	Ergebnis	
1. Was ist die Hauptstadt von Deutschland?	Berlin	100%	100%	100%	100%	
2. Wie viele Bundesländer gibt es in Deutschland?	16	100%	100%	100%	100%	
3. Welches Bundesland ist die Fläche nach die größte?	Niedersachsen	100%	100%	100%	100%	
4. Wie viele Einwohner hat Berlin?	3,7 Millionen	100%	100%	100%	100%	
5. Welches Bundesland hat die höchste Bevölkerungsdichte?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
6. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
7. Welches Bundesland hat die niedrigste Bevölkerungsdichte?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
8. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
9. Welches Bundesland hat die höchste Geburtenrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
10. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
11. Welches Bundesland hat die niedrigste Geburtenrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
12. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
13. Welches Bundesland hat die höchste Lebenserwartung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
14. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
15. Welches Bundesland hat die niedrigste Lebenserwartung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
16. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
17. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
18. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
19. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
20. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
21. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
22. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
23. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
24. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
25. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
26. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
27. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
28. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
29. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
30. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
31. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
32. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
33. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
34. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
35. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
36. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
37. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
38. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
39. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
40. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
41. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
42. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
43. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
44. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
45. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
46. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
47. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
48. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
49. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
50. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
51. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
52. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
53. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
54. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
55. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
56. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
57. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
58. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
59. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
60. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
61. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
62. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
63. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
64. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
65. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
66. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
67. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
68. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
69. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
70. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
71. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
72. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
73. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
74. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
75. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
76. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
77. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
78. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
79. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
80. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
81. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
82. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
83. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
84. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
85. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
86. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
87. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
88. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
89. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
90. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
91. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
92. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
93. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
94. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
95. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
96. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
97. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
98. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
99. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
100. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
101. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
102. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
103. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
104. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
105. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
106. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
107. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
108. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
109. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
110. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
111. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
112. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
113. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
114. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
115. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
116. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
117. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
118. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
119. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
120. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
121. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
122. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
123. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
124. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
125. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
126. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
127. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
128. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
129. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
130. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
131. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
132. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
133. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
134. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
135. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
136. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
137. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
138. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
139. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
140. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
141. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
142. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
143. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
144. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
145. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
146. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
147. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
148. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
149. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
150. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
151. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
152. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
153. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
154. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
155. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
156. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
157. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
158. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
159. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
160. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
161. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
162. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
163. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
164. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
165. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
166. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
167. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
168. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
169. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
170. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
171. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
172. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
173. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
174. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
175. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
176. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
177. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
178. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
179. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
180. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
181. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
182. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
183. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
184. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
185. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
186. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
187. Welches Bundesland hat die niedrigste Kriminalitätsrate?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
188. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
189. Welches Bundesland hat die höchste Energiekosten?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
190. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
191. Welches Bundesland hat die niedrigsten Energiekosten?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
192. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
193. Welches Bundesland hat die höchste Steuerbelastung?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
194. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
195. Welches Bundesland hat die niedrigste Steuerbelastung?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
196. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
197. Welches Bundesland hat die höchste Arbeitslosenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
198. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
199. Welches Bundesland hat die niedrigste Arbeitslosenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
200. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
201. Welches Bundesland hat die höchste Mietenquote?	Bayern	100%	100%	100%	100%	
202. Wie viele Einwohner hat Bayern?	12,5 Millionen	100%	100%	100%	100%	
203. Welches Bundesland hat die niedrigste Mietenquote?	Sachsen	100%	100%	100%	100%	
204. Wie viele Einwohner hat Sachsen?	4,1 Millionen	100%	100%	100%	100%	
205. Welches Bundesland hat die höchste Kriminalitätsrate?	Bayern					

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

INFRASTRUKTURLÆGGE OG TEGNIS INFRASTRUKTUR				Regulering Køb	Erhvervs Køb	Regulering Sælg
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSON

[illegible]

