PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

LEGEVEGEN 15

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkel

Planrapport

Reg.kart

Grunnkart

Eiendomskart

Kommuneplankart

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260072

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Marit Østenstad	Holger Østenstad

Gateadresse
Legevegen 15

Poststed	Postnr
KARMSUND	5542

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Judith Marie Østenstad

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260072

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marit Østenstad	abdc83803179f4b639640 b5af4144049ce11cef8	17.03.2026 13:18:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Holger Østenstad	2b76c8d17308d0e467e4 d1c5a13c52c1686a3661	17.03.2026 14:38:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260072

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Legevegen 15 , 5542 KARMSUND

KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 543

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 295 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1305 **Eiendomsverdi ref nr:** HN3020

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026019

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.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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 1973 med underetasje og hovedetasje. Boligen fremstår med gjennomgående god standard, sett i forhold til alder og bruk. Det er garasje og sportsbod i tilknytning til hovedetasjen.

Bygninger fra 1970-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske løsninger. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, normal slitasje, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

Det må påregnes noe stedvis knirk og skader på gulv, samt overflater med misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker.

To av baderommene har oppnådd forventet teknisk levetid. Disse er ikke utført etter dagens krav til våtrom, og fornyelse må påregnes.

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeår og fremstår med normal slitasje. De vurderes å fungere tilfredsstillende, med unntak av enkelte vinduer i underetasjen som har behov for fornyelse.

På terrasse er det registrert råteskader i rekkverk samt skade i tettesjikt, som bør undersøkes nærmere og utbedres.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er nær eller har nådd forventet teknisk levetid. Det må derfor påregnes vedlikehold og utskifting i tiden fremover.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader for nærmere vurderinger. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan det forekomme skjulte forhold som ikke er avdekket. Det vises også til selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med glaserte tegl panner.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Stigetrinn til feier av metall.
Bygget er oppført med bindingsverk av tre og mur/betong konstruksjoner fra byggeår.
Fasade på bindingsverk er kledd med liggende trekledning.
Fasade av betong/mur konstruksjon har murstein eller pussede overflater.
Tak er utført som valmet tak.
Takkonstruksjoner av treverk.
Det er kaldt loft med synlige sutaksbord.
Vinduer med karmer av tre/teak. Isolerglass.
Ytterdører med karmer og dørblader av tre/teak. Malt og lakkert utførelse. Noen dører har blyinnfatning og fargede glass.
Sørvendt og nordvent terrasse i tilknytning hovedetasjen.
Treplatting på terreng på fremsiden.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, belegg og teppe på gulver.
Tapet og plater av finer på vegger.
Malte tak/himlinger.
Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.
Gulv av betong i underetasjen.
Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert stor peis med innsats i stue i hovedetasjen.
Det er montert stor peis med innsats i stue i underetasjen.
Det er sotluker i fyrrom i underetasjen.
Det foreligger ingen kommentar fra feier.
I rom under terreng er det foretatt hulltaking og det ble ikke påvist unormal fuktighet.
Innvendig er det trapp av tre mellom etasjene.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Malt utførelse.
Dørblader med glass og blyinnfatninger i dører i hall.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 i hovedetasjen:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Beskrivelse:
Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Badet er innredet med vask, toalett og dusjvegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 2 i hovedetasjen:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2005.
Eksakt alder er ukjent.
Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår hovedsaklig som flatt med noe motfall rundt sluker.
Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Beskrivelse:
Flislagt gulv.
Fliser og panel på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er innredet med vask, toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og stein (granitt) og vask av metall.
Det er fliser over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er ikke påvist komfyrvakt eller aquastopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue:
Belegg på gulv.
Trepanel på vegger.
Trepanel i tak/himling.
Entredør av tre.
Veggmontert ovn.

Kjøerom:
Betong på gulv.
Panel på vegger.
Panel i tak/himling.
Dør av metall.
Veggmontert kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Tidligere oljefyringsanlegg er fjernet og erstattet med luft-til-vann varmepumpe.
Det er ikke avklart om anlegget også leverer varmt tappevann.
Automatsikringer i sikringsskapet. Skrusikringer på hovedinntaket.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell og sprengstein.
Det ble ikke gjort utvendige observasjoner som tilsier at det er etablert knotteplast eller drenering rundt grunnmuren.
Takrennenedløp blir sluppet til terreng.
Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er av plasstøpt betong.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.
Bygget er oppført i skrånende terreng. Terrenget på østsiden fremstår som delvis flatt, mens det er en bratt skråning fra øst mot vest.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. 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 usikker 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

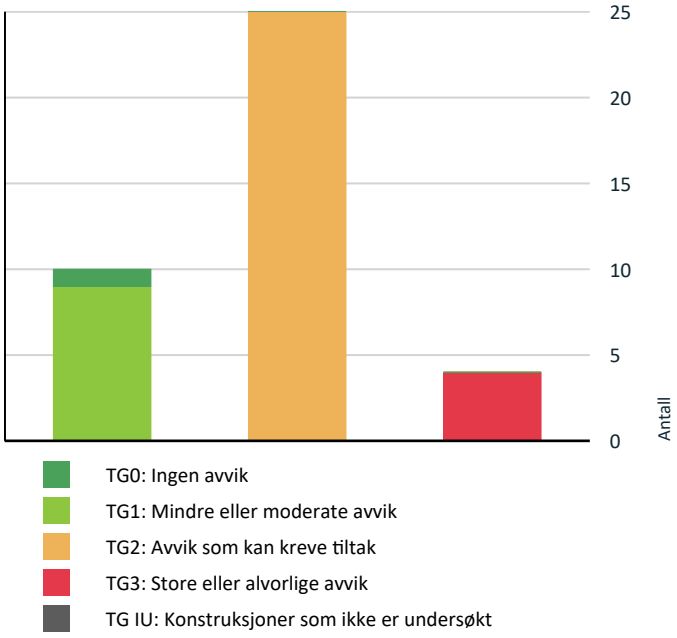
- Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

Rom tilstøtende verksted benyttes som soverom, men oppfyller ikke krav til rømningsvei grunnet høy plassering av vindu.

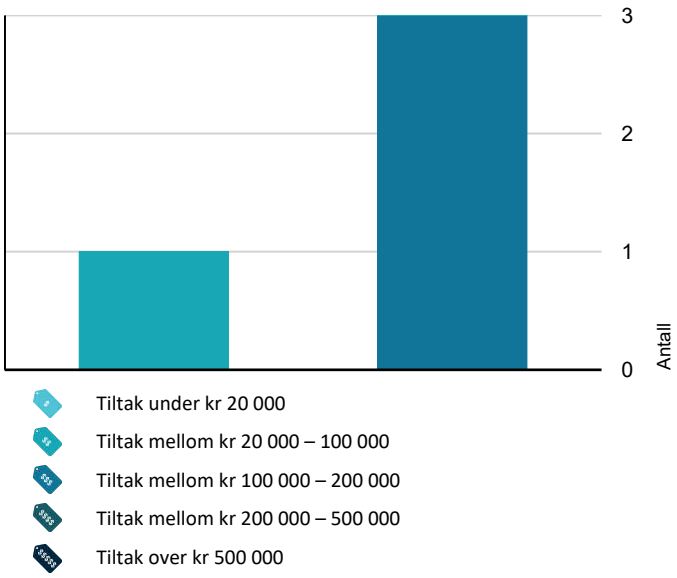
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - med råte	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad 2 > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje > Kjølerom/bod > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med glaserte tegl panner.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre.

