PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

NORHEIMVEGEN 45

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegning

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260157
Addresse	Norheimvegen 45		
Postnr.	5542	Sted	KARMSUND
Selgers navn	Mona Ek Gjerde		
Selgers navn	Karsten Skåla Ek		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September/oktober 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1. november 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

2769839

Våtrom

Initialer selger:
M G
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør, fliser, elektrisk og varmekabler.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Baderomsplater.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bråstein og Stelander / Munoz / Haugaland elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovert.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk og varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Haugaland elektro.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad / kjøkken / vaskerom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bråstein og Stelander.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt avløp og vann.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var noen sprekker i mur i 2024, men det ble utbedret ifm. pussing av grunnmuren i følge forrige eier. Utført av Dagsland mur og flis i august 2024.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sikringsskap og alt elektrisk utenom bod i 1. etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Persson elektro, Haugaland elektriske og Haugesund elektriske (ligger dokumenter på div. utført arbeid på boligmappa.no)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen er gammel, ikke vedlikeholdt noe særlig og har nok noe råteskader.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Begrensning om bebyggelse i nærheten av avløp som går på eiendommen. Påvirker ikke eksisterende bygninger.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.07.2026

Signert av *Mona Ek Gjerde*

Signert av *Karsten Skåla Ek*

Initialer selger:
M G
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Norheimvegen 45 , 5542 KARMSUND KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1352 **Eiendomsverdi ref nr:** ET9568

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026063

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

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 1966 over to etasjer med krypkjeller under 1. etasje. Til eiendommen hører også en frittliggende garasje i gårdsrommet.

Boligen fremstår med gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder, bruk og forventet utførelse. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt, og det er registrert normale aldrings- og slitasjeforhold som må forventes for en bolig fra denne perioden.

Bygninger fra 1960-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet, lydforhold og tekniske installasjoner. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Det er gjennomført vedlikehold og oppgraderinger over tid, og bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt (se punkt modernisering).

Som følge av bygningens alder må det påregnes enkelte skjevheter i konstruksjonene, knirk i gulv samt overflater med noe misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker. Slike forhold er vanlige i eldre boliger og vurderes som forventet ut fra alder og bruk.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har passert forventet teknisk levetid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold samt utskifting og oppgradering av enkelte komponenter etter hvert som disse når slutten av sin brukstid.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.
Takrenner og nedløpt av metall.
Bly rundt gjennomføringen av pipe.
Stigetrinn og plattform av metall.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.
Deler av takkonstruksjonen fremstår til å være utført med kaldt loft.
Vinduer med karmer av tre og PVC. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre. Malt utførelse. Enkelt glass.
Bi-inngangsdør av tre. Malt utførelse. Enkelt glass.
Dør til vaskerom av tre. Malt utførelse.
Balkongdør av PVC med isolerglass.
Sørvendt balkong med utgang fra soverom i 2. etg.
Frittliggende terrasse i tilknytning garasjen.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulver.
Trepanel og malte vegger.
Prefabrikkerte plater og trepanel i tak/himlinger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. og 2. etasje.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er utvendig sotluke.
Det er krypkjeller under 1. etasje. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Boligen har to trapper med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Dørblad med glass mellom vindfang og gang.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra tidligere eier skal våtrommet være fra ca 2017.
Baderomsplater på vegger.
Trepanel i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet utenfor dusjens nedslagsfelt fremstår som flatt, men på bakgrunn av nedsenket gulv vurderes forholdet som tilstrekkelig.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra tidligere eier skal våtrommet være fra ca 2012.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Gulvet fremstår som flatt med lite fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra tidligere eier skal våtrommet være fra ca 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Malte plater på vegger.
Trepanel i tak/himling.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke lokalt fall. Vaskerom blir i sjelden grad utsatt for vannsøl og fallforholdet vurderes som tilstrekkelig.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i metall.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2016.
Laminat benkeplate og vask i metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er komfyrvakt over platetopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast og støpejern (soilrør).
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert to luft-til-luft varmepumper.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bygget har sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbryter på alle kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Dreneringen er opplyst og fremstår utført i 2012 med drensrør i grunnen og knotteplast på grunnmurer.
Fundamenter/Gulv av betong.
Grunnmur skal være oppført i blokker av betong.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det drenerende masser.
Takrennenedløp er tilkoblet rør i bakke.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Takstmannen har lagt dagens bruk av rommene til grunn ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

I 2. etasje er veggen mellom stue og kjøkken fjernet, slik at rommene i dag fremstår som en åpen stue- og kjøkkenløsning.

I 1. etasje benyttes tidligere toalettrom som teknisk rom. Rommet som i dag er innredet som bad, var opprinnelig disponert som bod. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

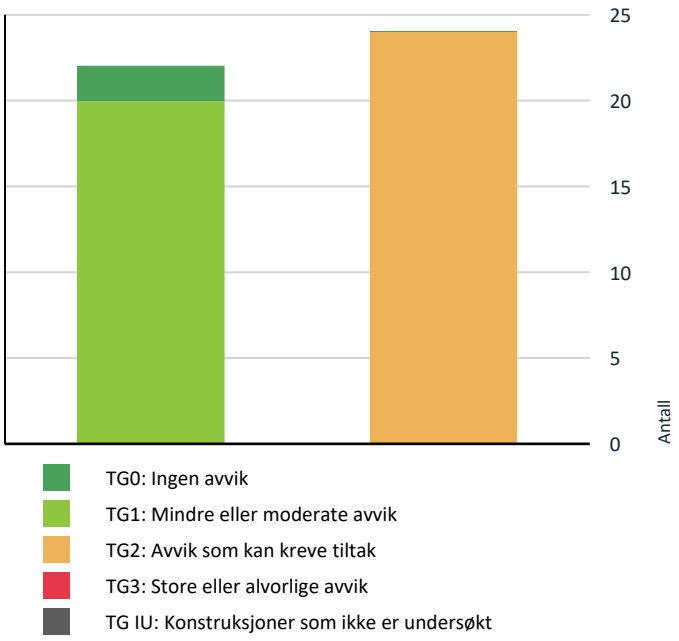
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille - 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1. etasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Vannstoppesystem	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	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 i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Utvendige vann- og avløpsrør i plast
2019	Modernisering	Ny vedovn i stue
2017	Modernisering	Nytt bad i 2. etasje
2016	Modernisering	Nytt kjøkken
2016	Modernisering	Ny balkongdør
2016	Modernisering	Nye takrenner og nedløp
2012	Modernisering	Ny drenering rundt bygget
2012	Modernisering	Nytt bad i 1. etasje
2012	Modernisering	Vaskerommet ble oppgradert
2007	Modernisering	Mesteparten av vinduer er fornyet i perioden 2006-2007

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.
Taket er besiktiget i fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertak og taktekking har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er i tillegg registrert noe mosedannelse på taktekket og slitasje på loddbord/vindskier.

Alder tilsier naturlig slitasje og gradvis svekket funksjon på undertak og tekking. Mosedannelse oppstår gjerne som følge av fuktpåvirkning og begrenset uttørking, og kan over tid bidra til økt fuktbelastning på tekkingen.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og begynnende slitasje, uten tegn til akutte skader på befaringstidspunktet. Betongtakstein er ofte oppgitt med en forventet levetid på 50 år, men kan med godt vedlikehold vare opp mot 60-80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mosedannelse kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert dreneringsevne på takflaten. Værslitte vindskier og loddbord kan medføre gradvis nedbrytning av trevirket dersom vedlikehold ikke utføres. Eldre tak har redusert restlevetid og økt risiko for svikt sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig rengjøring og fjerning av mose samt overflatebehandling/vedlikehold av vindskier og loddbord. Taktekket og undertakets tilstand bør holdes under observasjon, og fremtidig utskifting må påregnes innenfor normal restlevetid.