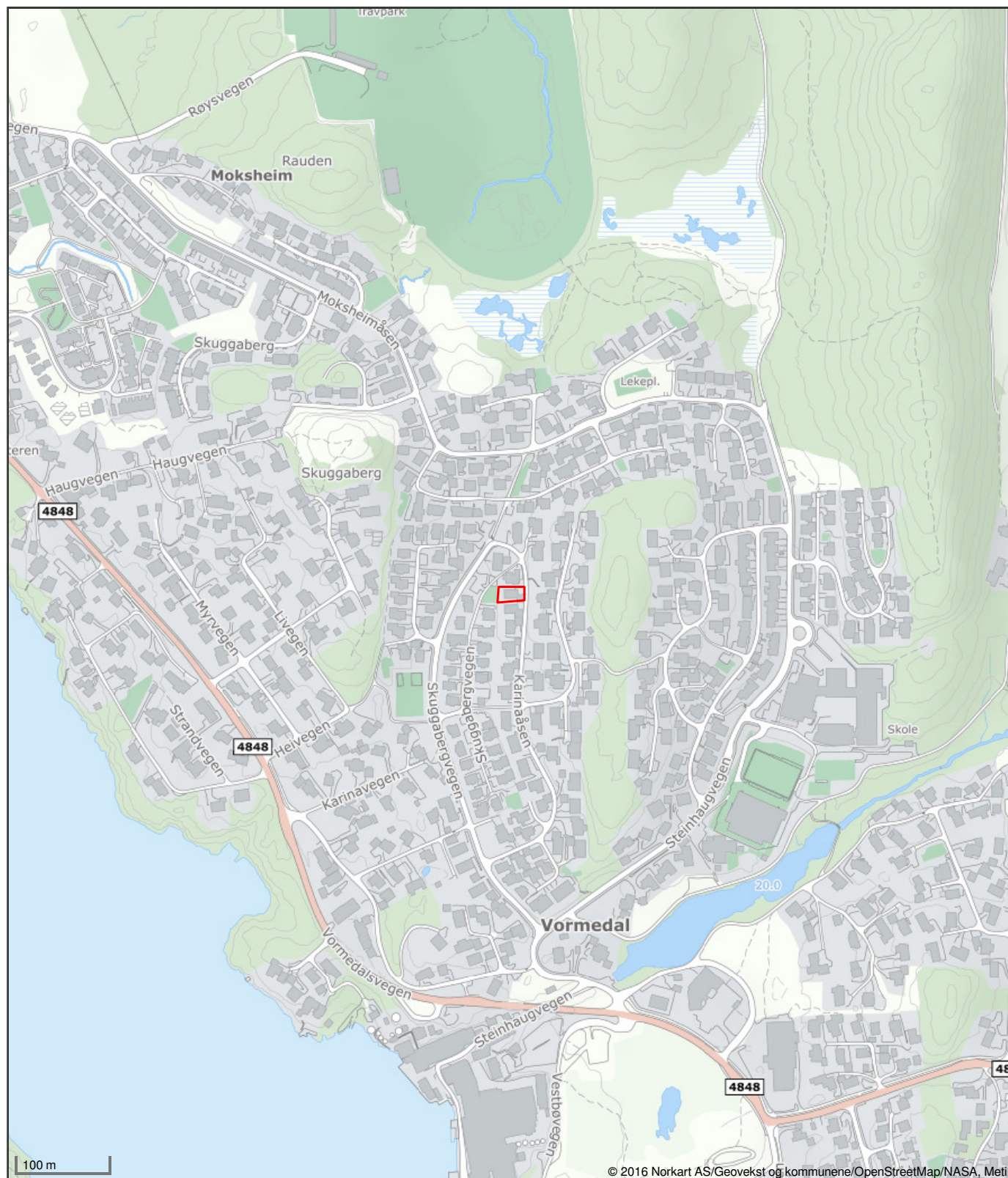
HENSYNSÖNER

FLEXOR PRESSOR PLATE		
Factor	Effort	Perceptual elements
Optimal force/grip	800 N	Armstrong
Asymptote	675, 500, 300, 200, 100, 50, 25, 10, 5, 2, 1, 0.5, 0.25, 0.125, 0.0625, 0.03125, 0.015625, 0.0078125, 0.00390625, 0.001953125, 0.0009765625, 0.00048828125, 0.000244140625, 0.0001220703125, 0.00006103515625, 0.000030517578125, 0.0000152587890625, 0.00000762939453125, 0.000003814697265625, 0.0000019073486328125, 0.00000095367431640625, 0.000000476837158203125, 0.0000002384185791015625, 0.00000011920928955078125, 0.000000059604644775390625, 0.0000000298023223876953125, 0.00000001490116119384765625, 0.000000007450580596923828125, 0.0000000037252902984619140625, 0.00000000186264514923095703125, 0.000000000931322574615478515625, 0.0000000004656612873077392578125, 0.00000000023283064365386962890625, 0.000000000116415321826934814453125, 0.0000000000582076609134674072265625, 0.00000000002910383045673370361328125, 0.000000000014551915228366851806640625, 0.0000000000072759576141834259033203125, 0.00000000000363797880709171295166015625, 0.000000000001818989403545856475830078125, 0.0000000000009094947017729282379150390625, 0.00000000000045474735088646411895751953125, 0.000000000000227373675443232059478759765625, 0.0000000000001136868377216160297393798828125, 0.00000000000005684341886080801486968994140625, 0.000000000000028421709430404007434844970703125, 0.0000000000000142108547152020037174224853515625, 0.00000000000000710542735760100185871124267578125, 0.000000000000003552713678800500929355621337890625, 0.0000000000000017763568394002504646778106689453125, 0.00000000000000088817841970012523233890533447265625, 0.000000000000000444089209850062616169452667236328125, 0.0000000000000002220446049250313080847263336181640625, 0.00000000000000011102230246251565404236316680908203125, 0.000000000000000055511151231257827021181583404541015625, 0.0000000000000000277555756156289135105907917022705078125, 0.00000000000000001387778780781445675529539585113525390625, 0.000000000000000006938893903907228377647697925567626953125, 0.0000000000000000034694469519536141888238489627838134765625, 0.00000000000000000173472347597680709441192448139190673828125, 0.0000000000000000008673617379884035472059622406959533690625, 0.00000000000000000043368086899420177360298112034797668453125, 0.000000000000000000216840434497100886801490560173988342265625, 0.0000000000000000001084202172485504434007452800869941711328125, 0.00000000000000000005421010862427522170037264004349708556640625, 0.000000000000000000027105054312137610850186320021748542783203125, 0.000000000000000000013552527156068805425093160010874271394140625, 0.000000000000000000006776263578034402712546580005437135720703125, 0.00000000000000000000338813178901720135627329000271856788603515625, 0.000000000000000000001694065894508600678136645001359283943017890625, 