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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG2 er gitt da taket, basert på alder, har passert mer enn halvparten av normal forventet teknisk levetid for takstein (ofte angitt til ca. 50 år). Dette medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser og fremtidig vedlikeholds- eller utskiftingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast. Beslag av plast.
Bly rundt gjennomføring av pipe.
Stigetrinn til feier av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner og nedløp har passert over halvparten av forventet levetid. Nedløp er ikke tilkoblet rør i grunnen, og vann ledes ut på terreng. Taket mangler snøfangere. Forholdene vurderes å være aldersrelaterte samt utført i henhold til byggeskikk og krav på oppføringstidspunktet.

TG2 er gitt på bakgrunn av alder, manglende tilkobling til bortledning samt sikkerhetsmessige forhold, uten at det ble registrert funksjonssvikt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Dersom taket skal fornyes eller tekkingen skiftes ut, vil det utløses krav om montering av snøfangere etter gjeldende forskrifter. Montering anbefales også som forebyggende sikkerhetstiltak.

På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer i skjøter og feil vannavrenning som kan føre til unødvendig mye vannsøl på fasade og grunnmur. Nedløp til terreng vil også utsette nedgravde konstruksjoner for unødvendig mye vannsøl. Samt risiko for erosjon og lokale setninger i terreng.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales også å lage system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløp til terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget er oppført med bindingsverk av tre og mur/betong konstruksjoner fra byggeår.
Fasade på bindingsverk er kledd med liggende trekledning.
Fasade av betong/mur konstruksjon har murstein eller pussede overflater.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikehold som vask og overflatebehandling må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og riss i mursteinsfasaden.

Sprekkene vurderes å være et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen, setninger i grunnen og/eller aldring av materialer og fuger. Murverk er generelt stivt og vil over tid kunne utvikle riss som følge av temperaturvariasjoner, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget.
Det ble ikke observert forhold som tilsier akutt svikt i bæreevne eller omfattende skader, men sprekkdannelsene representerer et avvik fra normal tilstand. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene kan føre til økt fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved slagregn. Over tid kan dette bidra til nedbrytning av fuger og murverk, samt økt risiko for frostsprengning og videre oppsprekking dersom tiltak ikke gjennomføres.

Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen over tid. Mindre riss kan utbedres ved omfuging eller lokal reparasjon. Ved større eller aktive sprekker bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak, herunder eventuell utbedring av bevegelser eller fundamentering.


Riss/sprekk i murstein


Riss/sprekk i muren ved balkong på nordsiden

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som valmet tak.
Takkonstruksjoner av treverk.
Det er kaldt loft med synlige sutaksbord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

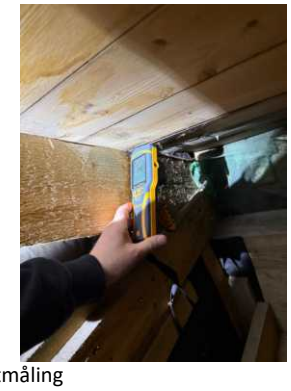
Det ble registrert misfarging på sutaket.

Ved fuktmåling på befaringstidspunktet ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Misfargingen fremstår som eldre og vurderes å ha sammenheng med tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning.
Selv om det ikke er registrert aktiv fukt eller pågående lekkasje, representerer forholdet et avvik fra normal tilstand. På bakgrunn av usikkerhet knyttet til tidligere fuktpåvirkning og mulig svekkelse av materialet er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tidligere fuktpåvirkning kan ha medført redusert holdbarhet i materialene. Dersom årsaken til lekkasjen ikke er fullstendig utbedret, kan det være risiko for gjentakelse. Over tid kan dette føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Det anbefales å holde konstruksjonen under observasjon med jevnlige kontroller, særlig ved nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fuktpåvirkning bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer gjennomføres. Eventuelle skadde materialer bør skiftes ved behov.


Misfarging med fuktmåling

Tilstandsrapport



Misfarging rundt pipe



Værslitasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre/teak. Isolerglass.
Vinduene i bygget er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 er gitt på bakgrunn av vinduenes alder og registrerte slitasjeskader i form av kondensmerker, malingsavflassing og sprekkdannelser i treverket. Forholdene vurderes samlet å ha moderat alvorlighetsgrad og er forenlig med normal elde, men med økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alder og slitasje kan medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon over tid. Skader i overflatebehandlingen kan føre til fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialene dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, herunder utbedring av overflatebehandling. Det må påregnes utskifting av vinduene innenfor et normalt vedlikeholdsintervall.



Vindu med punktert rute og slitasje



Malingsflass og slitasje

TG 3 Vinduer - med råte

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre/teak. Isolerglass.
I 4 vinduer i underetasjen ble det registrert råteskade i karmer. 1 vindu på hovedetasjen har funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

TG3 er gitt på bakgrunn av påvist råteskade i vinduskarmer og påvist funksjonssvik. Forholdene innebærer vesentlig svekket funksjon og konstruksjon, og det vurderes å foreligge behov for utbedring eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Råteskader i karm kan medføre redusert bæreevne, manglende tetthet og økt risiko for videre fuktinntrenging og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
Skadet karm må utbedres eller vinduet skiftes ut. Det anbefales samlet vurdering av vinduets tilstand med tanke på utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer med råte i karm



Rust på hengsler

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med karmer og dørblader av tre/teak. Malt og lakkert utførelse. Noen dører har blyinnfatning og fargede glass.
Dørene er i fra byggeår og fremstår med godt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass, misfarging og normal slitasje på dører. Det ble også registrert rustdannelse på enkelte hengsler. Dører med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje på overflater, beslag og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dører, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.



Malingsflass og slitasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse med utgang fra soverom og hall.
Dekke av betong og rekkverk av tre og metall. Malt utførelse.
Det er tettesjikt av glassfiber.

Nordvent terrasse med utgang fra stue.
Dekke av betong og rekkverk av tre og metall. Malt utførelse.
Det er ikke tettesjikt på terrasse.
Terrasse har underliggende rom. Oppbyggingen av konstruksjonen er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

På terrasse på sørsiden ble det registrert sprekk i tettesjikt av glassfiber. På terrasse på nordsiden er det registrert råteskader i rekkverk. Terrassen ligger over underliggende rom, og det er ikke etablert synlig tettesjikt. Oppbyggingen av konstruksjonen mellom terrasse og rom er ukjent.

Sprekk i tettesjikt medfører redusert funksjon og fare for vanninntrengning i konstruksjonen. Råteskader i rekkverk indikerer fuktpåvirkning over tid.
Terrasse over oppholdsrom stiller krav til sikker fuktsikring. Når det ikke er registrert tettesjikt, samtidig som konstruksjonsoppbyggingen er ukjent, foreligger det betydelig usikkerhet knyttet til fuktsikring og tilstanden i underliggende konstruksjoner.
Forholdene vurderes å innebære høy risiko for skade på bærende konstruksjoner og underliggende rom. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG3 satt.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Ny tekking må legges.

Tilstandsrapport

Manglende eller skadet tettesjikt kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen med risiko for skjulte fuktskader, råte og svekkelse av bæreevne. Dette kan også medføre skader på innvendige overflater i underliggende rom. Råteskader i rekkverk kan gi redusert sikkerhet og stabilitet.

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonsoppbyggingen for å avdekke tilstand og omfang av eventuelle skader. Terrassen bør oppgraderes med tilfredsstillende tettesjikt og korrekt oppbygging tilpasset terrasse over oppholdsrom.
Råteskadede bygningsdeler må skiftes, og det bør etableres løsninger som sikrer god avrenning og varig fuktsikring.

Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser og anordning av nytt tettesjikt og rekkverk på terrasser. Det er ikke medregnet noe utbedring av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i rekkverk



Sprekk i glassfiber



Råteskadet i rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong.
Trinn er belagt med skiferheller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert løse skiferheller i trappen. Det forekommer stedvise skader på heller samt manglende fuger.

Forholdet vurderes å skyldes aldring, slitasje og nedbrytning av festemasser og fuger over tid. Manglende fuger og løse heller reduserer konstruksjonens stabilitet og funksjon.
Det er ikke registrert total svikt i konstruksjonen, men forholdet representerer et tydelig avvik fra normal tilstand. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse heller kan medføre snublefare og redusert sikkerhet ved bruk. Manglende fuger kan føre til økt vanninntrengning, som over tid kan gi ytterligere nedbrytning, frostsprengning og forverring av skadene.

Det anbefales å feste løse heller og utbedre skadde områder. Manglende fuger bør etterfylles for å sikre stabilitet og redusere fuktinntrengning. Ved større omfang kan det være aktuelt med delvis eller full omlegging av trappen.



Skade i skifer



Løse skifer som også mangler fuger

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasje i tilknytning boligen.

Gulv av betong. Ringmur av betong.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre og mur konstruksjon.
Tak/himling og vegger er innvendig kledd med plater av eternitt.
Massiv vippeport av teak. Lakkert utførlse.

Garasje er oppført i normal garasje standard. Platene på vegger fremstår som eternittplater (asbestholdig materiale), men dette er ikke verifisert ved analyse. Det må derfor legges til grunn at materialet kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjen fremstår med normal slitasje, men vegger og tak/himling er kledd med plater av eternitt (asbestholdig materiale).

Eternittplater inneholder asbest, som er et helse- og miljøfarlig materiale ved bearbeiding, skade eller nedbrytning. Materialet var vanlig benyttet i eldre bygninger, men er ikke i henhold til dagens krav. Det er ikke registrert synlig skade eller nedbrytning som tilsier umiddelbar fare ved normal bruk, men forholdet representerer et avvik fra dagens standard og innebærer restriksjoner ved inngrep. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved skade, hulltaking eller annen bearbeiding kan det frigjøres helsefarlige asbestfibre. Dette kan medføre helserisiko ved innånding. Materialet kan også medføre økte kostnader ved fremtidig rehabilitering eller riving.

Det anbefales å unngå inngrep i materialet. Ved behov for ombygging, rehabilitering eller riving må arbeidene utføres av godkjent firma med kompetanse på håndtering av asbest, i henhold til gjeldende regelverk. Det kan også vurderes innkapsling eller utskifting av materialet ved fremtidige tiltak.



Asbestholdige plater

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Parkett, belegg og teppe på gulver.
Tapet og plater av finer på vegger.
Malte tak/himlinger.

Gulv, vegger og himlinger har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes merker, riper, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling/oppussing.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og stedvise svellinger i parkett, som indikerer tidligere fukt- eller vannsøl.
Fuktsøk ble utført uten registrering av forhøyede verdier på befaringsdagen.

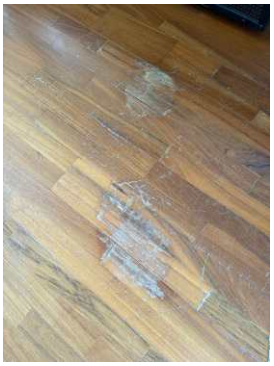
Tilstandsgrad 2 er valgt på bakgrunn av synlig avvik fra normal tilstand, selv om det ikke ble registrert aktiv fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke gulvets bæreevne eller funksjon.
Det anbefales å undersøke om sliping og lokal reparasjon av parketten er mulig. Alternativt kan lokale reparasjoner eller utskifting vurderes avhengig av ønsket standard.



Slitasje på gulv



Skade i parkett

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv av betong i underetasjen.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 13 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder.

TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse og at det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader.

TG 1 Etasjeskille - Hovedetasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 14 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder.

TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse og at det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har pipe av murstein fra byggeår.
Det er montert stor peis med innsats i stue i hovedetasjen.
Det er montert stor peis med innsats i stue i underetasjen.
Det er sotluker i fyrrom i underetasjen.

Det foreligger ingen kommentar fra feier.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er valgt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid, selv om pipen fremstår funksjonell ved befaring. Pipers levetid varierer med utførelse og materiale, men tegl- og mursteinspiper har normalt en forventet levetid på ca. 50–80 år, elementpiper 60–100 år, og stålpiper 25–50 år. Levetiden påvirkes av plassering, bruk, fyringsmønster og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre piper kan ha redusert restlevetid og kan over tid få behov for vedlikehold eller utbedringer. Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt eller synlige skader ved befaring.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle tiltak bør vurderes ved tegn til forringelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i verksted.

I rom under terreng ble det målt ca. 14 vektprosent fuktighet i treverk, noe som indikerer tørre forhold på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til fuktproblematikk eller avvik ved visuell kontroll.

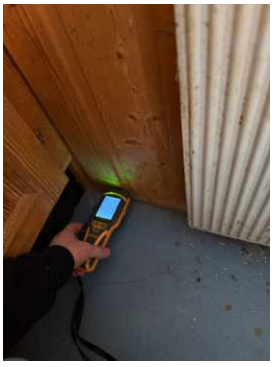
Det er registrert plast/dampsperre på innvendig side av vegger mot terreng. Dette anses som en risikokonstruksjon etter dagens anbefalinger, da fukt kan bli innestengt i konstruksjonen.

Konstruksjonen fremstår som tørr og uten registrerte skader, og det er ikke påvist forhold som tilsier redusert funksjon på befaringstidspunktet. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG1 satt.
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse og innebærer en teoretisk risiko for skjulte fuktskader over tid.

Det anbefales å være oppmerksom på endringer i inneklima, lukt eller synlige tegn til fukt. Ved fremtidig oppgradering bør mer fuktsikre løsninger vurderes.



Fuktmåling



Fuktmåling

Tilstandsrapport



Bilde av svill



Fuktmåling via hulltaking

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapp mellom etasjene.
Vanger, rekkverk og trinn av tre. Lakkert utførelse.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav. TG1 er gitt da trappens konstruksjon og funksjon vurderes som normal for byggeår, men bruksslitasje må forventes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblader med glass og blyinnfatninger i dører i hall.

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.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.

Beskrivelse:
Flislagt gulv.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Badet er innredet med vask, toalett og dusjvegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er høyere oppkant i dusj enn oppbrett ved terskel og det er fare for at vann kan finne veien ut av rommet dersom det skulle oppstå en lekkasje.
Det er påvist at badet ikke er tett.
Fliser på gulv har betydelig med sprekker i fliser og fuger. Samt knirk i gulvet.

TG3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold som samlet sett gir høy risiko for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde

Tilstandsrapport



Fliser med sprekker i fliser og fuger



Sluk

HOVEDETASJE > BAD 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble opplyst at rommet ikke har vært i bruk over flere år som følge av tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Dersom badet tas i bruk uten forutgående undersøkelser og nødvendige utbedringer, foreligger det betydelig risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Tidligere lekkasje tilsier at det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket, og disse kan forverres ved ny belastning.

HOVEDETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
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 eier/selger skal våtrommet være fra ca 2005.
Eksakt alder er ukjent.

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår hovedsaklig som flatt med noe motfall rundt sluker.
Fall mot sluk er målt til ca -5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert motfall til sluk på deler av baderomsgulvet. Avviket er målt til ca. - 5 mm i forhold til sluk.