Mose på taktekket

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpt av metall.
Bly rundt gjennomføringen av pipe.
Stigetrinn og plattform av metall.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.

Utvendig kledning fremstår med normalt vedlikehold, men bærer preg av aldersrelatert slitasje. Noe stedvis utskifting av bordkledning og vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert begrenset lufting i overgangen mellom grunnmur og kledning. Videre ble det registrert stedvise råteskader i kledningen samt enkelte sprekker i treverket.

Tilstrekkelig lufting bak kledningen er viktig for uttørking av konstruksjonen og for å redusere fuktbelastningen på treverket. Begrenset lufting kan bidra til økt fuktpåvirkning over tid. Råteskadene og sprekkdannelsene vurderes å være et resultat av normal aldring og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull lufting og eksisterende skader i treverket kan medføre videre nedbrytning av kledningen dersom forholdet ikke følges opp. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov og behov for utskifting av skadede bygningsdeler.

Skadet kledning anbefales reparert eller skiftet ut ved behov. Det anbefales samtidig å etablere eller forbedre luftingen i overgangen mellom grunnmur og kledning for å bidra til bedre uttørking av konstruksjonen og redusert risiko for fremtidige fuktskader.



Sprekker i treverk



Stedvis råtedannelse i kledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.
Deler av takkonstruksjonen fremstår til å være utført med kaldt loft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er utført som lukket konstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Konstruksjonens oppbygning og tilstand kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning og utførelse er ikke fremvist. Det ble ikke registrert symptomer på skader, deformasjoner eller fuktproblemer ved befaringen. TG2 er satt på bakgrunn av begrensede undersøkelsesmuligheter og manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle feil, mangler eller skader i konstruksjonen kan være skjult og vil normalt ikke kunne avdekkes ved en visuell befaring. Konstruksjonens faktiske tilstand og utførelse er derfor beheftet med usikkerhet.

Det anbefales å etablere adkomst til den delen av takkonstruksjonen som fremstår å være utført med kaldt loft, slik at konstruksjonen og undertaket kan inspiseres. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tilstand. Dersom det ønskes økt sikkerhet for forholdet, må dette avklares gjennom ytterligere undersøkelser eller ved fremleggelse av dokumentasjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med karmer av tre og PVC. Isolerglass.
Vinduene er fornyet etter behov og fremstår med varierende alder, materialvalg og slitasjegrad. De fleste vinduene er fra perioden 2007–2014, mens enkelte vinduer er fra 1999–2001. Det ble opplyst at glass i de eldste stuevinduene ble skiftet i 2014.

Vinduene fremstår generelt som godt vedlikeholdt. På de eldste vinduene ble det registrert normal aldersrelatert slitasje, men det ble ikke observert forhold som påvirker funksjon eller bruksegenskaper på befaringsdagen. Det må likevel påregnes at de eldste vinduene nærmer seg et tidspunkt hvor økt vedlikehold, utskifting av komponenter eller utskifting av vinduene som helhet kan bli aktuelt. Det er satt en samlet tilstandsgrad for vinduene, da vedlikeholdstilstanden fremstår som gjennomgående god.


Dører med enkelt glass og aldersrelatert slitasje


Sprekker i treverk

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse. Enkelt glass.
Bi-inngangsdør av tre. Malt utførelse. Enkelt glass.
Dør til vaskerom av tre. Malt utførelse.

Dører er fra byggeår og fremstår generelt som i god stand, men tidspunktet for vedlikehold/utskifting nærmer seg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret og har nådd en høy alder. Det ble registrert normal slitasje, enkelt glass i dørbladene, manglende eller slitte tetningslister enkelte steder, samt sprekkdannelser i nedre del av enkelte dørblad.

Dørene er utsatt for naturlig aldring og slitasje som følge av lang brukstid og værpåvirkning. Sprekkdannelser i treverket oppstår ofte som følge av fukt- og temperaturvariasjoner over tid. Manglende eller slitte tetningslister kan redusere dørenes evne til å begrense trekk og varmetap. Eldre dører med enkelt glass har også svakere isolerende egenskaper sammenlignet med moderne løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene kan medføre økt trekk, redusert komfort og noe høyere varmetap. Sprekkdannelser og slitasje kan over tid bidra til ytterligere nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli aktuelt på sikt.

Tetningslister bør skiftes ut der disse er slitte eller mangler. Sprekkdannelser og øvrige slitasjeskader bør utbedres og overflatebehandles ved behov for å begrense videre nedbrytning. Dørene kan fortsatt benyttes, men det må påregnes løpende vedlikehold og eventuell utskifting ved fremtidig oppgradering av boligen.

TG 1 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør av PVC med isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong med utgang fra soverom i 2. etg.
Balkongen er utført i trekonstruksjon med rekkverk av tre. Malt utførelse.
Utførelsen avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå når det gjelder åpninger i rekkverk og terrassegulv, men dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet.

Frittliggende terrasse i tilknytning garasjen.
Bjelker og terrassebord tre.
Fundamenteringen er ukjent.
Terrasse fremstår med normal aldersrelatert slitajse og det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser, oppflising og værrelatert slitasje i deler av rekkverket på balkongen.

Balkongen er av eldre dato og er utsatt for vær- og temperaturpåvirkning gjennom året. Over tid har dette medført sprekkdannelser og slitasje i treverket. Utførelsen av rekkverket avviker også fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå når det gjelder åpninger, men dette var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkdannelser og slitasje kan føre til økt fuktopptak i treverket og bidra til videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og enkelte komponenter kan på sikt måtte skiftes ut.

Skadde og slitte trekomponenter bør følges opp med vedlikehold og overflatebehandling. Utskifting av enkeltbord kan bli aktuelt dersom sprekkdannelser og slitasje utvikler seg videre.



Sprekker i treverket



Store åpninger i terrassebord og rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat på gulver.
Trepanel og malte vegger.
Prefabrikkerte plater og trepanel i tak/himlinger.

Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Det må påregnes enkelte bruksmerker, sprekker og riss i vegger og tak, samt noe knirk i gulv.

TG1 er gitt på bakgrunn av normal slitasje sett i forhold til alder og bruk, uten at det er registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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 ble registreret ca. 20 mm skjevhet på gulv i gang. Målt gjennom hele rommet.
Det ble registreret ca. 14 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt på en lengde over 2 meter.
Det ble også registrert noe stedvis knirk i gulvene.

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.

TG 2 Etasjeskille - 2. etasje

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet i hver etasje er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

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 ble registreret ca. 13 mm skjevhet på gulv i soverom. Målt på en lengde over 2 meter.
Det ble registreret ca. 12 mm skjevhet på gulv i stue. Målt på en lengde over 2 meter.
Det ble også registrert utbredt knirking i gulvkonstruksjonene ved normal ferdsel.

Knirk i gulv oppstår ofte som følge av bevegelser mellom konstruksjonsdeler, uttørking av materialer eller svekket innfesting over tid. Omfanget vurderes å være litt større enn det som normalt forventes.

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.

Tilstandsrapport

Forholdet påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, men medfører redusert brukskomfort.
Utbedring av knirkende gulv kan være krevende og vil ofte kreve lokale inngrep i gulvkonstruksjonen. Tiltak kan vurderes dersom forholdet oppleves som sjenerende.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert vedovn i stue.
Det er utvendig sotluke.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert mindre riss og sprekkdannelser i puss på pipe over tak. Pipen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder.