0.00000000000000000000084703294725430033906832250067964197150890625, 0.000000000000000000000423516473627150169534161250339820985754453125, 0.0000000000000000000002117582368135750847670806251699104928772265625, 0.00000000000000000000010587911840678754238354031258495524643861328125, 0.000000000000000000000052939559203393771191770156292477762219306640625, 0.0000000000000000000000264697796016968855958850781462388811096532203125, 0.00000000000000000000001323488980084944279794253907311194055482661015625, 0.0000000000000000000000066174449004247213989712695365559702774133056640625, 0.00000000000000000000000330872245021236069948563476827798513870665283203125, 0.000000000000000000000001654361225106180349742817184138992569353326416015625, 0.0000000000000000000000008271806125530901748714085920694962846766632080078125, 0.00000000000000000000000041359030627654508743570429603474814233833160400390625, 0.000000000000000000000000206795153138272543717852148017374071169165802001953125, 0.0000000000000000000000001033975765691362718589260740086870355845829010009765625, 0.00000000000000000000000005169878828456813592946303700434351779229145050048828125, 0.000000000000000000000000025849394142284067964731518502171758896145750250244140625, 0.0000000000000000000000000129246970711420339823657592510858957877727170202221703125, 0.00000000000000000000000000646234853557101699118287796254294788888636111011061015625, 0.0000000000000000000000000032311742677855084955909389812714744444431805550555550555550555550555550555550555550555550555550555550555550555055555055555055550555550555550555505555505555505550555505555055555055555055505555055505555505555505555505550555505555055550555550555550555055550555505555505550555505555055550555505555055505555055055550555055550555505555055550555055505550555055505550555055055505505550550550555055055055505505505505505550550550550550550555055	

[illegible]



Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/465//



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.

Nabolagsprofil

Karinaåsen 70 - Nabolaget Vormedal - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skarhaugvegen Linje 202, N283	6 min 0.5 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	103.5 km

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.6 km
Hauge videregående skole	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

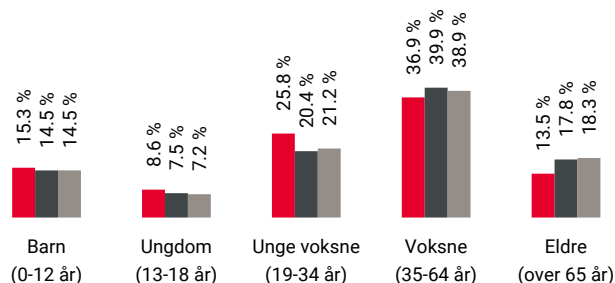
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vormedal barnehage (1-5 år) 107 barn	7 min 0.6 km
Mykje barnehage	13 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal... 84 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

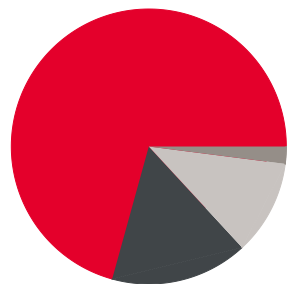
⚽ Vormedal idrettsanlegg 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Mykjefeltet Balløkke 14 min 🚶
Ballspill 1.3 km