Forholdet vurderes å skyldes utførelse av gulvfallet ved etablering av våtrommet. Motfall til sluk anses som et avvik fra anbefalt løsning for våtrom. Badet er imidlertid utstyrt med dusjkabinett og badekar som i stor grad begrenser vannbelastningen på gulvet. På bakgrunn av dette er forholdet vurdert til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Motfall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner bort fra sluket dersom gulvet tilføres vann. Dersom dusjkabinettet fjernes og dusj etableres direkte på gulv med dusjdører, vil det registrerte motfallet innebære at gulvet ikke har tilstrekkelig fall til sluk. Forholdet krever normalt ikke umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinett benyttes. Ved eventuell fremtidig etablering av dusj direkte på gulv bør korrekt fall til sluk etableres i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Motfall til sluk

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
I sluk kan man se bruk av mansjett og smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG2 er satt på grunn av alder. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjen



Sluk under badekar

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Baderomsinnredningen har normal slitasje og mindre merker etter bruk. Ingen forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det ble ikke registrert drenshull i toalettkassen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på montering som bekrefter om det er benyttet vanntett innkassingspose.
TG2 er valgt på grunn av manglende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Manglende dreneringsløsning eller usikkerhet om innkassingen er utført med pose kan føre til at lekkasjer eller kondensvann ikke blir oppdaget. Dette kan gi skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å innhente dokumentasjon fra installatør/leverandør på utførelsen, eller å etablere dreneringsløsning/pose dersom dette ikke er på plass.

HOVEDETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG2 er valgt da våtrommet kun har naturlig ventilasjon, noe som ikke lenger anses som en tilstrekkelig løsning etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for kondensering, muggvekst, luktproblemer og fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid.

HOVEDETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 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

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. 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.

Beskrivelse:
Flislagt gulv.
Fliser og panel på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Badet er innredet med vask, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde



Skade i tak/himling



Sluk

Tilstandsrapport



Sprekk i belegg

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Badet er såpass gammelt og det er ikke tett rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Rommet er såpass gammelt at renovering må forventes.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat og stein (granitt) og vask av metall.
Det er fliser over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er ikke påvist komfyrvakt eller aquastopp.

Kjøkkenet er av eldre dato og fremstår med noe slitasje på overflater. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og fremstår med noe slitasje på overflater. Det er opplyst om og registrert lekkasje fra avløpsrør, som er midlertidig utbedret.

Slitasje vurderes å være som følge av alder og normal bruk. Lekkasjen fra avløpsrør indikerer svikt i rørforbindelser eller pakninger. Midlertidig utbedring anses ikke som en varig løsning.
På bakgrunn av registrert lekkasje og behov for varig utbedring er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom lekkasjen ikke utbedres permanent, er det risiko for gjentakelse med påfølgende fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til nedbrytning av materialer og økte utbedringskostnader.

Det anbefales å utbedre lekkasjen med en varig løsning, herunder kontroll og eventuell utskifting av rør, koblinger og pakninger. Videre bør kjøkkenet vurderes oppgradert som følge av alder og slitasje.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i tilknytning bad i underetasjen.

Belegg på gulv.
Trepanel på vegger.
Trepanel i tak/himling.
Entredør av tre.
Veggmontert ovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selger opplyser at badstuen kun har vært benyttet som bod de siste 15-20 årene. Det er ukjent om ovn og tilhørende installasjoner fungerer.

Manglende bruk over lengre tid medfører usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på ovn og installasjoner. Tekniske komponenter som ikke er i drift kan ha skjulte feil eller redusert funksjonsevne.
På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell bruk av badstuen kan det oppstå funksjonssvikt i ovn eller installasjoner. Dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting, og i verste fall utgjøre en sikkerhetsrisiko dersom anlegget ikke er i forskriftsmessig stand.
Det anbefales funksjonstesting og kontroll av ovn og installasjoner før bruk. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > KJØLEROM/BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Betong på gulv.
Panel på vegger.
Panel i tak/himling.
Dør av metall.
Veggmontert kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Selger opplyser at kjølerommet ikke har vært i bruk i nyere tid. Det er ukjent om kjøleaggregat og tilhørende installasjoner fungerer.

Manglende bruk over lengre tid medfører usikkerhet knyttet til funksjon og tilstand på kjøleaggregat og tekniske installasjoner. Anlegg som ikke er i drift kan ha skjulte feil eller redusert funksjonsevne.
På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell igangsetting kan det oppstå funksjonssvikt eller manglende kjøleeffekt. Dette kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av komponenter.
Det anbefales funksjonstesting av kjøleaggregat før bruk. Eventuelle feil eller mangler bør utbedres av kvalifisert fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i verksted og benkeskap i kjøkken og bad.

Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Forventet levetid varierer etter materiale og bruk. Plastbaserte rør (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør ofte har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden påvirkes blant annet av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje, korrosjon og brudd over tid.
Vannlekkasjer kan medføre omfattende fuktskader på bygningskonstruksjoner og innredning. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
På grunn av stålsluker i gulver kan man også forvente avløpsrør av støpejern (soilrør).
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og på verksted.

Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Forventet levetid varierer etter materiale. Plastbaserte avløpsrør har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens støpejernsrør gjerne har en levetid på ca. 50–75 år under normale forhold. Levetiden påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke registrert funksjonssvikt på befaringsdagen. På bakgrunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer, korrosjon, innvendig slitasje og tilstopping over tid.
Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller øvrige installasjoner vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

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.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tidligere oljefyringsanlegg er fjernet og erstattet med luft-til-vann varmepumpe. Oppvarmingen skjer via eksisterende radiatoranlegg. Akkumulatortanken benyttes til lagring av varme til oppvarming. Det er ikke avklart om anlegget også leverer varmt tappevann.

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

Automatsikringer i sikringsskapet. Skrusikringer på hovedinntaket.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 El-anlegget i boligen er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selgere har begrenset kunnskap om el-anlegget i boligen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På hovedinntaket ble det registrert irr og misfarging på ledning, som kan indikere varmgang. Det ble også registrert løs ledning i taket.
Irr og misfarging på elektriske ledninger kan skyldes dårlig kontakt, overbelastning eller tidligere varmgang. Løs ledning tyder på mangelfull utførelse eller festing.

Forholdene vurderes å innebære økt risiko for varmgang og feil i anlegget, noe som kan føre til alvorlige hendelser. På bakgrunn av dette må det utføres en elkontroll.

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. 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.


Irr og misfarging etter varmgang


Løs ledning

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas å bestå av fjell og sprengstein.
Vurderingen er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det tas forbehold om at byggegrunnen ikke er direkte undersøkt, da denne ligger skjult under terreng og konstruksjoner.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.
Det ble ikke gjort utvendige observasjoner som tilsier at det er etablert knotteplast eller drenering rundt grunnmuren. Takrennenedløp blir sluppet til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

På bakgrunn av alder er det sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje mangler eller har redusert funksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen vurderes å være passert.

TG2 er satt på bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Slike konstruksjoner vil normalt få redusert funksjon over tid. Dreneringssystemer fra denne perioden har erfaringsmessig en forventet levetid på ca. 30–50 år, men faktisk levetid vil kunne variere avhengig av grunnforhold, utførelse og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Redusert eller manglende fuktsikring og drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og i rom under terreng.

Det anbefales å følge med på forholdet over tid. Ved tegn til fuktproblemer kan det bli aktuelt med nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i form av ny drenering rundt boligen. Tidspunktet for når dette eventuelt blir nødvendig vil blant annet avhenge av bruk og belastning på rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/gulv av betong.
Grunnmur er av plasstøpt betong.

Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert.
Overflater har stedvis flass av en tynnpuss, men dette vurderes å være av kosmetisk karakter uten betydning for konstruksjonens funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mindre riss/sprekker i grunnmuren. Det ble også observert stedvis avflassing av tynnpuss, samt en lokal skade i betongen hvor armeringsjern er synlig.

Riss og sprekker vurderes å være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen og normal aldring. Avflassing av puss skyldes typisk fuktpåvirkning og nedbrytning over tid. Eksponert armering kan føre til korrosjon og videre nedbrytning av betongen dersom forholdet ikke utbedres.
Det er ikke observert tegn til omfattende setningsskader eller konstruktiv svikt, men forholdene representerer avvik fra normal tilstand. På bakgrunn av dette er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom forholdene ikke utbedres, kan riss og skader utvikle seg videre. Eksponert armering kan ruste, noe som kan føre til oppsprekking og svekkelse av betongen over tid. Avflassing av puss kan også medføre økt fuktpåvirkning av konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre skadet betong og beskytte eksponert armering. Riss og sprekker bør vurderes og eventuelt tettes. Løs og skadet puss bør fjernes og påføres på nytt. Videre bør overflater sikres mot fuktpåvirkning.



Sprekk/riss



Liten skade med synlig armeringsjern



Avskalling av puss

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget er oppført i skrånende terreng. Terrenget på østsiden fremstår som delvis flatt, mens det er en bratt skråning fra bygget og ned mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget på østsiden av boligen er tilnærmet flatt, noe som avviker fra anbefalt fall bort fra bygget. For bygninger med konstruksjoner mot terreng kan dette medføre økt risiko for fuktpåvirkning over tid.
Det ble ikke registrert tegn til fuktproblematikk i underetasjen på befaringstidspunktet, men på bakgrunn av terrengforholdene er tilstandsgrad TG2 satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Flatt terreng kan føre til at overvann ledes mot bygget, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Over tid kan dette bidra til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler. Det anbefales å sikre at terrenget har fall bort fra bygget, og at overvann ledes kontrollert vekk fra grunnmuren.

Det er ikke vurdert behov for utbedringstiltak, da underetasjen fremstod som tørr på befaringstidspunktet. Dersom det oppstår fuktproblematikk i underetasjen, kan det imidlertid være aktuelt å vurdere terrengjusteringer for å bedre avrenning fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fra innsiden var det ikke mulig å påvise om vannledninger eller avløpsrør er av plast eller metall.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert, selv om det ikke er registrert synlig funksjonssvikt. Normal forventet levetid for plastbaserte vann- og avløpsledninger i grunn er ca. 50 år eller mer, avhengig av utførelse og grunnforhold. Ledningene har dermed nådd en alder hvor forventet levetid i stor grad er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

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 usikker 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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

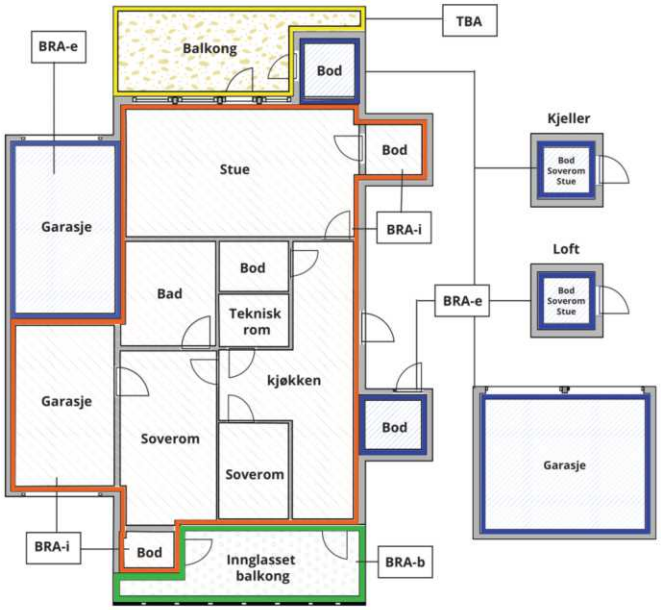
Hva er måleverdig areal?

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)**
Hovedetasje	158	17		175	29
Underetasje	137			137	42
SUM	**295**	**17**			**71**
SUM BRA	**312**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Vindfang, hall, 2 soverom, bad 1, bad 2, stue, kjøkken, garderobe	Garasje, sportsbod	
Underetasje	Hall m/trapp, peisstue, 3 soverom, bad, badstue, verksted, 2 boder, kjølerom/bod, kott, fyrrom		

Kommentar

Balkong på sørsiden (ca. 13 m²), balkong på nordsiden (ca. 16 m²) og terrasse på terreng (ca. 42 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA. Garasje (ca. 15 m²) og sportsbod (ca. 2 m²) i tilknytning til boligen er medtatt i arealberegningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

Rom tilstøtende verksted benyttes som soverom, men oppfyller ikke krav til rømningsvei grunnet høy plassering av vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Holger Østenstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	543		0	1024.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Legevegen 15

Hjemmelshaver
Østenstad Judith Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Legevegen, på Norheim.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til idrettsanlegg, barnehager, skoler, butikker og storsenter.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger høyt i terrenget med flott vestlig utsikt.
Eiendommen er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og hekker.
Det er opparbeidet gårdsrom med belegningsstein/betongstein.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en underetasje og 1. etasje.
Garasje og sportsbod i tilknytning boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2026	Boligen selges som dødsbo og selgere har liten eller ingen kunnskap om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det finnes ikke tegninger.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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

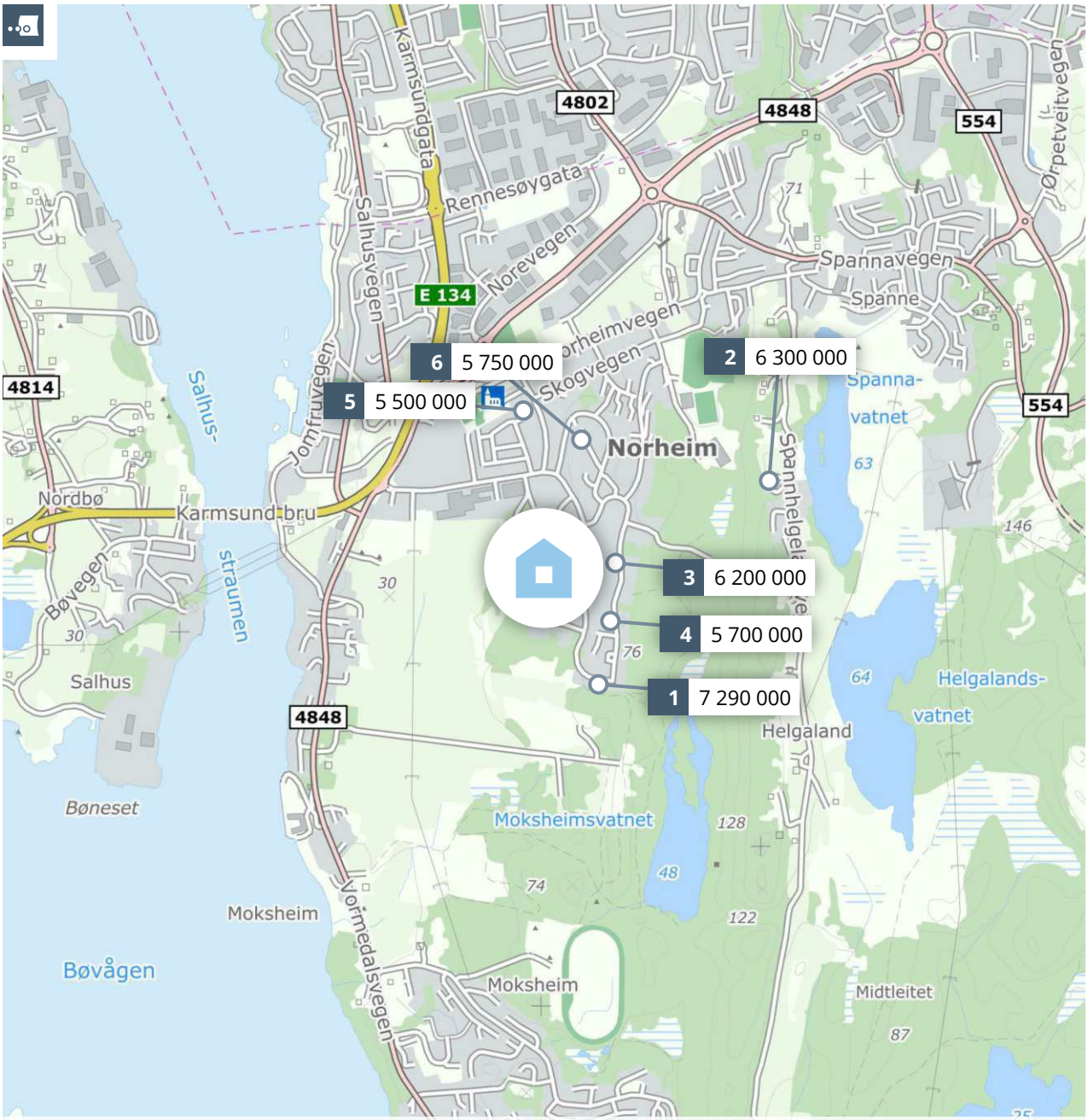
Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning.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

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



Meglers verdivurdering

LEGEVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 13.04.2026

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: Leiv Helge Kaldheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Legevegen 15, 5542 KARMSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 148 BNR 543 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS NORHEIMSKOGEN

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	20 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	295 m²	17 m²	- m²	71 m²	- m²	- m²

Tomt	1 025 m²
Byggeår	1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austbøvegen 85 276 m² 1986 669 m² 6 sov	18.03.2026	7 290 000	**7 290 000**	0	7 290 000	**26 413**
2	Spannhelgelandvegen 67 229 m² 1980 1 080 m² 4 sov	19.09.2025	5 490 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**27 511**
3	Stendervegen 31 265 m² 1969 1 371 m² 4 sov	05.02.2025	6 800 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**23 396**
4	Stendervegen 45 329 m² 1985 738 m² 4 sov	22.01.2025	5 990 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**17 325**
5	Dovamyrsvegen 18 224 m² 1971 1 602 m² 5 sov	30.04.2024	4 790 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**24 554**
6	Kvitabergvegen 8 216 m² 1972 980 m² 2 sov	16.10.2025	6 000 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**26 620**

Stor, innholdsrik enebolig i populære Norheimskogen.

Flott utsikt mot Karmsundet, samt innseilingen til Haugesund.

Boligen er innredet over 2 plan med store, gode romløsninger.

Solid materialvalg.

Opparbeidet og beplantet tomt.

Garasje i flukt med bolig.

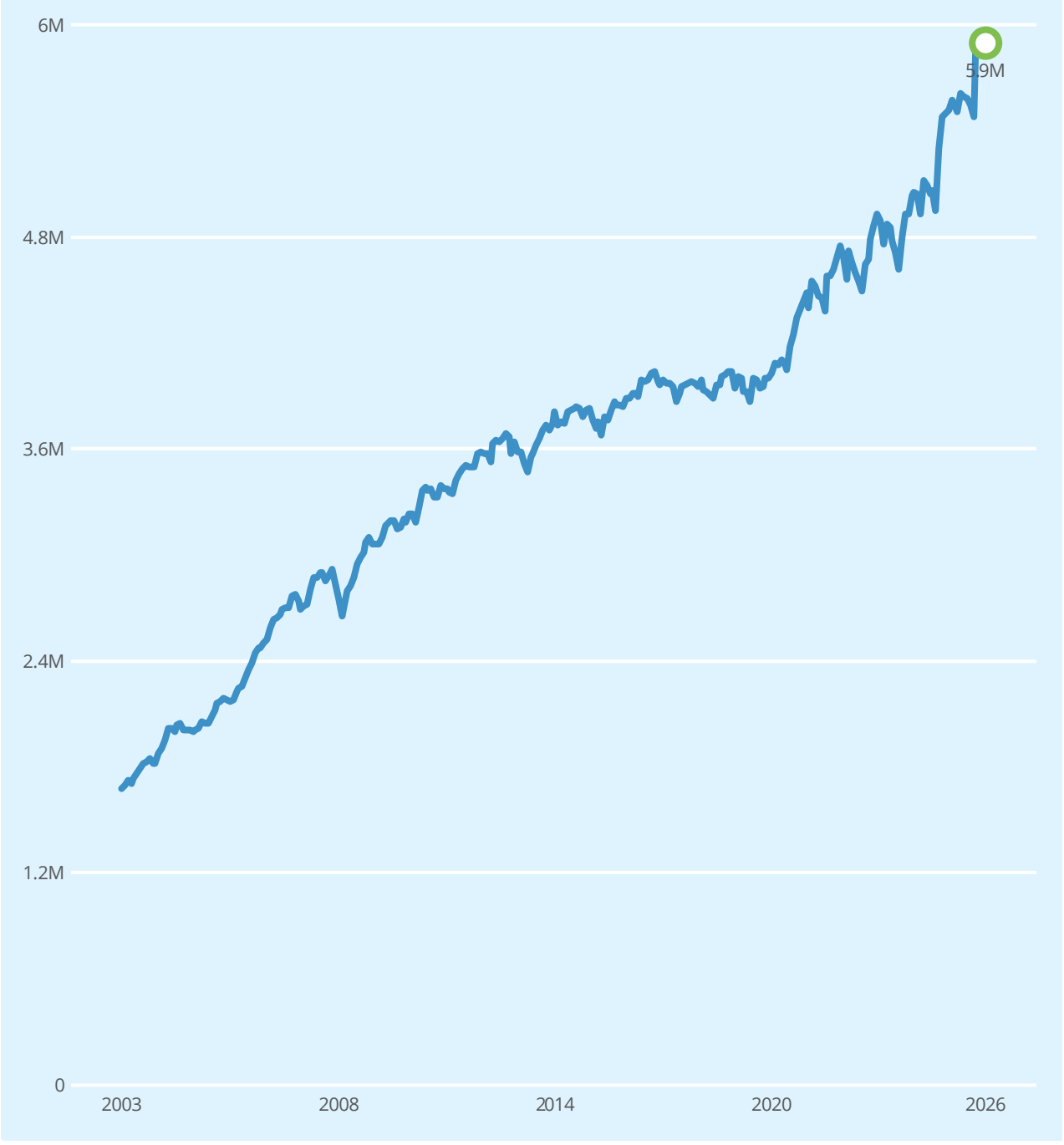
Tilstandsrapport datert 20.03.2026 foreligger.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NORHEIMSKOGEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 540 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Eneboliger solgt i NORHEIMSKOGEN grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

5 025 000 Prisantydning i snitt
5 009 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

23 858 NORHEIMSKOGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

21 659 KARMØY kommune i snitt siste 9 mnd

20 000 Legevegen 15 Totalpris 5 900 000

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	1024.8
Etablert dato	05.12.1972	Historisk oppgitt areal	1025
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.01.2021 09.02.2021	20/27206-Delingssak 20/27578-Oppmålingssak	Tinglyst 10.02.2021	148/423 (-605,8), 148/1053 (605,8) 148/543, 148/909
Skylddeling Skylddeling	05.12.1972			148/12 (-1025), 148/543 (1025)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6587647.44	290539.19		Ja	1024.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTENSTAD JUDITH MARIE F271239*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Legevegen 15

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13226385		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1973

1: Bygning 13226385: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	261
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	261
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	15.10.1973	15.10.1973	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Legevegen 15	H0101	148/543	261	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	170	0	170	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

Utskriftsdato: 16.03.2026

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.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Legevegen 15, 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** 1 025 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	519
Navn	Norheimskogen sør, del av gnr.148
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1599/PLANBESTEMMELSER.pdf
Delarealer	**Delareal** 102 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 923 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

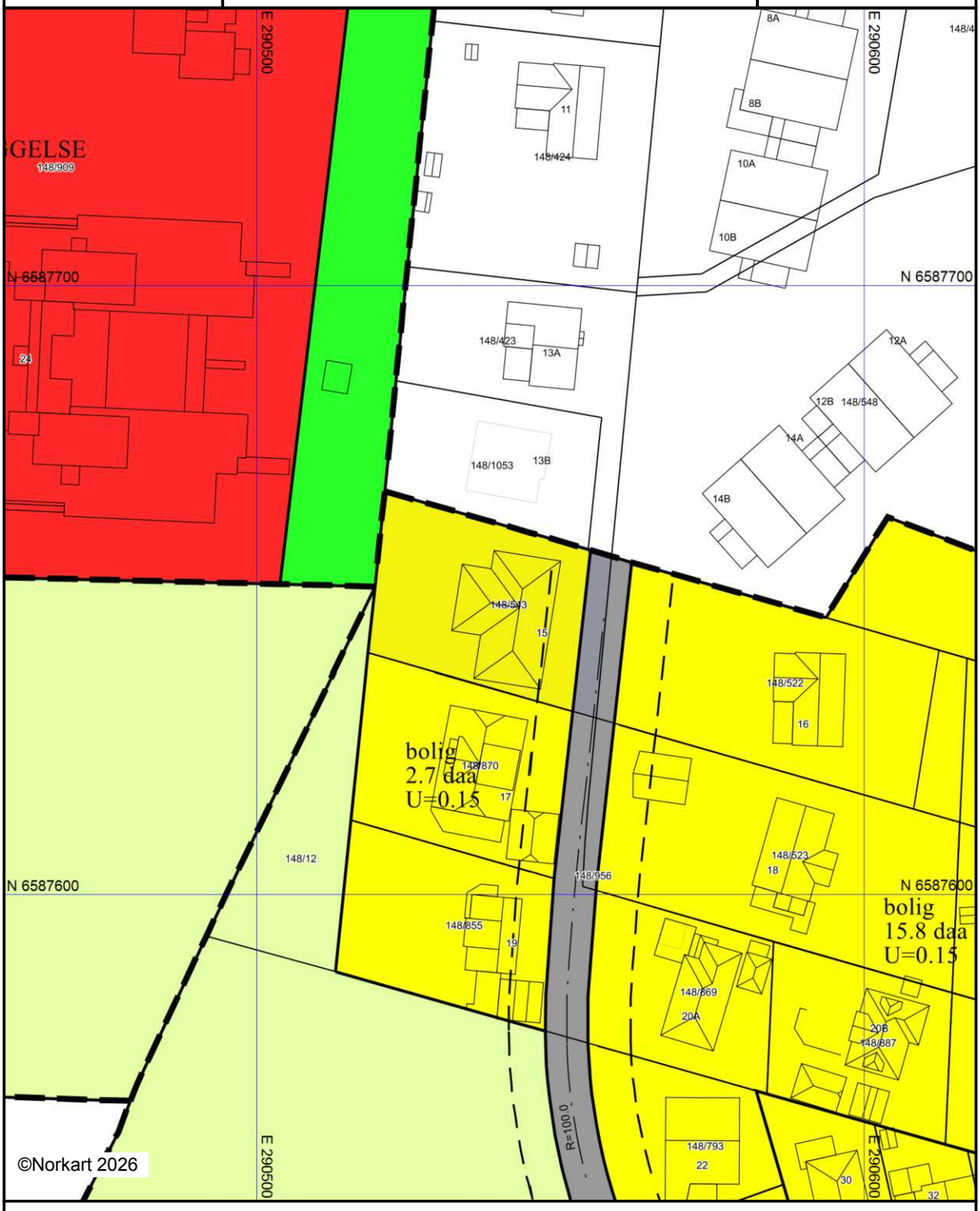
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/543
Adresse: Legevegen 15
Dato: 16.03.2026
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

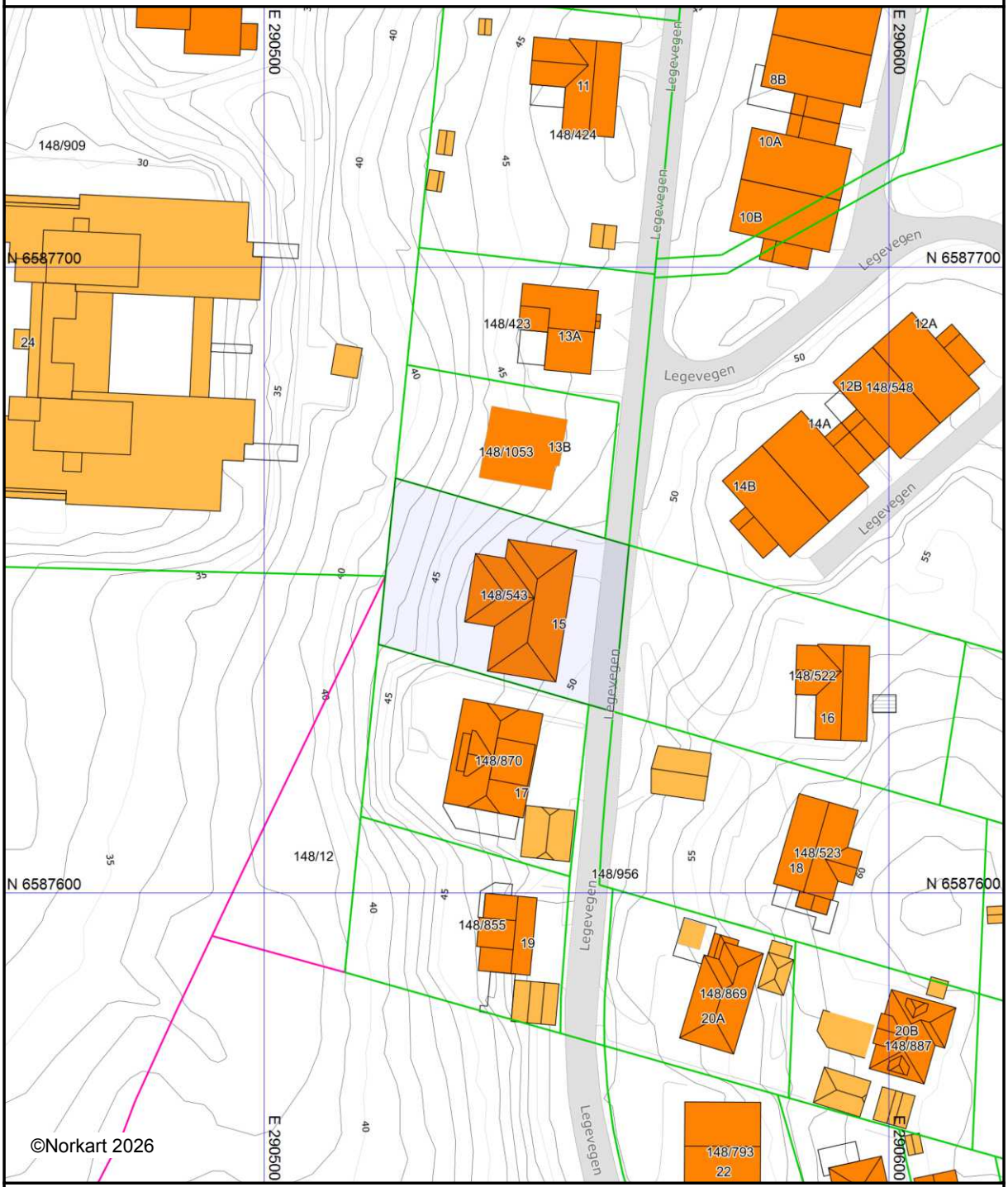
Grunnkart

Eiendom: 148/543
Adresse: Legevegen 15
Dato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 16.03.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 148/543//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 024,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6587647,44	**Øst**	290539,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6587655,56	290558,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
2	6587628,97	290555,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,71	
3	6587630,08	290551,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06	
4	6587639,72	290518,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,04	
5	6587650,63	290519,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,97	
6	6587666,27	290521,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,72	
7	6587656,661193	290554,564565	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,90	

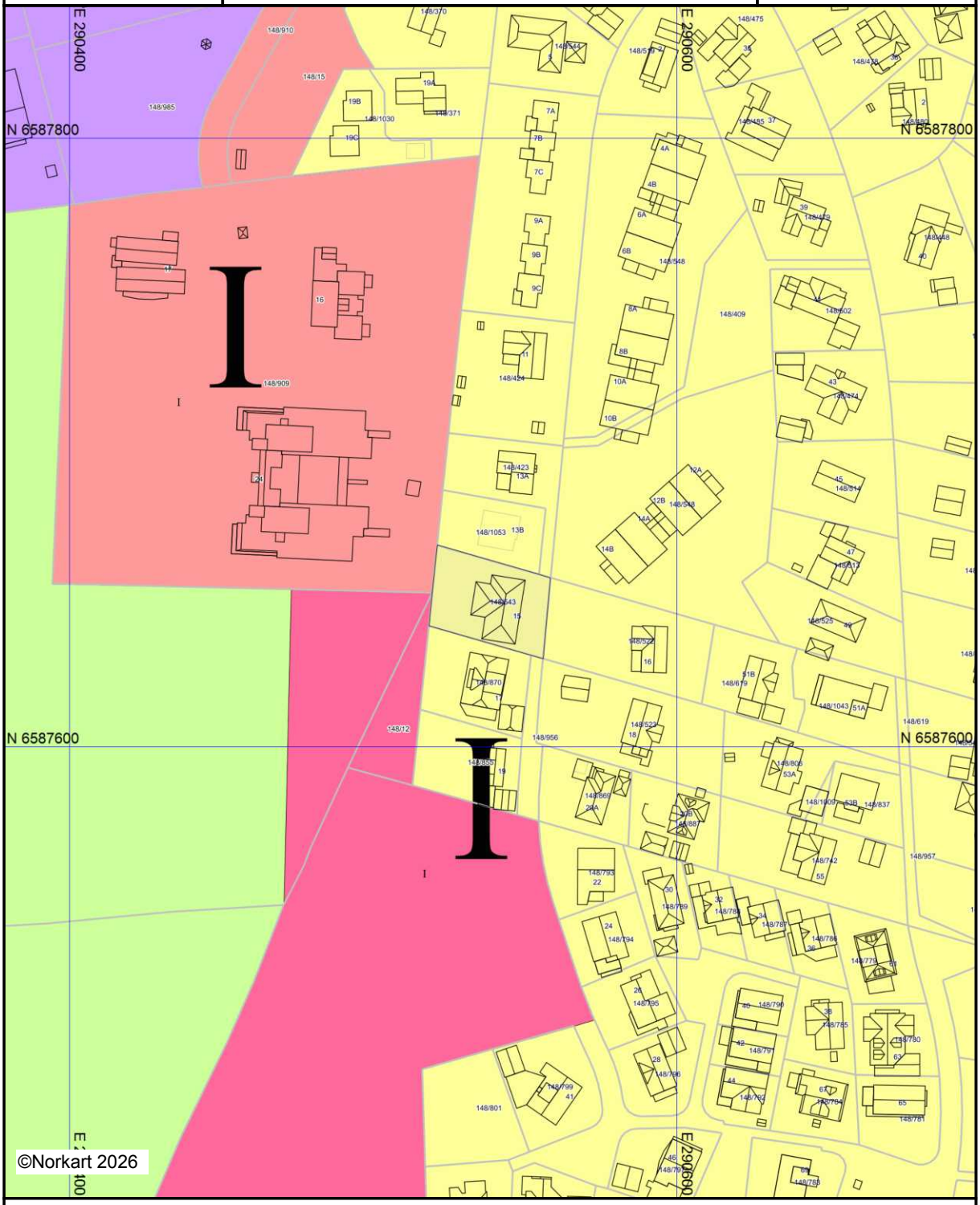
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/543
Adresse: Legevegen 15
Dato: 16.03.2026
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.

Utskriftsdato: 16.03.2026

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.**	543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Legevegen 15, 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	8 334,14 kr
Eiendomsskatt	5 214,00 kr
Feiing	566,00 kr
Renovasjon	4 092,50 kr
Vann	3 818,88 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.

Legevegen 15

Nabolaget Norheimsskogen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Norheim skole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet... 114 elever, 11 klasser	10 min 1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	7 min 4 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	8 min 4.3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 3.9 km
Hauge videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dovamyrsvegen Linje 202, 224, 226, N283	8 min 0.7 km
Haugesund Karmøy	14 min
Bergen Flesland	101.7 km

BARNEHAGER

Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 130 barn	16 min 1.5 km
Norheim barnehage (0-5 år) 118 barn	22 min 2 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år... 72 barn	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Meny Oasen Haugesund	8 min
Rema 1000 Norheim	10 min

FINN 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	8 min
Boots apotek Havfruen	8 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	8 min

SPORT

Norheim skole balløkke	9 min
Norheim idrettsanlegg	11 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd....	8 min
Yes Treningssenter	7 min

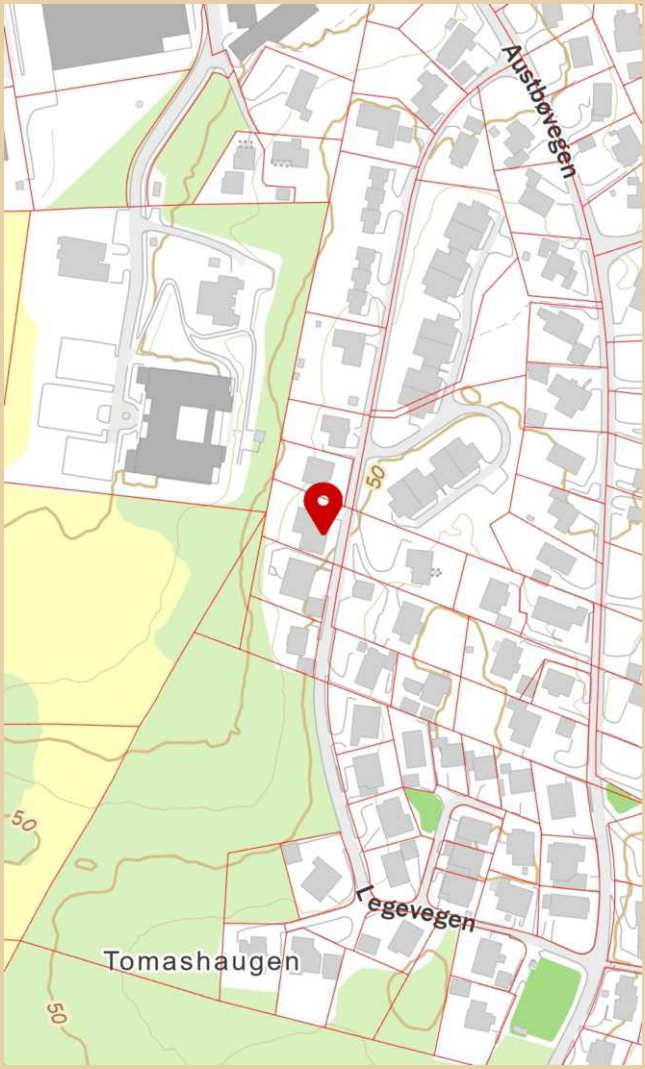
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

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:
Legevegen 15, 5542 Karmsund
Gnr. 148, Bnr. 543, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@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.