Mindre riss i puss forekommer ofte som følge av normal aldring, værpåvirkning og temperaturbevegelser over tid. Pipe er delvis plassert i yttervegg, noe som er en mer utsatt konstruksjonsløsning enn piper plassert sentralt i bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og mindre sprekkdannelser kan over tid gi økt fuktpåvirkning av puss og murverk dersom forholdet utvikler seg. På grunn av pipens alder må det også påregnes et økende vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

Pipen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Riss og sprekkdannelser bør utbedres ved behov for å begrense fuktinntrengning og videre nedbrytning av pussjiktet.



Små riss i puss over tak

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under 1. etasje. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Grunnmuren er oppført i blokker av betong, og gulvet i krypkjelleren består av betong.

Krypkjelleren var tilgjengelig for inspeksjon via luker og fremstod som tørr på befaringsdagen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold som ga grunn til særskilte merknader. Fra utsiden ble det observert flere ventiler som bidrar til lufting av krypkjelleren.

Krypkjellere regnes generelt som risikokonstruksjoner, da konstruksjonen er utsatt for påvirkning fra grunnfukt og varierende temperatur- og fuktforhold gjennom året. Dette kan over tid gi økt risiko for kondens, muggsopp og råteskader i trekonstruksjonene. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av krypkjelleren for å avdekke eventuelle endringer eller begynnende fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ved stikkmåling registrert forhøyet fuktinnhold i deler av trekonstruksjonen i krypkjelleren. Målingene viste fuktverdier på omkring 20 vekt%, noe som ligger i et område hvor det over tid kan være risiko for utvikling av muggsopp og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

Krypkjellere er generelt utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og varierende temperatur- og klimaforhold gjennom året. Selv om krypkjelleren fremstod tørr ved visuell inspeksjon, indikerer målingene at trekonstruksjonen er påvirket av fukt i større grad enn det som normalt er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til utvikling av muggsopp, råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene. Risikoen øker dersom ventilasjon og uttørking ikke er tilstrekkelig.

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de forhøyede fuktverdiene og vurdere omfanget av forholdet. Videre anbefales det å vurdere tiltak for å forbedre luftutskiftningen i krypkjelleren, eksempelvis ved optimalisering av ventilasjon eller installasjon av egnet ventilasjons- eller avfuktningsløsning. Krypkjelleren bør følges opp med jevnlige kontroller.



Krypkjeller

Tilstandsrapport



Krypkjeller



Fuktmåling

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to trapper med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Hovedtrapp i stue har nytt rekkverk.

Trappene er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På trappen i fra bod er det målt frihøyde på ca. 1,65 m, noe som er lavere enn anbefalte verdier etter dagens forskrifter (normalt ca. 2,0 m). Trappen fremstår også som relativt bratt og smal, spesielt i adkomst. Forholdet skyldes eldre byggeskikk og at trappen er oppført etter tidligere byggeregler, hvor krav til frihøyde, stigning og bredde var mindre strenge enn etter dagens forskrifter.

Trappen har avvik fra dagens anbefalte krav til frihøyde og utforming, noe som påvirker sikkerhet og brukskomfort. Forholdet vurderes å være et avvik som krever tiltak, men det er ikke registrert konstruksjonssvikt. Tilstandsgrad settes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert frihøyde, bratt stigning og begrenset bredde kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å slå hodet eller falle ved bruk av trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for personskade, særlig for høye personer eller ved transport av gjenstander.

Tiltak vil normalt være bygningsmessig krevende og kan omfatte ombygging eller endring av trappeløpet for å oppnå bedre frihøyde og utforming. Tiltak vurderes som omfattende og gjennomføres normalt i forbindelse med større ombyggingsarbeider. Forsiktighet anbefales ved bruk.



Lav frihøyde



Bredde på trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Dørblad med glass mellom vindfang og gang.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Det må påregnes merker, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra tidligere eier skal våtrommet være fra ca 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Trepanel i tak/himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet utenfor dusjens nedslagsfelt fremstår som flatt, men på bakgrunn av nedsenket gulv vurderes fall forholdet som tilstrekkelig.
Fall mot sluk er målt til ca 25 mm. Nedsenket gulv i dusjen ble målt til ca 18 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 35 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rundt klemring i sluken kan man se bruk av mansjett som tilhører smøremembransystem.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

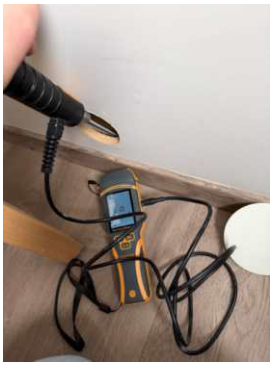
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Fuktmåling

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra tidligere eier skal våtrommet være fra ca 2012.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er montert ventil i vegg innenfor dusjsonen. Ventilen er plassert slik at den kan bli utsatt for fukt og vannsprut ved normal bruk av dusjen.

Ventiler plassert i våtsoner er mer utsatt for fuktbelastning enn ventiler plassert utenfor direkte påvirkningsområde. Over tid kan dette bidra til økt slitasje og behov for vedlikehold av ventilen og tilstøtende overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på ventilen og omkringliggende konstruksjoner. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette på sikt føre til skader på overflater eller redusert funksjon på ventilen.

Ventilen og tilstøtende overflater bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger av våtrommet kan alternativ plassering vurderes.



Ventil i dusjens sprutsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til ca 8 mm. Oppkant i dusjen er målt til ca 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 48 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet utenfor dusjen har fall mot dusjsonen på ca. 8 mm. Dusjløsningen er utført med oppkant, noe som begrenser muligheten for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ledes til sluket. Gulvet innenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt.

Fallforholdene og oppkanten i dusjsonen medfører at vann utenfor dusjområdet i begrenset grad ledes mot sluket. Flatt gulv i dusjsonen kan føre til at mindre mengder vann blir stående igjen etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten over tid, noe som kan gi økt fuktbelastning på overflater og detaljer rundt sluket.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere bedre fallforhold mot sluk.



Oppkant som kan hindre lekkasjevann i å finne veien til sluken

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert løs/hul lyd i gulvbelegget rundt sluket.

Løs eller hul lyd kan indikere redusert vedheft mellom gulvbelegg og underlag i området rundt sluket. Slukområdet er særlig utsatt for fuktbelastning og mekanisk påvirkning ved normal bruk av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom vedheften svekkes ytterligere, kan det oppstå behov for reparasjon eller utbedring av belegget i området rundt sluket.

Området rundt sluket bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved tegn til videre utvikling eller svekket funksjon anbefales nærmere undersøkelse og utbedring.

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, toalett og dusjvegger/hjørne.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 8.



Fuktmåling

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra tidligere eier skal våtrommet være fra ca 2012.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger.
Trepanel i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis løs tapet på våtrommet.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrert løs tapet og tegn til redusert vedheft på overflater i våtrommet. Forholdet kan være relatert til alder, slitasje eller fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løs tapet og redusert vedheft kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktpåvirkning bak overflatematerialene. Det anbefales nærmere kontroll av overflatene og utbedring av løse partier. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommets overflater vurderes fornyet.

Tilstandsrapport



Løse tapetskjøter

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Gulvet har fall mot sluk, men det er ikke lokalt fall. Vaskerom blir i sjelden grad utsatt for vannsøl og fallforholdet vurderes som tilstrekkelig.
Fall mot sluk er målt til ca 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 65 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert løs/hul lyd i gulvbelegget rundt sluket.

Løs eller hul lyd kan indikere redusert vedheft mellom gulvbelegg og underlag i området rundt sluket. Slukområdet er særlig utsatt for fuktbelastning og mekanisk påvirkning ved normal bruk av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom vedheften svekkes ytterligere, kan det oppstå behov for reparasjon eller utbedring av belegget i området rundt sluket.

Området rundt sluket bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved tegn til videre utvikling eller svekket funksjon anbefales nærmere undersøkelse og utbedring.



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i metall.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 14.



Fuktmåling

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2016.
Laminat benkeplate og vask i metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er komfyrvakt over platetopp.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Vannstoppesystem

Beskrivelse

Det er ikke montert vannstoppventil eller lekkasjesensor på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppventil eller lekkasjesensor på kjøkkenet. Dette var en vanlig løsning da kjøkkenet ble oppført. Manglende lekkasjesikring gir økt risiko for vannskader dersom det oppstår lekkasjer fra rør eller tilkoblet utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende vannstoppeventil kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår.
Det anbefales å installere vannstoppeventil i henhold til gjeldende sikkerhetsanbefalinger.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Valg av ventilasjonsløsning som er vanlig på nyere kjøkken, men som ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk ført ut.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltervifte gir begrenset fjerning av fukt, lukt og matos, ettersom luften resirkuleres tilbake i rommet. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, samt redusert inneklima over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er besiktiget i benkeskap i vaskerom, kjøkken og bad, samt rørskap.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vannrøropplegget fremstår delvis fornyet over tid. Installasjonene består av rør og koblinger av varierende alder og materialtype, noe som innebærer at anlegget har ulik restlevetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet ledes ikke til rom med sluk eller annet synlig sted hvor lekkasjen enkelt kan oppdages.

Hensikten med lekkasjevarsling fra rør-i-rør-systemer er å synliggjøre eventuelle lekkasjer slik at disse oppdages på et tidlig tidspunkt. Når lekkasjevann ikke ledes til rom med sluk eller annet synlig sted, reduseres muligheten for rask avdekking av lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuelle lekkasjer kan bli stående uoppdaget over tid, noe som kan medføre fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler. Omfanget av en eventuell skade kan øke dersom lekkasjen ikke oppdages tidlig.

Ved fremtidige arbeider på rørsystemet anbefales det å etablere en løsning hvor eventuelt lekkasjevann ledes til rom med sluk eller annet synlig sted som muliggjør rask oppdagelse av lekkasjer. Installasjon av lekkasjestopper med fuktsensorer, som Aquatop, Waterguard eller tilsvarende system, kan også være et risikoreduserende tiltak for å begrense omfanget av eventuelle vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast støpejern (soilrør).
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken, bad og teknisk rom.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Avløpsinstallasjonene bærer preg av løpende utskifting over tid.
Anlegget består derfor av komponenter med ulik alder og restlevetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av innvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er samtidig påvist mangelfull lufting av avløpsanlegget.

Ved funksjonstesting ble det registrert forhold som indikerer at luftingen av avløpsanlegget ikke fungerer tilfredsstillende. Mangelfull lufting kan medføre undertrykk i rørsystemet, noe som påvirker vannlåser og avløpsfunksjonen. Deler av avløpsrørene har i tillegg oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Mangelfull lufting kan føre til sorklelyder, påvirkning av vannlåser og periodisk lukt fra avløpssystemet. Dersom vannlåser tømmes eller vannspeilet reduseres, kan kloakklukt trenge inn i boligen. På grunn av rørenes alder må det også påregnes økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold over tid.

Det anbefales å undersøke luftingen av avløpsanlegget nærmere og vurdere nødvendige utbedringer. Etter dagens praksis føres luftingen normalt over tak. Avløpsrørene bør samtidig følges opp gjennom ordinært vedlikehold, og fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder.



Eldre soilrør

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue 2. etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmesentral - 1. etasje

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i gang 1. etasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år og TG2 er derfor valgt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk eller lekkasjestopper/lekkasjesikring.

Rommet har ikke løsning for å fange opp eller stanse eventuelle lekkasjer fra varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader på konstruksjoner og overflater før forholdet oppdages.
Det anbefales å etablere lekkasjesikring, lekkasjestopper eller annen kompenserende løsning for å redusere risikoen for vannskader.

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 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.

Beskrivelse

Bygningen har sikringsskap med automatsikringer.

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.
   1966 El-anlegget i boligen er oppgradert etter behov/oppussing. Ifølge tidligere tilstandsrapport skal det være utført store oppgraderinger i 2016. Det er ukjent hvor mye av el-anlegget som er skiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Selgere har begrenset informasjon om elanlegget, men ifølge tidligere tilstandsrapport skal alt arbeidet være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på befaring, men ifølge tidligere tilstandsrapport skal det foreligge samsvarserklæringer.

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?
   Nei Ifølge eier skal det ikke være et problem med at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ifølge eier har det ikke vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Skjulte konstruksjoner vurderes ut fra alder, byggeskikk på oppføringstidspunktet og opplysninger fra eier, da disse ikke er direkte tilgjengelige for visuell kontroll.

Dreneringen er opplyst og fremstår utført i 2012 med drensrør i grunnen og knotteplast på grunnmurer, som var vanlig og anbefalt løsning på utførelsestidspunktet. Takrennenedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Synlig knotteplast mangler stedvis avslutningslist/topplist.

Avslutningslisten har til hensikt å beskytte overgangen mellom terreng og knotteplast samt redusere inntrengning av jordmasser, organisk materiale og annen forurensning bak fuktsikringen. Manglende avslutningslist medfører at løsningen ikke fremstår optimalt utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende avslutningslist kan over tid bidra til oppsamling av jord og organisk materiale bak knotteplasten. Dette kan redusere fuktsikringens funksjon og medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Det anbefales å montere avslutningslist der denne mangler for å oppnå en mer robust og hensiktsmessig avslutning av fuktsikringen.



Knotteplast mangler avslutningslist

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/Gulv av betong.
Grunnmur skal være oppført i blokker av betong.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.
Grunnmuren skal være utvendig pusset i 2024.

TG1 er gitt da grunnmuren fremstår uten synlige skader eller tegn til svekket funksjon ved visuell befaring.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det drenerende masser.
Takrennenedløp er tilkoblet rør i bakke.

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurderingene av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på innvendige observasjoner og informasjon fra tidligere tilstandsrapport.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1969

Kommentar
Garasje er oppført på samme tidspunkt som boligen.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje i gårdsrom.

Gulv av betong.
Ringmur av betong.
Yttervegger oppført i enkel trekonstruksjon.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Tak er tekket med plater av eternitt (asbest).
Takrenner og nedløp av metall.
Sidedør og garasjeport av tre.

Bygget er av eldre dato og bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold. Konstruksjoner og overflater fremstår med slitasje/svekkelser, og det må påregnes behov for utbedringer og utskiftinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

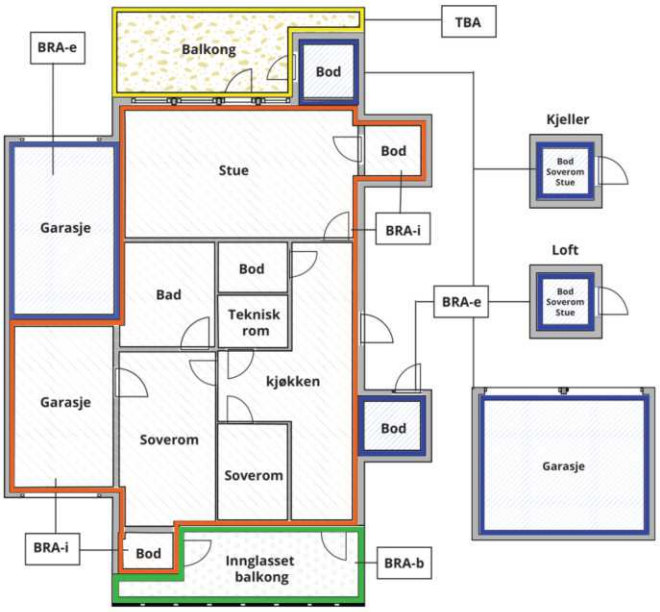
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	88			88	6
1. etasje	78			78	
Krypkjeller					
SUM	**166**				**6**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad, trapperom		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, tv-stue, soverom, bad, vaskerom, teknisk rom		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Balkong (ca. 6 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Frittliggende terrasse (ca. 23 m²) er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Takstmannen har lagt dagens bruk av rommene til grunn ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

I 2. etasje er veggen mellom stue og kjøkken fjernet, slik at rommene i dag fremstår som en åpen stue- og kjøkkenløsning.

I 1. etasje benyttes tidligere toalettrom som teknisk rom. Rommet som i dag er innredet som bad, var opprinnelig disponert som bod. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Mona Ek Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	385		0	804.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norheimvegen 45

Hjemmelshaver

Ek Karsten Skåla, Gjerde Mona Ek

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Norheimvegen, i Karmøy kommune.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, kjøpesenter, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av hekker og bærbusker, samt asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligge ferdigattest datert 6/3 1967.

Ifølge opplysninger fra tidligere tilstandsrapport er det gravd ned kommunal avløpsledning og vannledning over tomten. Dette har betydning for utnyttelse av tomt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en 1. og 2. etasje, samt en krypkjeller under bygget.
Frittliggende garasje i gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.01.1974		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

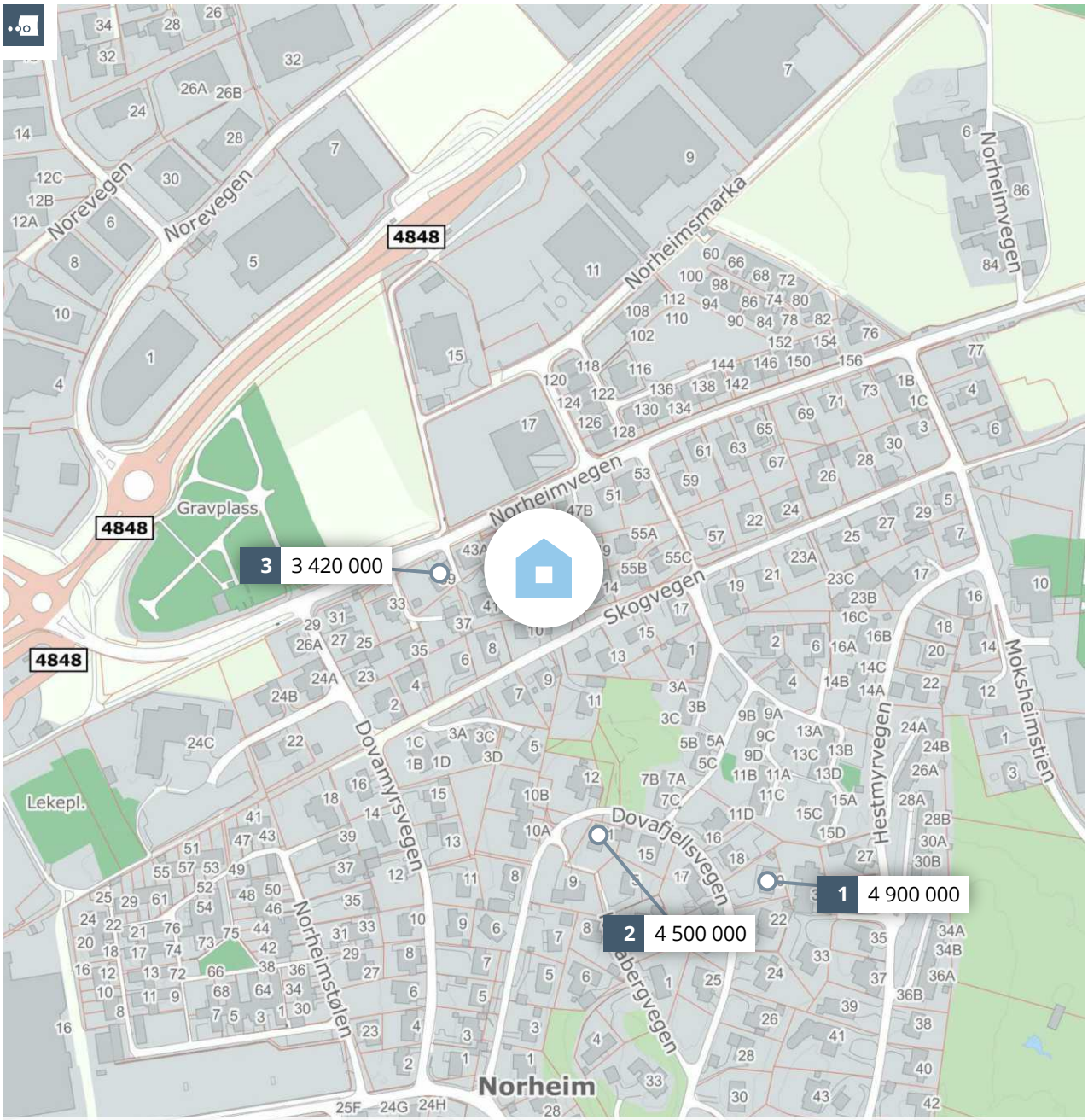
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

NORHEIMVEGEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 02.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Norheimvegen 45, 5542 KARMSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 148 BNR 385 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS NORHEIMSKOGEN

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	25 150
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Tomt						805 m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dovafjellsvegen 20				24.02.2026	4 500 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**26 630**
	184 m²	1971	1 014 m²	3 sov						
2	Dovafjellsvegen 11				28.08.2025	4 750 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**25 281**
	178 m²	1965	770 m²	3 sov						
3	Norheimvegen 39				20.05.2026	3 400 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**24 429**
	140 m²	1960	918 m²	3 sov						

Velkommen til Norheimvegen 45!

Denne innholdsrike eneboligen har en attraktiv og populær beliggenhet på Norheim. Eiendommen ligger godt trukket tilbake fra veien, med en asfaltert innkjørsel og et pent opparbeidet uteområde. Den skjermede hagen har en flott plen som innbyr til lek og moro for både store og små. Rundt huset finner du flere herlige oppholdssoner, noe som gjør at du kan nyte solen fra tidlig morgen til sent på kveld. På eiendommen står det også en eldre, frittstående garasje.

Her bor du i et etablert og rolig nabolag, med "alt" du trenger i hverdagen i umiddelbar nærhet. Det er trygg og kort vei til både barnehager, Norheim skole og idrettsanlegg. For den handleglade er Oasen storsenter kun en rask spasertur unna, med et rikt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Området har også utmerket kollektivtransport med hyppige bussforbindelser til både Haugesund sentrum og resten av Karmøy.

Underetasjen inneholder:
Kjellerstue, bad, vaskerom, vindfang, gang og bod.

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

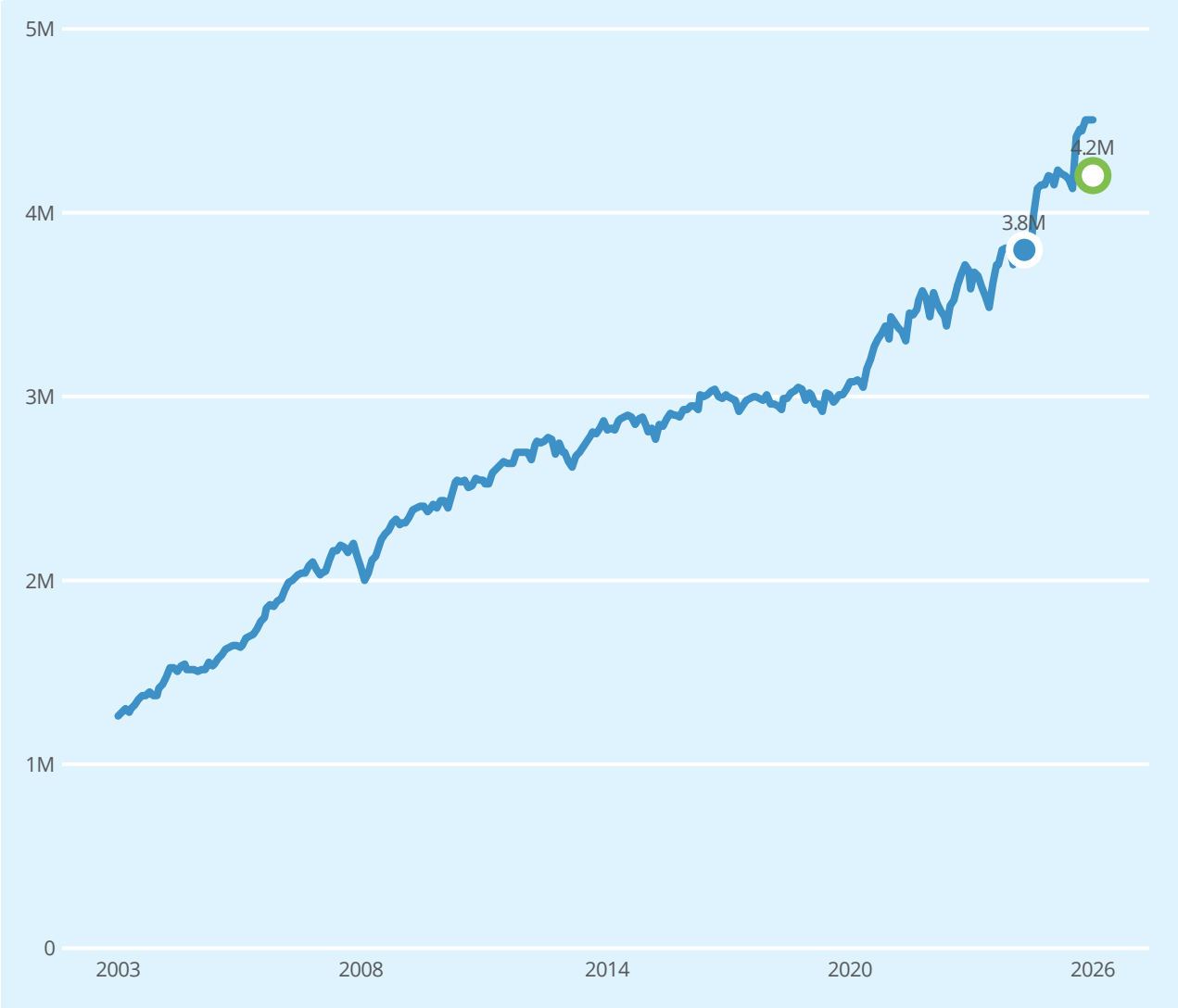
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.09.2024	07.10.2024	04.11.2024	3 990 000	3 800 000	0	3 800 000

Eneboliger til salgs i NORHEIMSKOGEN grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

6.1M
5.9M
5 727 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
40
dager

Eneboliger solgt i NORHEIMSKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

4 828 000 Salgspris i snitt
4 796 000 Prisantydning i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

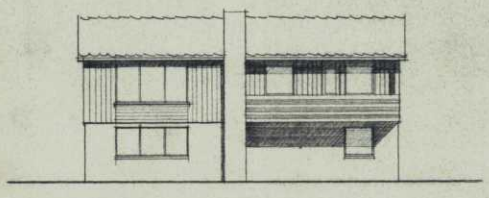
for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

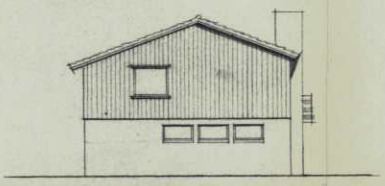
25 150 Norheimvegen 45 Totalpris 4 200 000

23 565 NORHEIMSKOGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

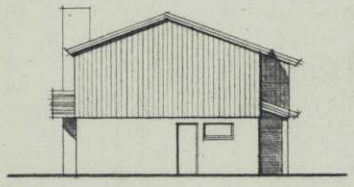
22 291 KARMØY kommune i snitt siste 9 mnd



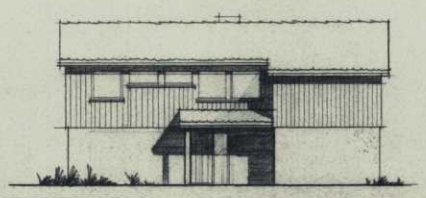
MOT SØR



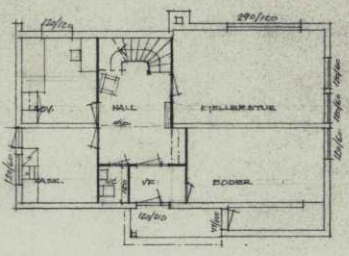
MOT VEST



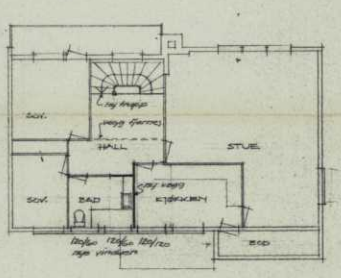
MOT ØST



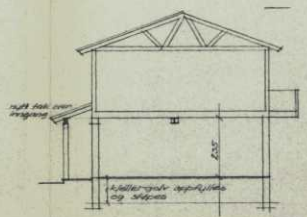
MOT NORD



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE



SNITT

GISLEHARD NICOLAYSEN HOSHEIM FORANDRING	16.1.74 MÅL 1:100
PLANER, SNITT, FASADER	STAVELAND OG LYSLO arkitekt og byggmesterfirma eks. nth tlf. 29388 skiregt. 223 haugesund

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Karmöy KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Torvastad, den 6/3-67

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr.

Avsluttende synsforretning
6/3 1967.

Arbeidssted G.nr. 148, b.nr. 100, Norheim.

Arbeidets art Nybygg.

Bygningens art Bolighus av tre.

Byggherre Gerhard I. Nicolaysen.

Byggemelder G. Block Watne, Sandnes.

Ansvarshavende do.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

S.H.B. 4-64. 5000.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	804.9
Etablert dato	01.12.1965	Historisk oppgitt areal	799
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	10.08.2021 24.09.2021	20/27390-MATRIKKELFØRING-JS 20-149811RFA-JSTO		148/101, 148/103, 148/116, 148/117, 148/155, 148/216, 148/385, 148/538, 148/653, 148/865, 148/914, 148/940
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	10.08.2021 27.09.2021	20/149811-TILKOBLING-JS 20-149811RFA-JSTO		148/103, 148/116, 148/117, 148/155, 148/216, 148/385, 148/914, 148/940
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.10.2017 20.11.2017	17/1505-OPPMÅLINGSSAK		148/4, 148/101, 148/103, 148/116, 148/117, 148/122, 148/182, 148/216, 148/385, 148/865, 148/940
Skylddeling Skylddeling	01.12.1965			148/101 (-799), 148/385 (799)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588280.13	290577.66		Ja	804.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EK KARSTEN SKÅLA F030690*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Norheimvegen 45 5542 KARMSUND	Bosatt (B)
GJERDE MONA EK F100192*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Norheimvegen 45 5542 KARMSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Norheimvegen 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5542 KARMSUND	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1003 Norheimskogen	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	7 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13226768		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1966
2	13226776		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 13226768: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1966	01.01.1966	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Norheimvegen 45	H0101	148/385	174	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 13226776: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	148/385	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	385	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Norheimvegen 45, 5542 KARMSUND								

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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 805 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	544
Navn	Norheim - nyregulering
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3591/544-end32-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 804 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5112
Navn	Norheim - gnr. 148/862 mfl.
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	2026004
Navn	Tosidig fortau Norheimvegen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

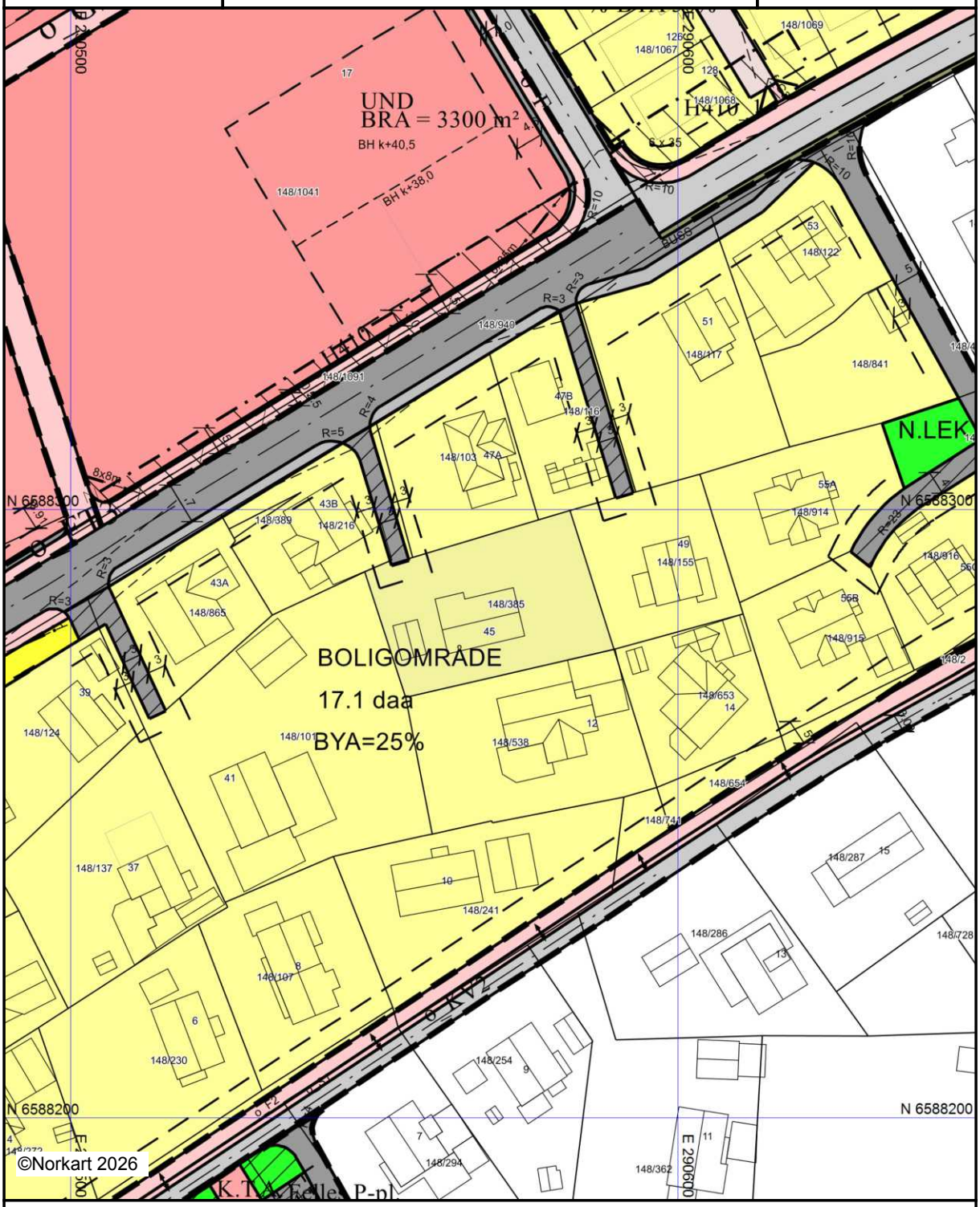
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/385
Adresse: Norheimvegen 45
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

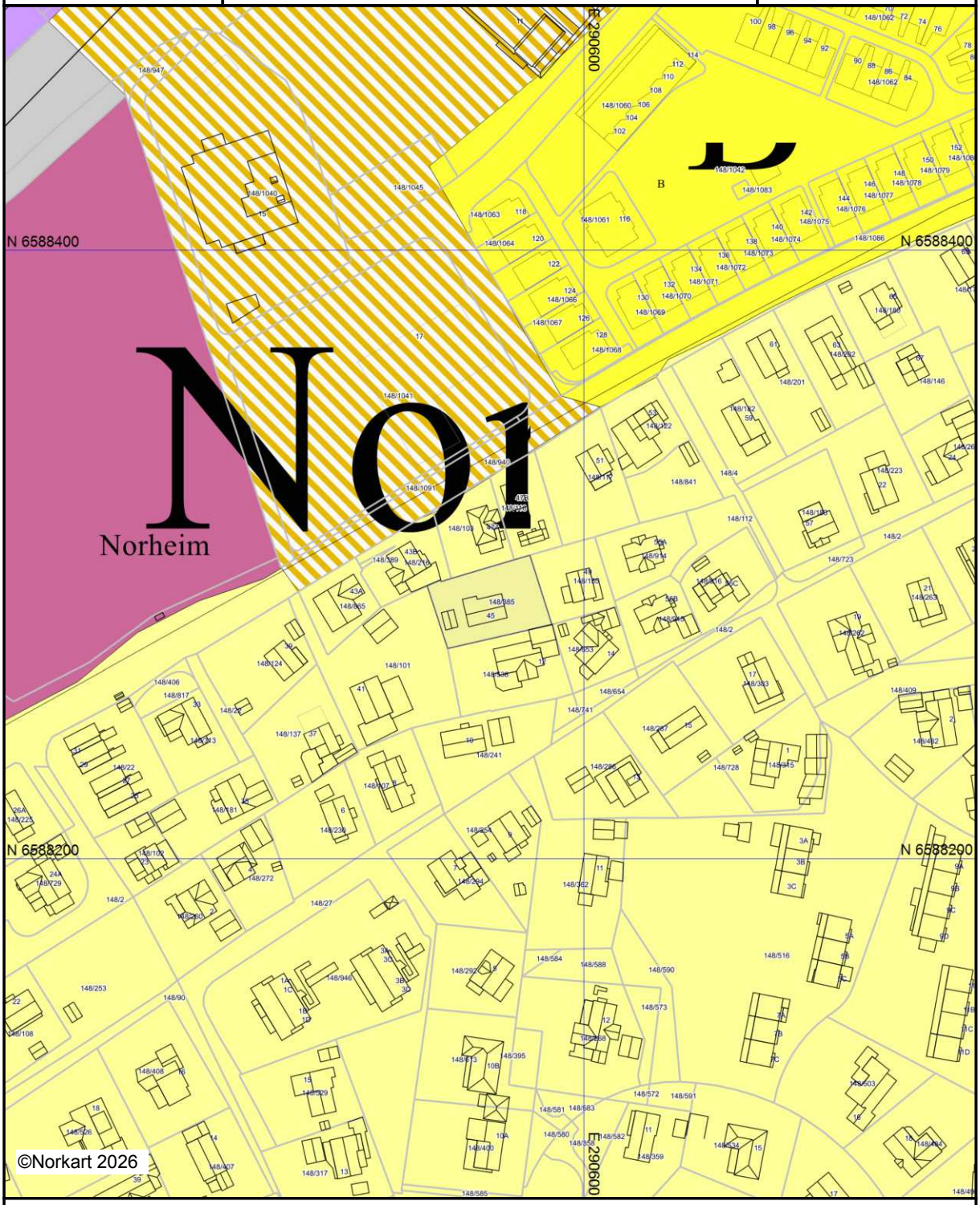
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/385
Adresse: Norheimvegen 45
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

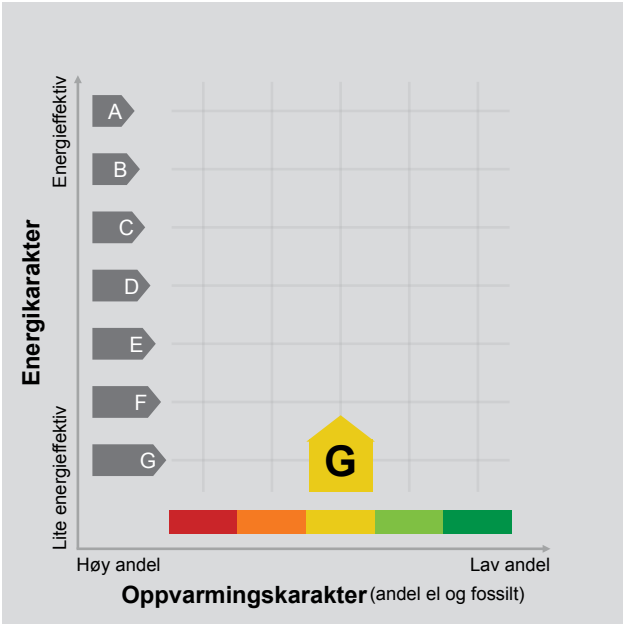
UTM-32



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Norheimvegen 45
Postnummer	5542
Sted	KARMSUND
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	385
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13226768
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-1895
Dato	29.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 7 560 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Norheimvegen 45
Postnummer: 5542
Sted: KARMSUND
Kommune: Karmøy
Bolignummer: H0101
Dato: 29.07.2024 7:32:10
Energimerkenummer: Energiattest-2024-1895

Kommunenummer: 1149
Gårdsnummer: 148
Bruksnummer: 385
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13226768

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	385	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Norheimvegen 45, 5542 KARMSUND								

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	8 049,18 kr
Eiendomsskatt	3 699,00 kr
Feiing	716,68 kr
Renovasjon	4 065,08 kr
Vann	3 700,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.06.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	385	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Norheimvegen 45, 5542 KARMSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd

i møte den 4. febr. 1974

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

H.M.

Sak 58/74.

Søknad av 18/1-74 fra Gerhard Nicolaisen, Norheim, om tillatelse til å løfte hus på gnr. 148, bnr. 385, Norheim.

Dette huset har tidligere vært utsatt for flere oversvømmelser i kjeller da det i forhold til bekken ligger for lavt.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppløfting av huset 1 meter.

Vedtak: Forslaget tiltres.

Karmøy bygningsråd, 5.febr. 1974

J. I. Lieng

J. I. Lieng
bygningssjef

H.M.

Sak 58/74.

Søknad av 18/1-74 fra Gerhard Nicolaisen, Norheim, om tillatelse til å løfte hus på gnr. 148, bnr. 385, Norheim.

Dette huset har tidligere vært utsatt for flere oversvømmelser i kjeller da det i forhold til bekken ligger for lavt.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppløfting av huset 1 meter.

Norheimvegen 45

Nabolaget Norheimsskogen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet... 108 elever, 5 klasser	1 min 0.1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	5 min 3.4 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	8 min 4.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	6 min 3.3 km
Hauge videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Norheimsmarka Linje 202, 224, 226, N283	2 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	12 min
Bergen Flesland	101.1 km

BARNEHAGER

Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	8 min 0.7 km
Norheim barnehage (1-5 år) 117 barn	15 min 1.3 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år... 72 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Norheim	9 min
Kiwi Norheim	10 min

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

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	10 min
Boots apotek Havfruen	10 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	10 min

SPORT

Norheim idrettsanlegg	6 min
Norheim skole balløkke	6 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd	10 min
Yes Treningssenter	4 min

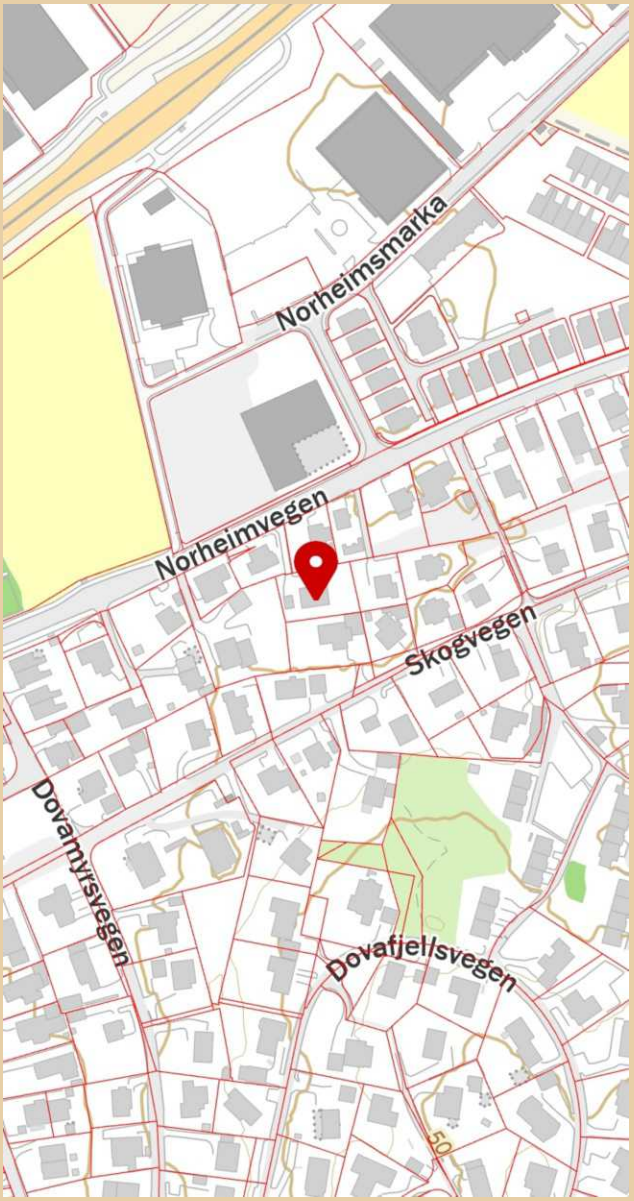
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Norheimvegen 45, 5542 Karmsund
Gnr. 148, Bnr. 385, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260157

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