🚴 Vormedal Trimclub 13 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... 6 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Oasen Storsenter

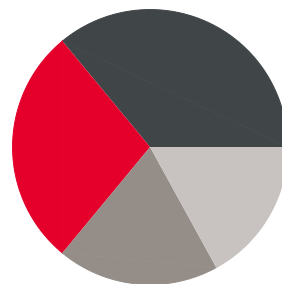
6 min 🚗



Boots apotek Havfruen

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



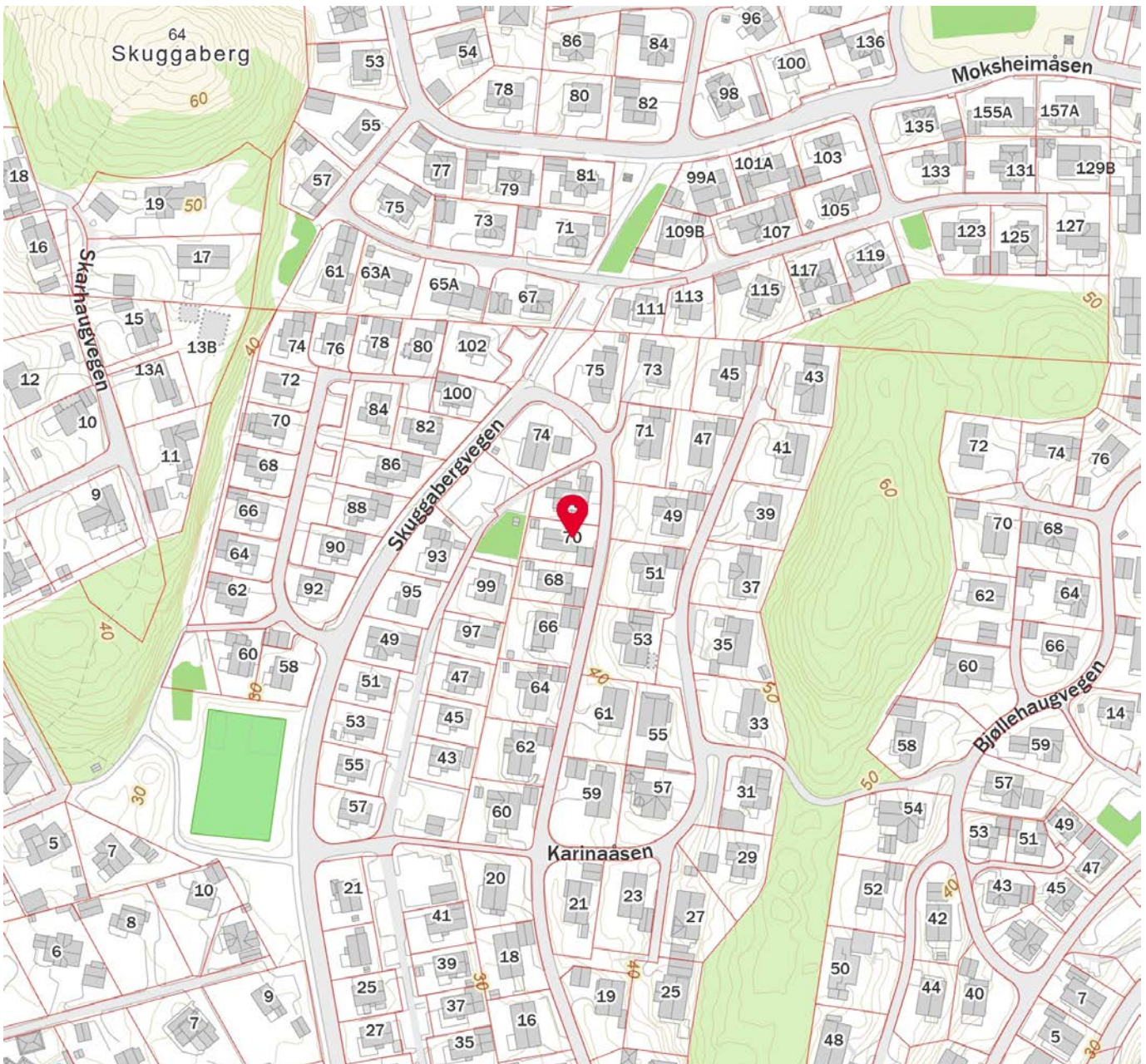
0%

45%

Vormedal
Haugesund
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Karinaåsen 70
5545 VORMEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre