PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

NORHEIMTUNET 48 C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260132
Addresse	Norheimtunet 48 C		
Postnr.	5542	Sted	KARMSUND
Selgers navn	Elsa Lovise Erland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg,felles for Sameiet

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i 2018

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dima murerservice

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert bad i 2018

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert,rørlegger arbeidet ble utført av rørlegger Bård Velde Førre

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

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

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

Diverse elektroarbeid i tilknytning til totalrenovering. Utført av Kolbeinsen elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kolbeinsen elektro

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El tilsyn Fagne. Ingen mangler

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen mangler

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny motor til ventilasjonsanlegget. NOROVENT.

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skiftet motor i mekanisk ventilasjonsanlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Elsa Lovise Erland*

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet 2. etasje

Norheimtunet 48 C , 5542 KARMSUND KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 901, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 24.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1341 **Eiendomsverdi ref nr:** UR4648

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026055

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig oppført i år 2000. Til leiligheten medfølger utvendig bod ved entré, garasjeplass i felles garasjeanlegg samt oppmerket parkeringsplass.

Leiligheten fremstår med normal standard og alminnelig slitasje sett i forhold til alder og bruk. Tilstandsgradene er fastsatt på bakgrunn av alder, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon, i henhold til gjeldende standard.

Innvendig er det laminat på gulver, tapet og malte overflater på vegger, samt prefabrikkerte plater i himlinger.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, kjøkkenøy, laminert benkeplate og oppvaskkum av kompositttmateriale. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med god skap- og benkeplass, og er godt utstyrt med hvitevarer.

Badet er flislagt på gulv og vegger, og er utstyrt med dobbel nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger. Samt benkeplate for plassering av vaskemaskin.

Det må påregnes noe stedvis knirk i gulv, samt overflater med mindre misfarging, sprekkdannelser og alminnelige bruksmerker som følge av alder og bruk. Det ble registrert stedvise råteskader i kledningen, hovedsakelig rundt beslagløsninger og i nedre del av fasaden. Nærmere undersøkelser av beslagløsninger samt stedvis utskifting av kledning må påregnes. Vinduer er i hovedsak fra byggeår og fremstår med varierende aldersrelatert slitasje. Vinduene fungerer på befaringsdagen, men vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte vinduer må forventes over tid.

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

Leilighet 2. etasje - Byggeår: 2000

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Takrenner og nedløpt av metall. Beslag av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Entredør av tre. Lakkert utførelse. Isolerglass.
Balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Sørvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Østvendt repo/balkong ved entre.
Utvendig trapp med vanger og trinn av metall. Rekkverk av tre med malt utførelse.

INNVENDIG

Gå til side

Laminat på gulver.
Malte plater og malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himlinger.
Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførselen, men arbeidet skal være utført av Dima Murerservice i ca 2018.
Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tilstrekkelig fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med dobbel nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2018.
Laminat benkeplate og vask av kompositttmateriale.
Kjøkkenøy med skapplass.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er aquastop i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.
Det foreligger el-tilsynsrapport fra 2025.

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

Beskrivelse av eiendommen

et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet 2. etasje

• 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.

Bod i felles anlegg

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

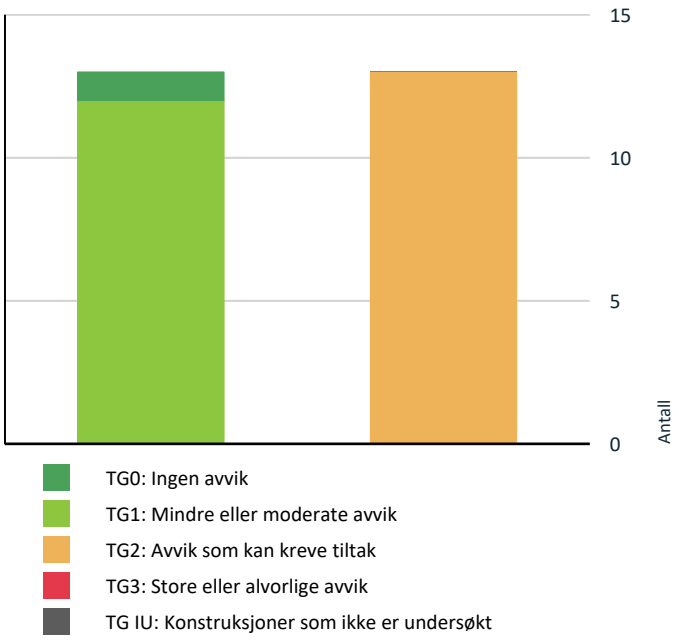
Garasje i felles anlegg

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 2. etasje

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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Komfyrvakt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2. ETASJE



Byggeår
2000

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 vedlikeholdt med noe etterslep.

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Nytt bad
2018	Modernisering	Nytt kjøkken med tilhørende hvitevarer
2017	Modernisering	Innvendige overflater ble oppusset

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er kun taktekke i tilknytning denne enheten som er kontrollert.

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.

Undertak og taktekking har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble registrert noe mosedannelse på taktekkingen og slitasje på vindskier. Videre ble det registrert manglende fuglebånd ved nedre avslutning av takstein.

TG2 er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid på undertak og taktekking, samt registrerte vedlikeholds- og utførelsesavvik. Betongtakstein er ofte oppgitt med en forventet levetid på 50 år, men kan med godt vedlikehold vare opp mot 60-80 år.

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.

Med alder har taktekking og undertak økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Mosedannelse kan bidra til økt fuktbelastning og redusert avrenning på takflaten. Manglende fuglebånd øker risikoen for inntrenging av fugler, smådyr, løv og rusk under taktekkingen.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen og tilhørende vindkier og loddbord. Mose bør fjernes skånsomt ved behov. Det anbefales også å etablere fuglebånd ved nedre avslutning av taksteinene for å redusere risikoen for inntrenging under tekkingen.



Mose og slitasje på vindskier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløpt av metall. Beslag av metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Fall på takrenner er ikke kontrollert.

Det er kun takrenner i tilknytning denne enheten som er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG2 settes på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid. Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år.

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

Når takrenner, nedløp og beslag begynner å bli gamle er det økt risiko for lekkasjer, svekkelser og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



Takrenner fra byggeår



Råtedannelse over beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Kledningen fremstår med noe aldersrelatert slitasje. Vedlikehold og utskifting av enkelte partier må forventes. Det er kun kledning og beslag i tilknytning denne enheten som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert råtedannelse i nedre del av kledningen, samt begynnende råtedannelse rundt beslagløsninger. Det ble også registrert manglende musebånd.

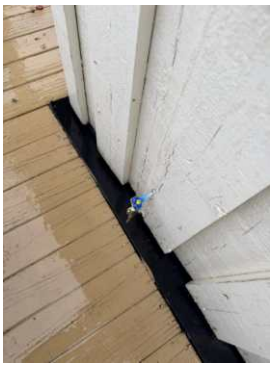
TG2 er satt på bakgrunn av registrerte råteskader og manglende musebånd. Forholdet vurderes å skyldes fuktbelastning over tid, kombinert med normal aldring og slitasje på kledningen. Begynnende råteskader rundt beslagløsninger indikerer at enkelte detaljer har begrenset beskyttelse mot fuktpåvirkning. Manglende musebånd vurderes som en uheldig utførelse med økt risiko for inntrenging av skadedyr og redusert lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan over tid føre til videre nedbrytning av kledningen og økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Manglende musebånd kan også medføre fare for inntrenging av smådyr og insekter i luftespalten bak kledningen.

Det anbefales utskifting av råteskadet kledning og nærmere kontroll av beslagløsninger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales også å montere musebånd for å sikre tilfredsstillende avslutning og beskyttelse av konstruksjonen.



Råtedannelse i kledningen



Mangler musebånd

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.

Det er ikke registrert avvik eller forhold som tilsier redusert funksjon på befaringsdagen. Takkonstruksjonen fremstår som normal og i tråd med forventet tilstand ut fra alder og konstruksjonstype. TG1 er satt på bakgrunn av dette. Det er kun takkonstruksjonen i tilknytning denne enheten som er kontrollert.

Tilstandsrapport



Takkonstrukjsonen



Sprekker i treverket og aldersslitasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår og fremstår med aldersrelatert slitasje. Enkelte glassruter kan fremstå som punkterte, men forholdet var vanskelig å bekrefte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert råteskader i tilgjengelige karmer ved stikkprøvekontroll. Videre vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.



Innvendig kondensmerker



Slitasje på karm

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør av tre. Lakkert utførelse. Isolerglass.
Balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Dørene er i fra byggeår.

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.

Tilstandsrapport



Aldersrelatert slitasje og rust på hengsler.



Aldersrelatert slitasje som sprekker i treverk

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, bærelag, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er ukjent alder og utførelse av tettesjikt. Avrenning til takrenner.

Østvendt repo/balkong ved entre.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er ukjent alder og utførelse av tettesjikt. Avrenning til takrenner.

Tettesjikt ligger skjult under terrassebord og er ikke mulig å kontrollere. Oppbyggingen av konstruksjonen er ukjent. Det er ukjent om konstruksjonen har tilfredsstillende lufting og fuktsikring under tettesjiktet/terrassebordene. Dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert malingsflass og sprekker i treverk. Tettesjiktet under terrassebord er ikke synlig for kontroll.

Forholdet skyldes normal aldring og værpåvirkning. Tettesjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. TG2 er satt da det foreligger vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til skjult konstruksjon. Forventet levetid for tettesjikt ligger i området 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Videre nedbrytning av treverk kan føre til redusert styrke i rekkverket. Svikt i tettesjikt kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Vedlikehold og utskifting av skadet treverk anbefales. Nærmere vurdering av tettesjikt og eventuell oppgradering bør påregnes, men når er vanskelig og si noe om.



Malingsflass og slitasje



Oppsvulming av plater i rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp med vanger og trinn av metall. Rekkverk av tre med malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert tydelige råteskader i rekkverk til trapp.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte råteskader i rekkverket. Forholdet vurderes å skyldes fuktbelastning og normal aldring over tid. Rekkverket fremstod fortsatt som stabilt på befaringsdagen, men skadeomfanget tilsier redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskader kan over tid føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusert sikkerhet og stabilitet i rekkverket.
Det anbefales utskifting eller utbedring av råteskadede deler av rekkverket for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og levetid.



Råteskade i rekkverk

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det ble på befaringstidspunktet ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller annen dokumentasjon vedrørende byggets fellesdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Manglende tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan kan medføre økt usikkerhet knyttet til byggets tekniske tilstand, fremtidige vedlikeholdsbehov og eventuelle kommende kostnader for sameierne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulver.
Malte plater og malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himlinger.
Ifølge opplysninger skal overflater være oppusset i ca 2017.

Gulv, vegger og himlinger har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes noen bruksmerker og slitasje på overflater. Samt noen sprekker og riss. 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. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 12 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet, og ca 9 mm målt på en lengde over to meter på gulv i stue og på soverom. 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. Noe stedvis knirk på gulver må forventes.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er ikke montert ildsted i pipe.
Elementpipe er fra byggeår og fremstår i normal stand uten synlige skader. Det foreligger ingen merknader fra feier. TG1 er gitt.

Pipe og ildsteder er kun besiktiget fra denne boenheten og vurdert ut fra synlige forhold tilknyttet denne delen av bygningen. Det er ikke foretatt vurdering av skjulte forhold eller øvrige deler av pipe -/ildstedsanlegget som tilhører andre boenheter eller felles konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførselen, men arbeidet skal være utført av Dima Murerservice i ca 2018.

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.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu er plassert i våtsone. Vinduet er delvis beskyttet mot direkte vannsøl av dusjvegger, men detaljløsningen vurderes som fuktutsatt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettemetode rundt vinduet.

Plassering av vindu i våtsone innebærer økt risiko for fuktpåvirkning. Manglende dokumentasjon på tettesjikt og detaljløsning, kombinert med risiko for kapillærsug bak fliser, gjør at utførelsen ikke kan verifiseres som tilfredsstillende. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik, og TG2 er satt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen over tid, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.
Det anbefales nærmere kontroll av utførelse rundt vinduet. Ved behov bør det utføres tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, herunder korrekt tetting og beskyttelse av konstruksjonen/vinduet.



Vindu i dusjens våtsone

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 55 mm.

TG1 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med dobbel nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2018.
Laminat benkeplate og vask av kompositttmateriale.
Kjøkkenøy med skapplass.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er aquastop i benkeskap.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er ikke påvist komfyrvakt over platetopp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er kun synlige deler av vannrør som er besiktiget. 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. 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 avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer. Dette var en vanlig og akseptert løsning på oppføringstidspunktet.

For å opprettholde god funksjon anbefales det at ventilasjonskanalene rengjøres omtrent hvert 6. år, eventuelt oftere dersom det oppstår redusert luftgjennomstrømning eller problemer med innemiljøet.

Ifølge opplysninger ble det installert nytt ventilasjonsaggregat i 2026.

TG1 er gitt da ventilasjonsløsningen vurderes som normal for byggets alder og funksjon, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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. Det foreligger el-tilsynsrapport fra 2025.

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)?
   Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelt arbeid utført av tidligere eier, og det er derfor ukjent om samsvarserklæring foreligger.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod i felles anlegg



Anvendelse
Oppbevaring/lagring

Byggeår
2000

Kommentar
Bod er trolig oppført på samme tidspunkt som leiligheten.

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt med noe etterslep.

Beskrivelse
Leiligheten disponerer sportsbod i felles bygg.

Gulv av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med trekledning.
Skrå tak med takkonstruksjon av tre.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Tak er tekket med takstein av betong.
Entredør med karmer og dørblad av tre.

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

Garasje i felles anlegg



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2000

Kommentar
Bod er trolig oppført på samme tidspunkt som leiligheten.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt med noe etterslep.

Beskrivelse
Garasje i felles garasjeanlegg.

Gulv av asfalt.
Ringmur av betong.
Vegger i bindigsverk av tre.
Fasade er kledd med trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Garasjeport av tre.
Det er elbil lader på vegg i garasje.

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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

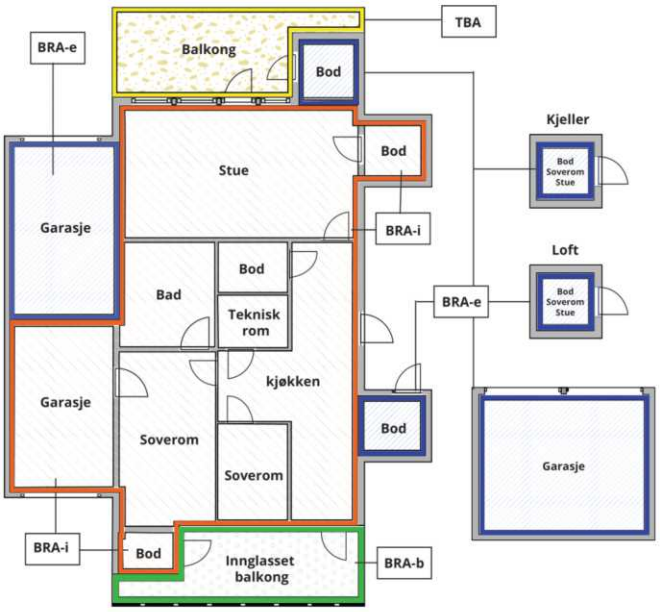
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	76			76	21
SUM	**76**				**21**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bod, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

Balkong (ca. 13 m²) og repo ved entre (ca. 8 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod i felles anlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Garasje i felles anlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Elsa Lovise Erland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	901		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Norheimtunet 48 C

Hjemmelshaver
Erland Elsa Lovise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Norheimtunet, på Norheim.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og flermannsboliger fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til idrettsanlegg, barnehager, skoler og kjøpesenter.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt er pent opparbeidet med plen og asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

Eiendommen er organisert som et realsameie. Ifølge opplysninger foreligger det ikke klare bestemmelser for fordeling av vedlikeholdsansvar og fellesutgifter mellom sameierne. Dette kan medføre noe usikkerhet knyttet til fremtidige kostnader, særlig i forbindelse med vedlikehold og utbedring av felles eller tilstøtende bygningsdeler. Kjøper bør derfor undersøke nærmere hvordan ansvar, vedlikehold og kostnadsfordeling praktiseres mellom sameierne.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en firemannsbolig, hvor leiligheten ligger i andre etasje.
Leiligheten har en praktisk planløsning og disponerer egen sportsbod og garasje i felles anlegg. Samt oppmerket parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ble ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2026	

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

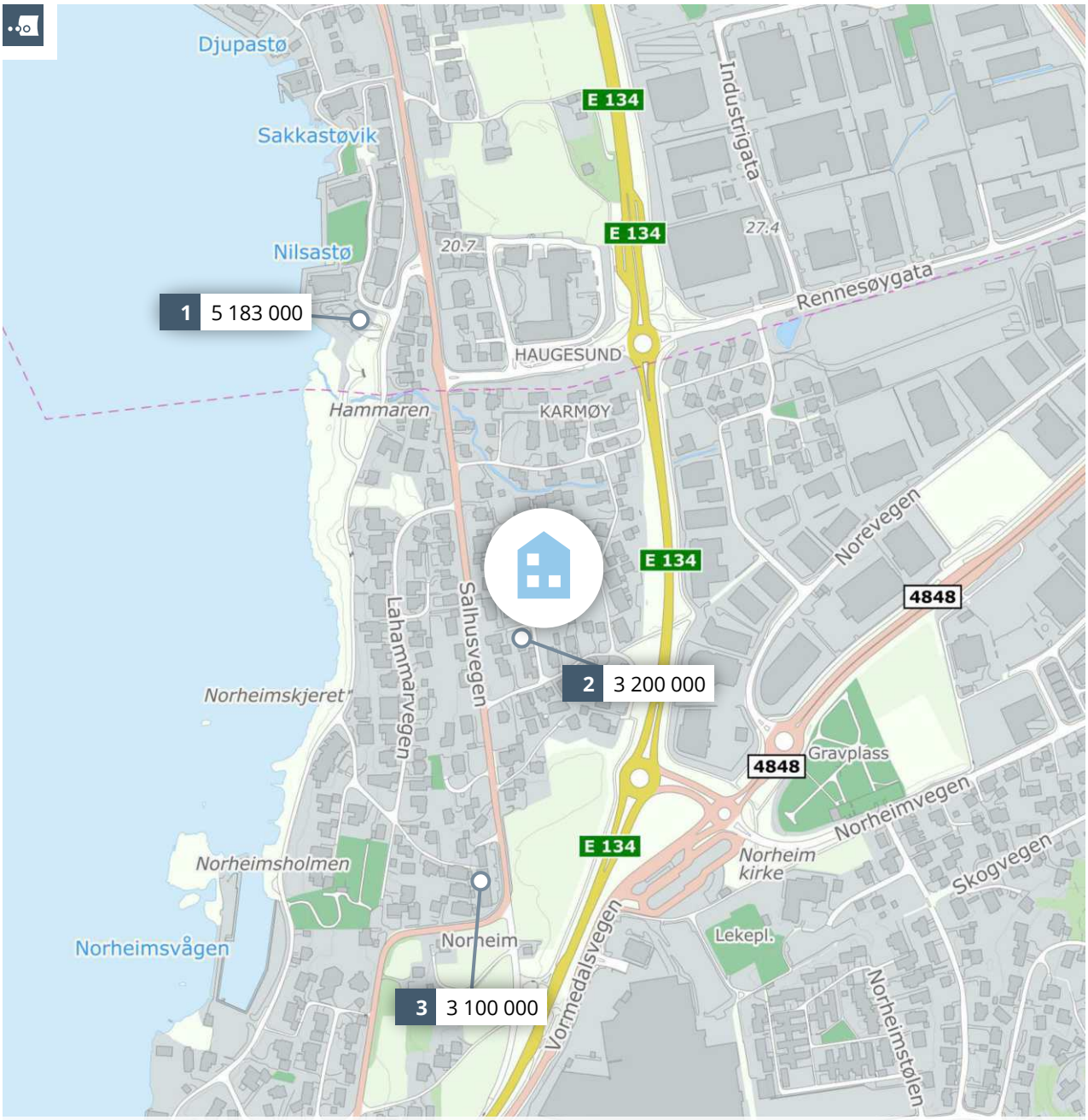
Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning.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

For leiligheter og boliger i sameie/borettslag er vurderingene i denne rapporten begrenset til de bygningsdeler og installasjoner som naturlig hører til den aktuelle boenheten. Utvendige konstruksjoner og fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og omfattes normalt ikke av denne rapporten.

Rapporten bygger på de opplysninger som ble gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er utelatt eller uriktige, kan dette ha betydning for vurderingene og de konklusjoner som er gitt.

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



Meglers verdivurdering

NORHEIMTUNET 48 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 26.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Norheimtunet 48 C, 5542 KARMSUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 148 BNR 901 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS NORHEIMSVÅGEN

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	39 474
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	22 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	650
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sakkastadvika 4 B 95 m² 2025 2. etg 3 sov	24.11.2025	990 000	**990 000**	4 193 000	5 183 000	**54 558**
2	Norheimtunet 10 89 m² 1998 369 m² 3 sov	27.05.2025	2 750 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**35 955**
3	Salhusvegen 356 D 79 m² 2009 2. etg 2 sov	22.04.2026	3 250 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**39 241**

Velkommen til Norheimtunet 48C!

Fin leilighet i 2. etasje med garasje og gode solforhold. Den holder god standard med bl.a. oppgradert kjøkken og bad (2018). Det er godt med lagringsplass både med innvendig bod, utvendig bod og garasjeplass i rekke.

Fra boligen er det kort vei til Oasen Storsenter, gode bussforbindelser og alt du trenger i hverdagen like rundt hjørnet.

Inneholder:
Stue/ kjøkken, bad/ vaskerom, 2 soverom, gang og bod.

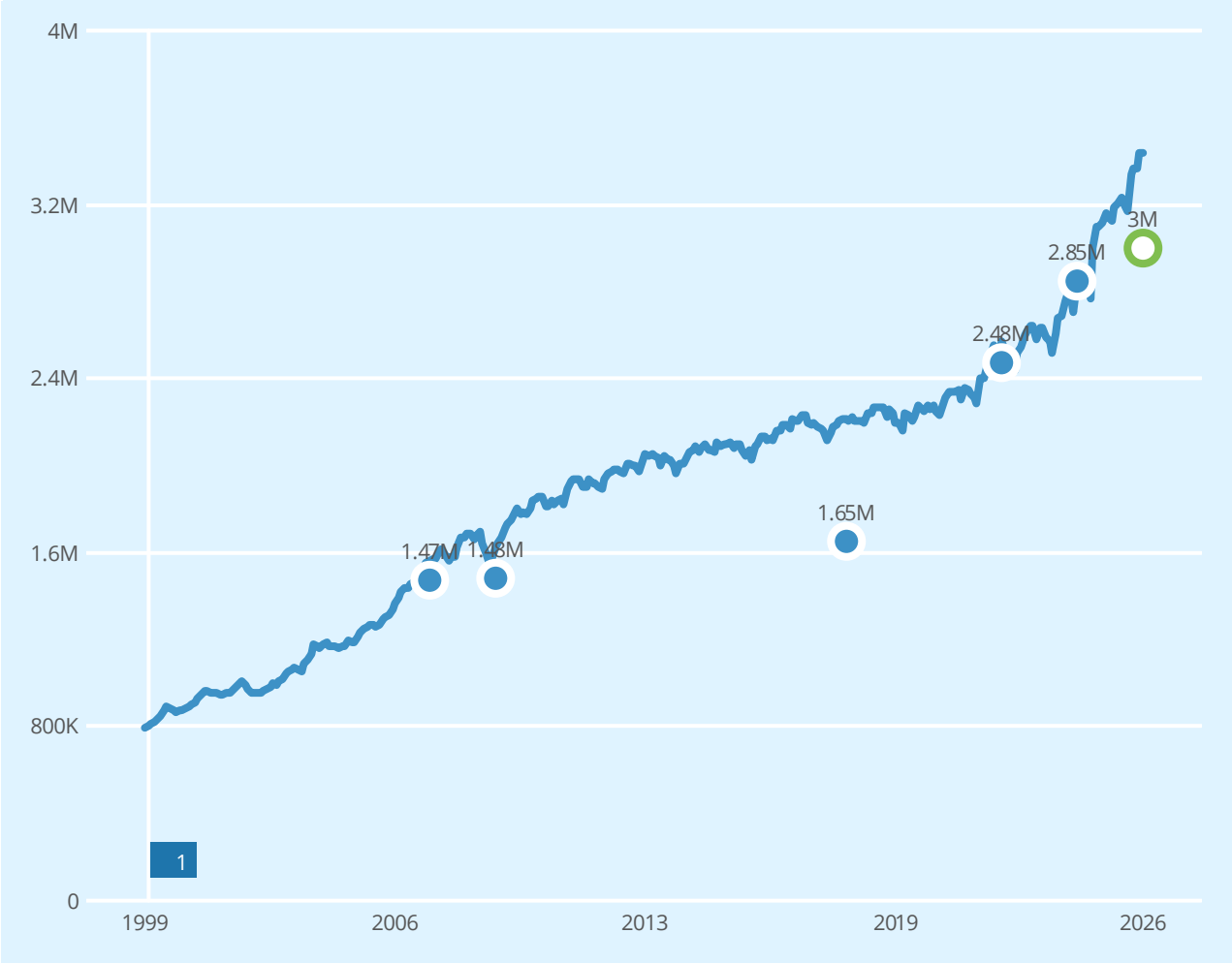
Velkommen på visning!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2024	29.08.2024	03.12.2024	2 590 000	2 850 000	0	2 850 000	2
19.08.2022	30.08.2022	09.11.2022	2 250 000	2 475 000	0	2 475 000	
31.05.2018	05.06.2018	06.09.2018	1 590 000	1 650 000	0	1 650 000	
05.02.2009	12.02.2009	06.05.2009	1 525 000	1 480 000	-	1 480 000	
10.05.2007	16.05.2007	18.07.2007	1 430 000	1 470 000	-	1 470 000	
24.08.2000		24.08.2000	-	909 102	-	909 102	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. vurdering ut fra lignende objekter.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 5542 KARMSUND nå

1
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 190 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i 5542 KARMSUND siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3 434 000 Salgspris i snitt
3 402 000 Prisantydning i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 323 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

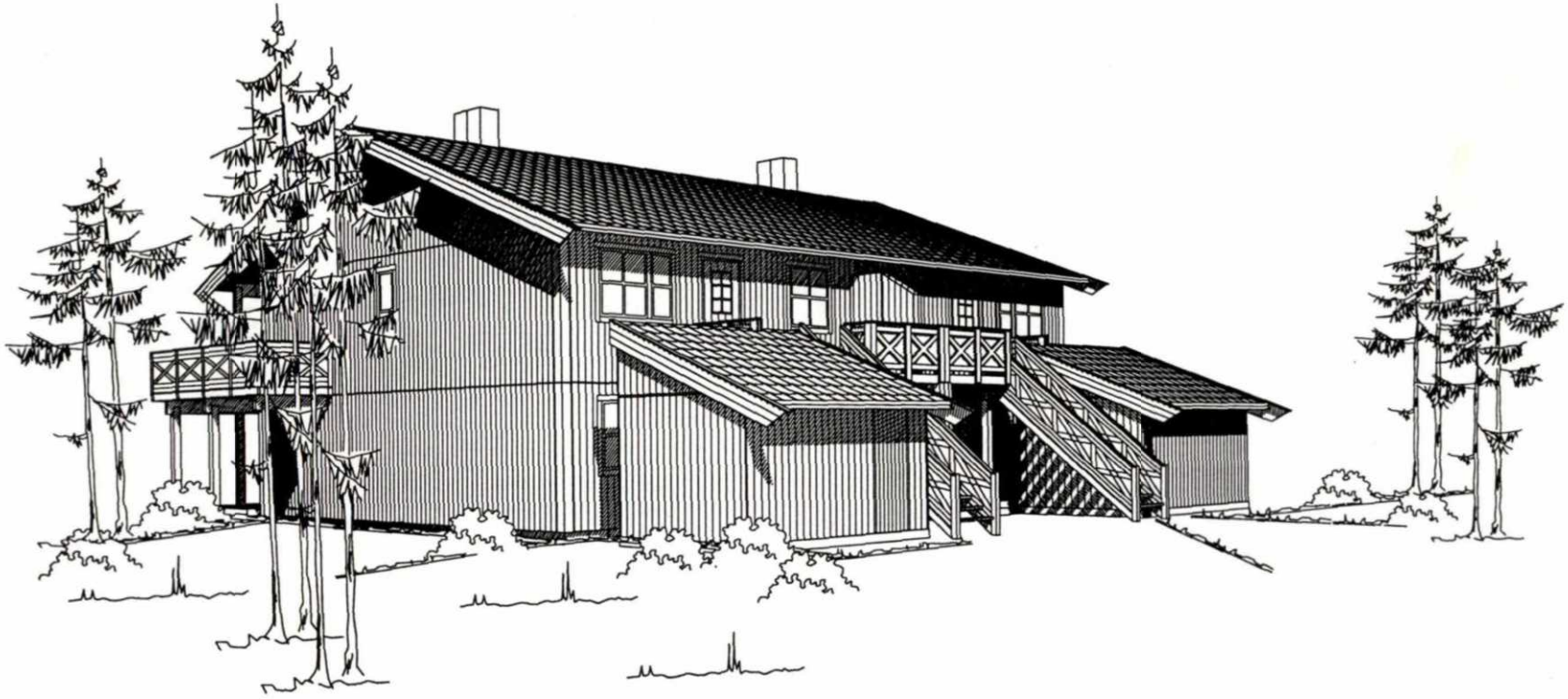
39 474 Norheimtunet 48 C
Totalpris 3 000 000

38 444 KARMØY kommune i snitt siste 6 mnd

DATA DESIGN SYSTEM

Utg. SPAR FIRE

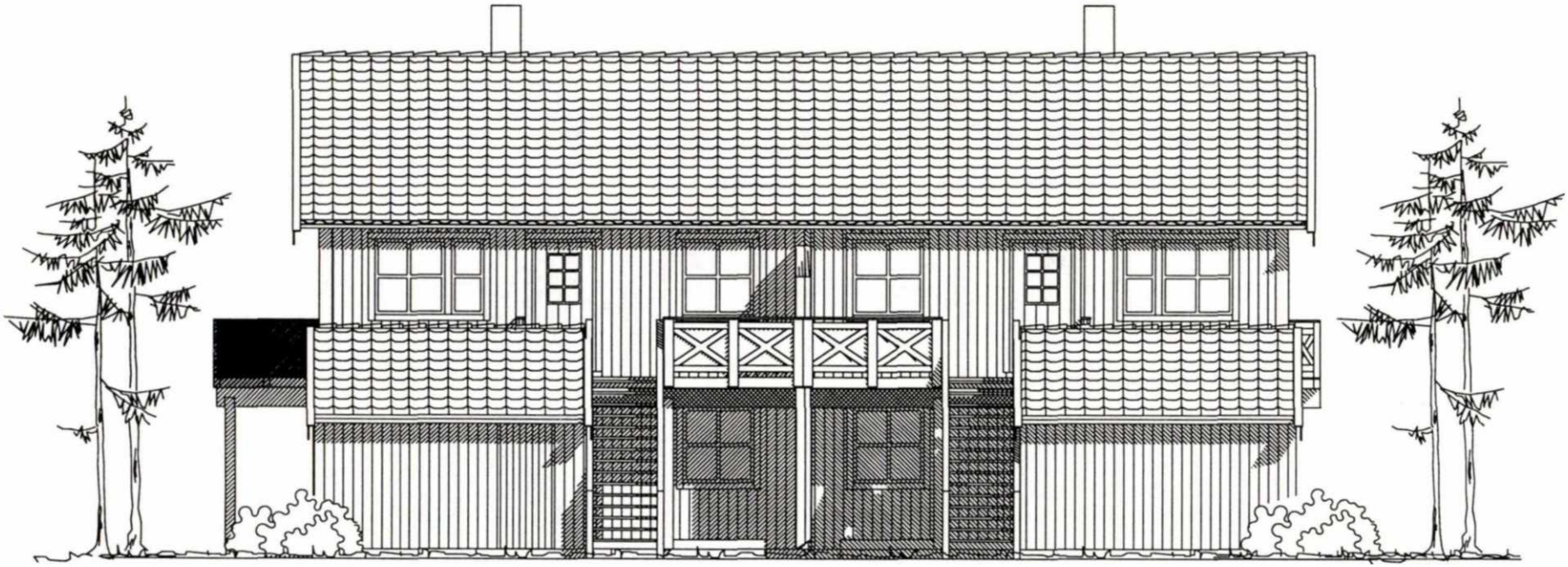
VEDLEGG D1



Leil. E1,E2,E3,E4
Norheimstunet

Hedalm Anebyhus AS

VEDLEGG D 2



75291DDS

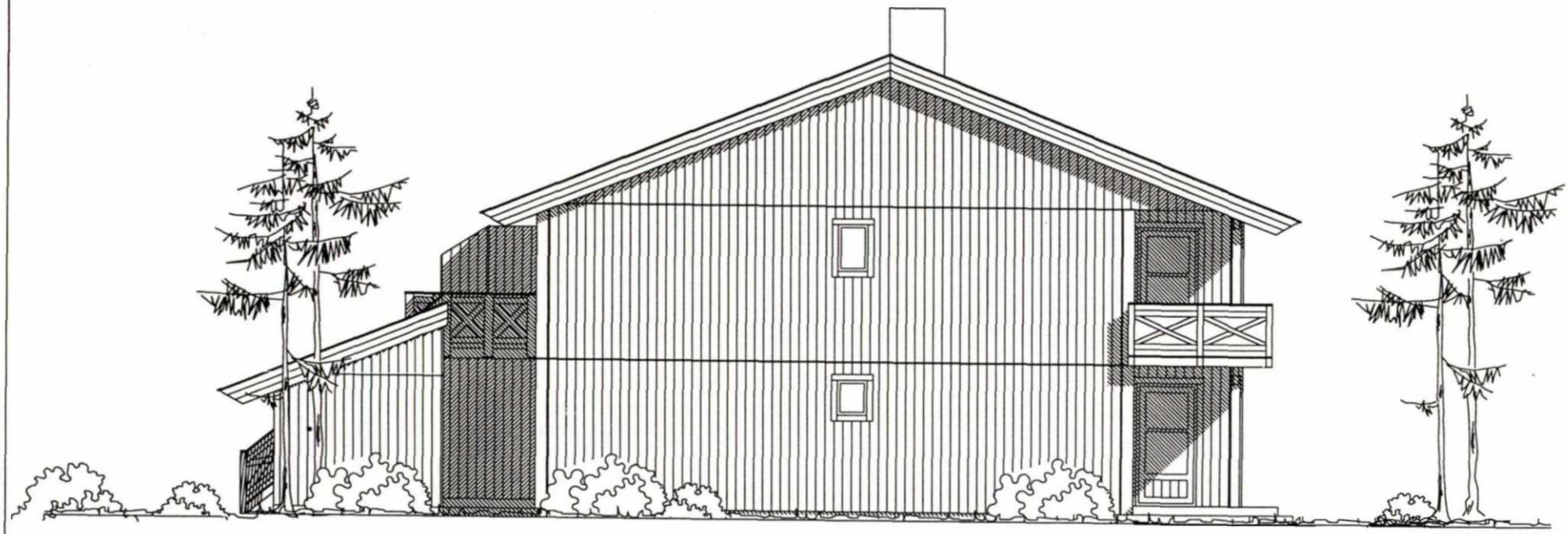
Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.	
	Norheimstunet **Leil. E1,E2,E3,E4**	1 : 100	08.10.99		
			Sign. MS	Rev. Dato	29.05.00
Hustype Utg. SPAR FIRE	505 Fasade 1	Tegn. nr. E3:77x4	A	Rev. Sign	A.B.

Hedalm Anebyhus AS

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG D3



7529IDDS

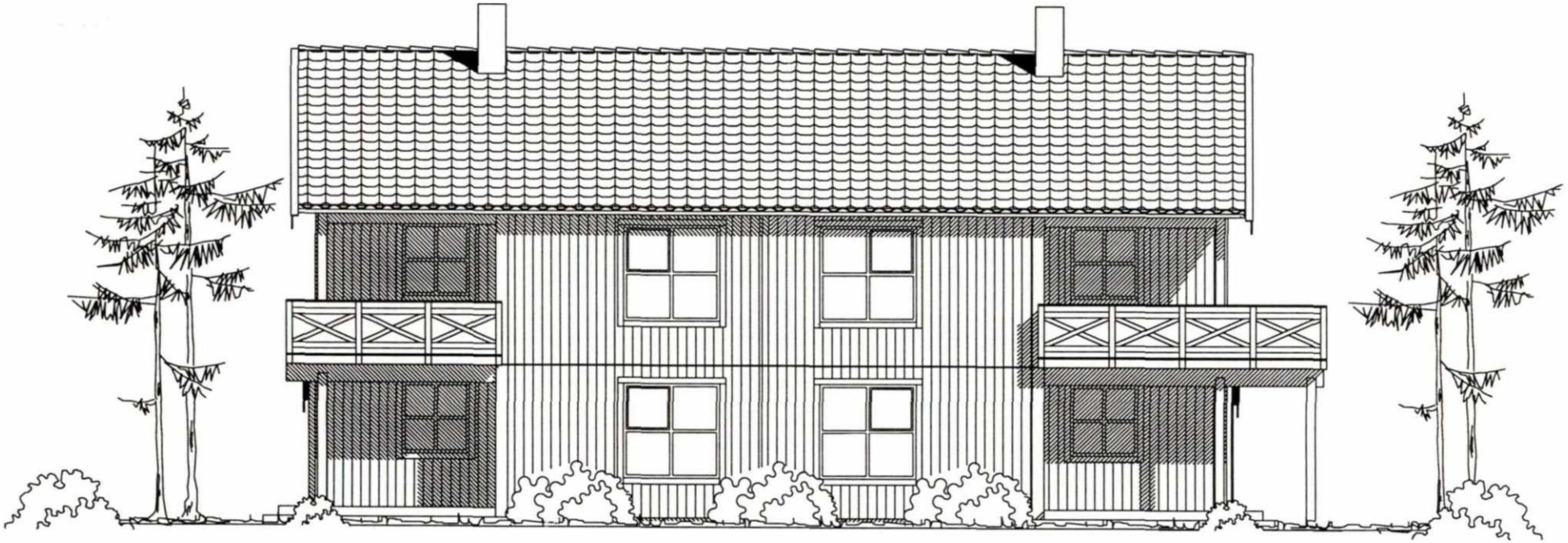
Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.	
	Norheimstunet **Leil. E1,E2,E3,E4**	1 : 100	08.10.99		
			Sign. MS	Rev. Dato	29.05.00
Hustype Utg. SPAR FIRE	506 Fasade 2	Tegn. nr. E3:77x4	A	Rev. Sign	A.B.

Hedalm Anebyhus AS

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG D 4



7529100S

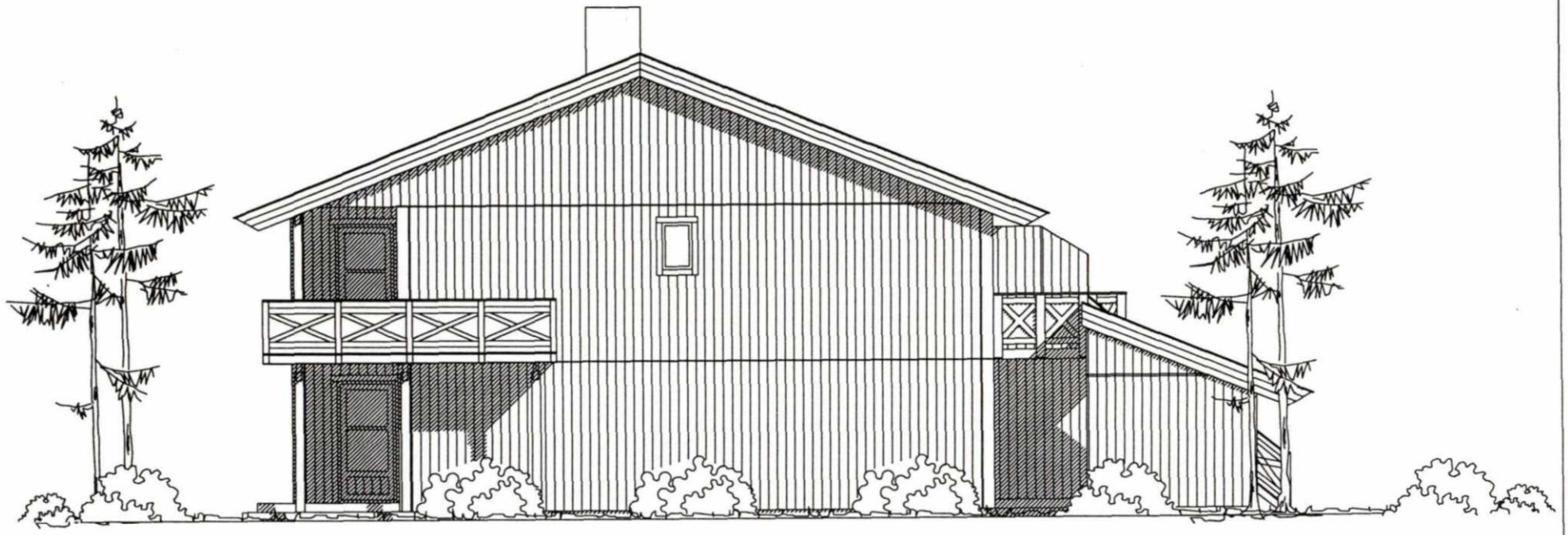
Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.	
	Norheimstunet Leil. E1,E2,E3,E4	1 : 100	08.10.99	Rev. Dato	29.05.00
			Sign. MS	Rev. Sign	A.B.
Hustype Utg. SPAR FIRE	507 Fasade 3	Tegn. nr. E3:77x4	A		

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG D 5

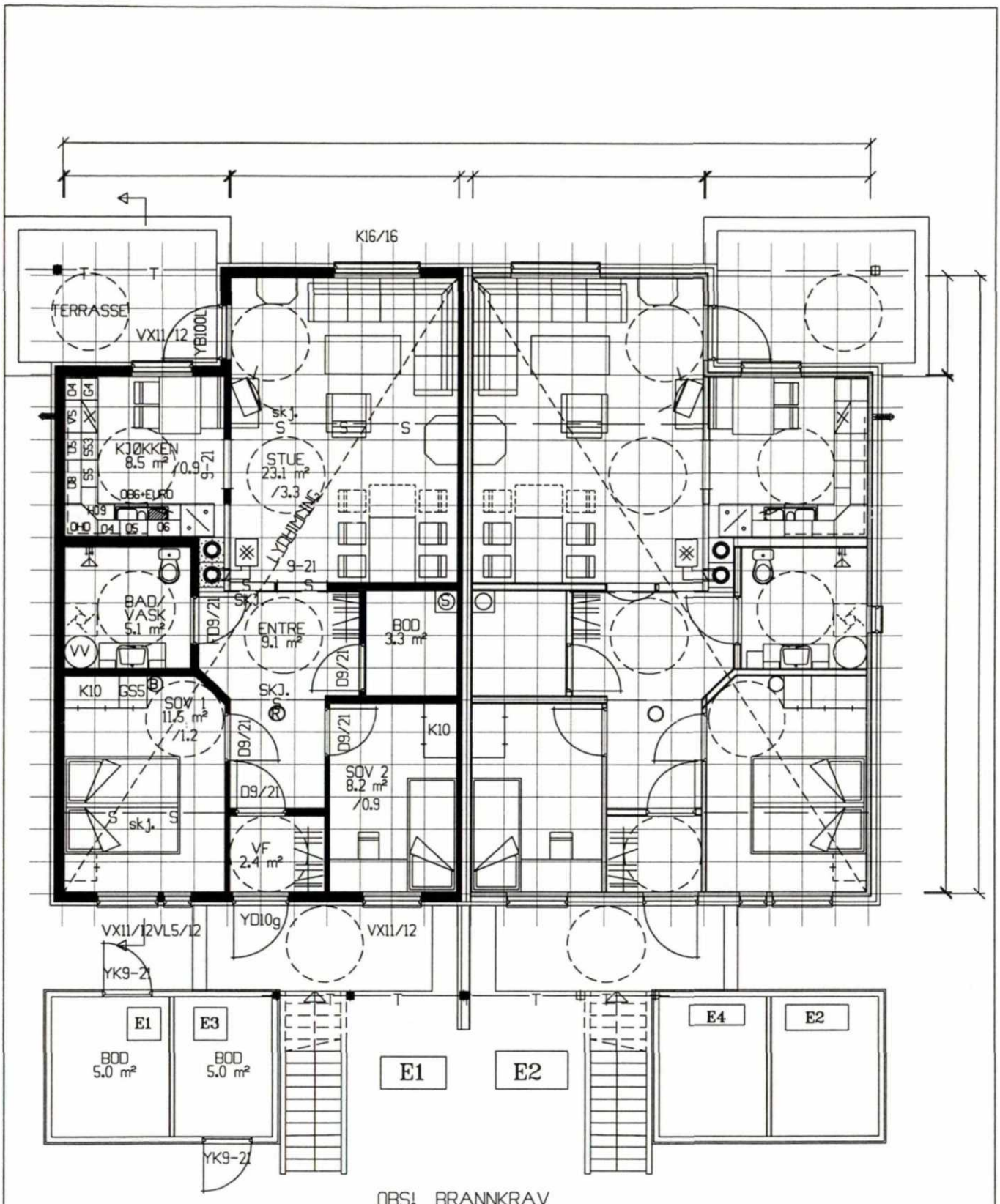


75291DDS

Kontraktsnr.	Kunde **Norheimstunet** **Leil. E1,E2,E3,E4**	Målestokk 1 : 100	Dato 08.10.99 Sign. MS	Tilbud nr. Rev. Dato 29.05.00	Hedalm Anebyhus AS
Hustype Utg. SPAR FIRE	508 Fasade 4	Tegn. nr. E3:77x4 A		Rev. Sign A.B.	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

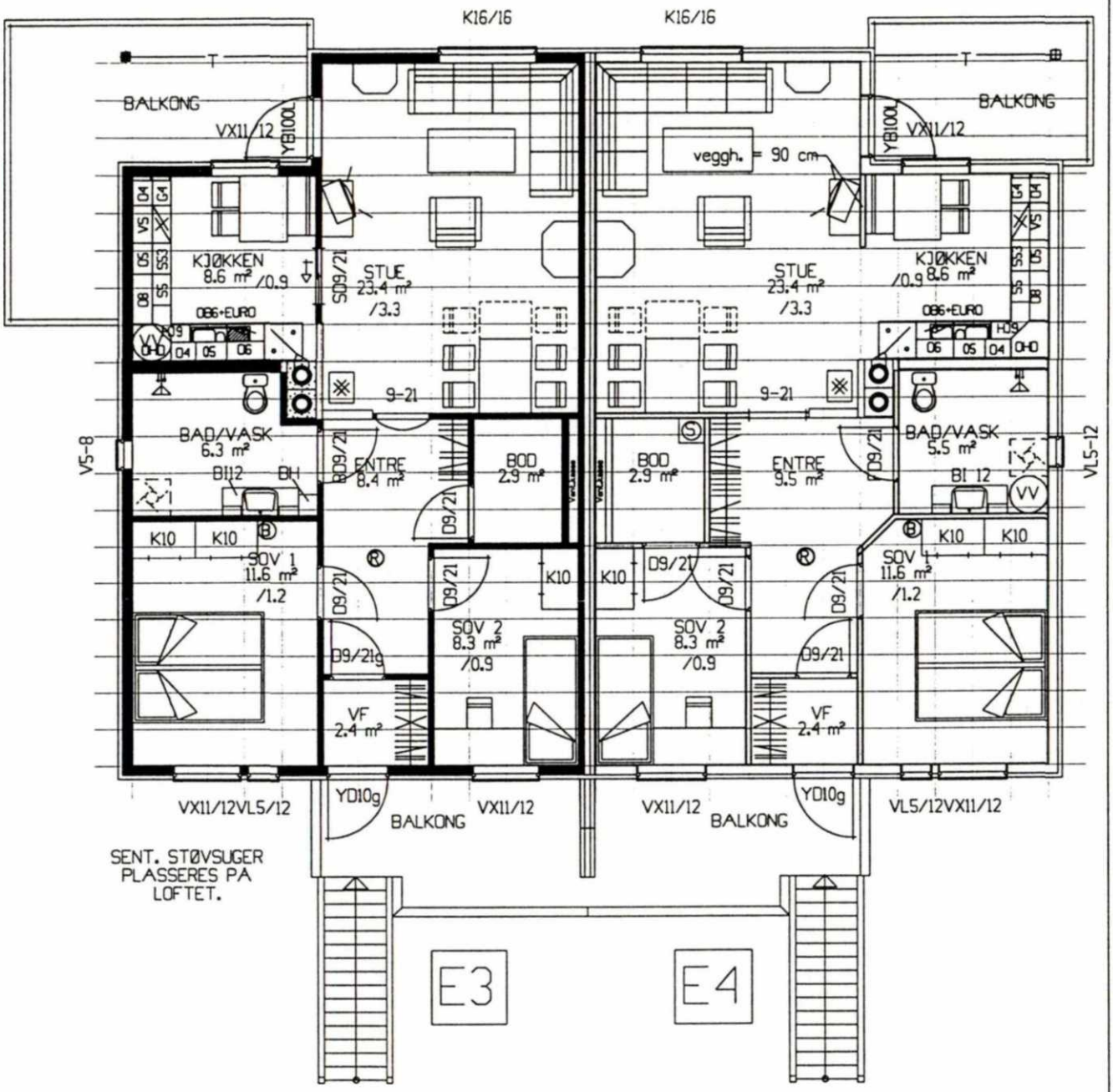
DATA DESIGN SYSTEM



75291DDS

Ordre nr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbudnr.	
	Norheimstunet Leil. E1,E2,E3,E4	1 : 100	08.10.99		Hedalm Anebyhus AS
			Sign. MS	Rev.Dato 29.05.00	
Hustype Utg. SPAR FIRE		Tegn. nr. E3:77x4	A	Rev.Sign A.B.	DATA DESIGN SYSTEM
503 Plan 1.etg.		Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.			

VEDLEGG D6



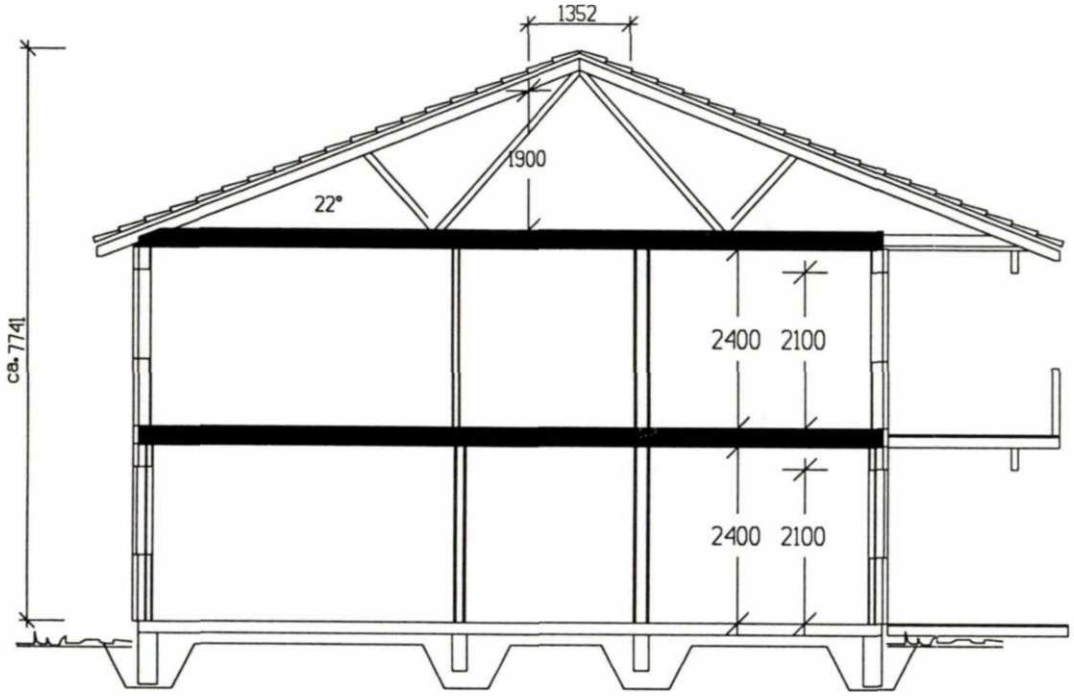
69651DDS

Ordre nr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbudnr.	
	Edvin Vangsnes Leilighet E3, E4	1 : 100	03.09.99 Sign. TL	Rev.Dato	Hedalm Anebyhus AS
Hustype SPAR FIRE		Tegn. nr. E3:77x4 1030-2		Rev.Sign	DATA DESIGN SYSTEM
504 Plan 2.etg.		Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.			

VEDLEGG D7

Mottatt 11 NOV. 1999

VEDLEGG D8



AREALER LEILIGHETER I 1. ETASJE

AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	110,2 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE Leil. E1	75.5 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	- m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	- m2
BRUKSAREAL TOTALT	76.0 m2
BEREGNET AREAL (BA)	76.0 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	76.0 m2

AREALER LEILIGHETER I 2. ETASJE

AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	110,2 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	76,2 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	- m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	18,6 m2
BRUKSAREAL TOTALT	99,8 m2
BEREGNET AREAL (BA)	87,0 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	76,2 m2

75291DDS

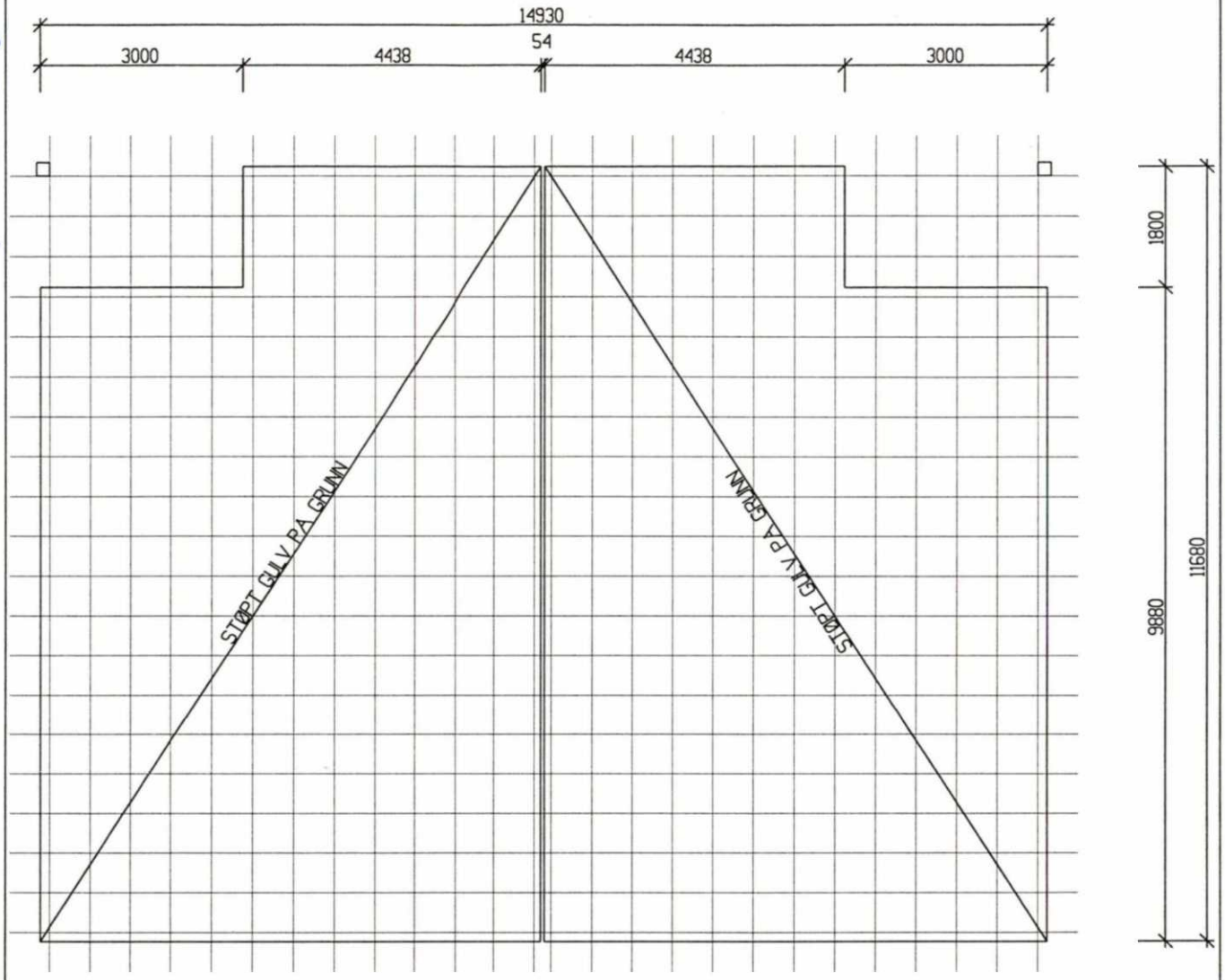
Kontraktsnr.	Kunde		Målestokk	Dato	Tilbud nr.	
	Norheimstunet Leil. E1,E2,E3,E4		1 : 100	08.10.99		
				Sign. MS	Rev. Dato	29.05.00
Hustype Utg. SPAR FIRE		501 Snitt og Arealer	Tegn. nr. E3:77x4	A	Rev. Sign	A.B.

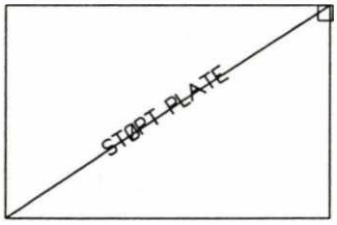
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

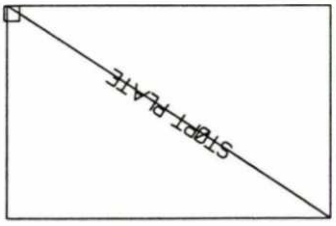
Hedalm Anebyhus AS

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG D9







75291DDS

Ordre nr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbudnr.	
	Norheimstunet **Leil. E1,E2,E3,E4**	1 : 100	Sign. MS	Rev.Dato 29.05.00	**Hedalm Anebyhus AS**
Hustype Utg. SPAR FIRE		Tegn. nr. E3:77x4	A	Rev.Sign A.B.	DATA DESIGN SYSTEM
502 Fundamentplan		Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.			

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Hedalm Anebyhus AS
Postboks 425

5501 HAUGESUND

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 148/901		**99/04866 026326/00**	**19.06.00**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Rekkehus, kjedehus, annet småhus*
Byggested:	*Salhusveien - Norheim,*
Gnr./Bnr.	*148/901*
Tiltakshaver:	*Hedalm Anebyhus AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*0630/99*
Ansvarlig utførende:	*Brødr. Eilertsen ANS*
Ansvarlig søker:	*Hedalm Anebyhus AS*
Ansvarlig utførende:	*Malvin Varne AS*
Ansvarlig utførende:	*Nesse Gulv AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Skude Rør AS*
Ansvarlig utførende:	*Knut Erik Gjrerde*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Leon Simonsen*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.07.2000	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] 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
Seksjonering Seksjonering	25.07.2000			148/901, 148/901/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERLAND ELSA LOVISE F250556*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Norheimtunet 48C 5542 KARMSUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Norheimtunet 48C	H0201	148/901/0/3	75	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1149-148/922	Grunneiendom	1/23
1149-148/923	Grunneiendom	1/12

Adresse

Vegadresse: Norheimtunet 48 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5542 KARMSUND	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1001 Norheimsvågen	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	7 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13201536		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	19.06.2000

1: Bygning 13201536: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 19.06.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	300
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	300
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.10.1999	12.11.1999	
Igangsettingstillatelse	26.11.1999	10.07.2000	
Tatt i bruk	19.06.2000	10.07.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Norheimtunet 48C	H0201	148/901/0/3	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	150	0	150	0	0	0
H01	2	150	0	150	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 148/901

Bruksnavn		Beregnet areal	781.3
Etablert dato	09.02.1999	Historisk oppgitt areal	781
Oppdatert dato	03.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588472.79	290028.77	0	Ja	781.3	

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.**	901	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Norheimtunet 48C, 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** 781 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	544
Navn	Norheim - nyregulering
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3591/544-end32-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 744 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 37 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

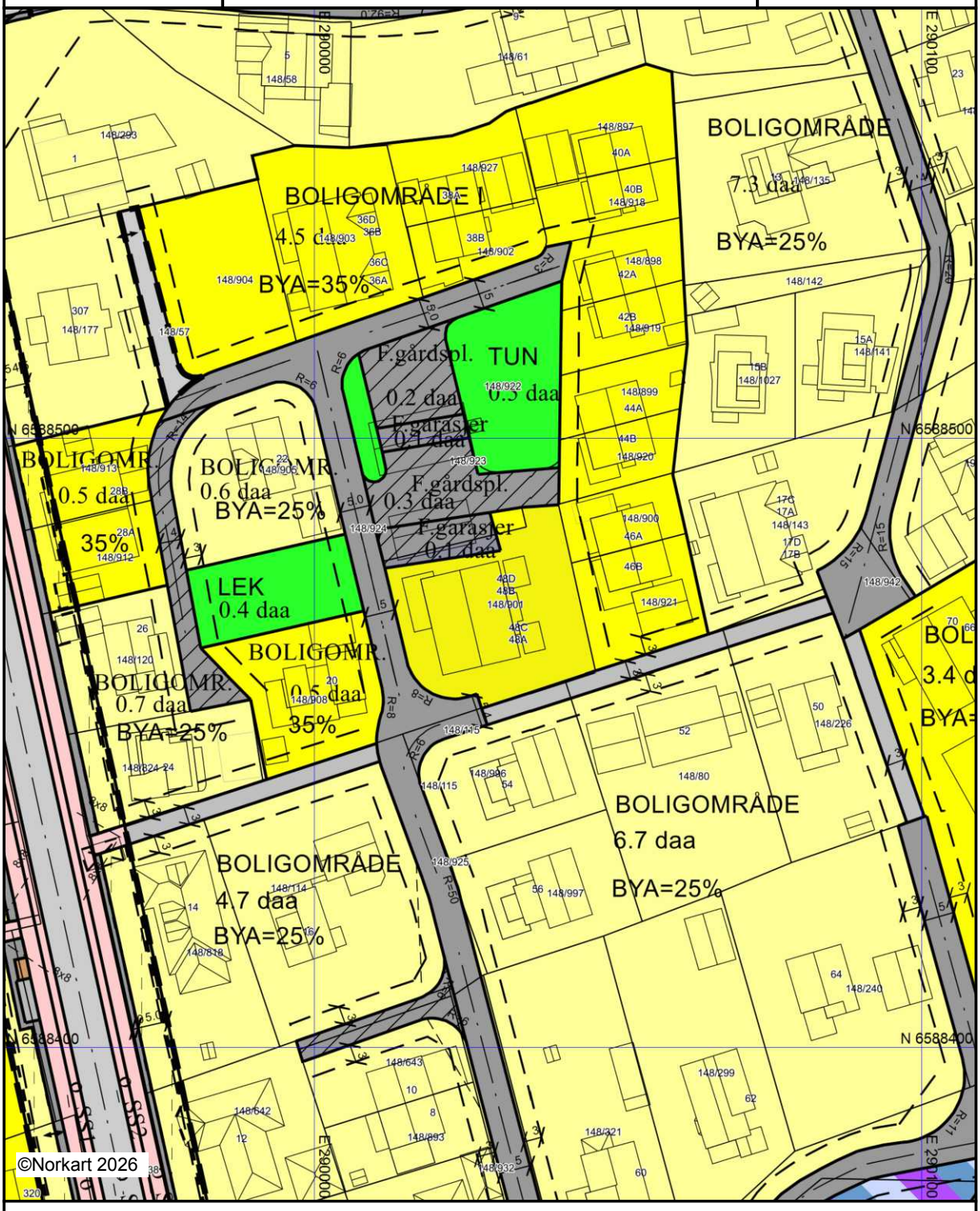
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/901/0/3
Adresse: Norheimtunet 48C
Dato: 14.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

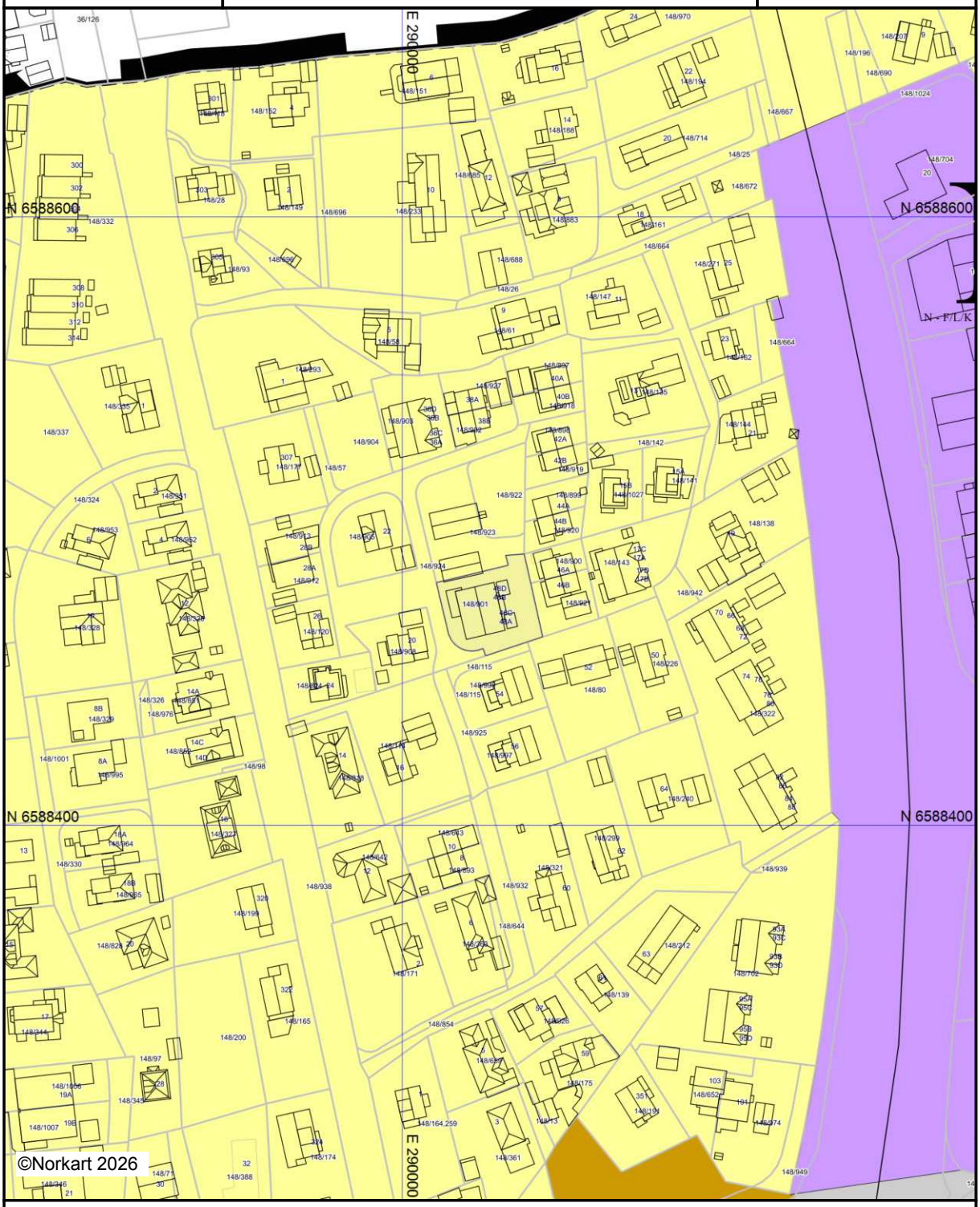
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/901/0/3
Adresse: Norheimtunet 48C
Dato: 14.05.2026
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.

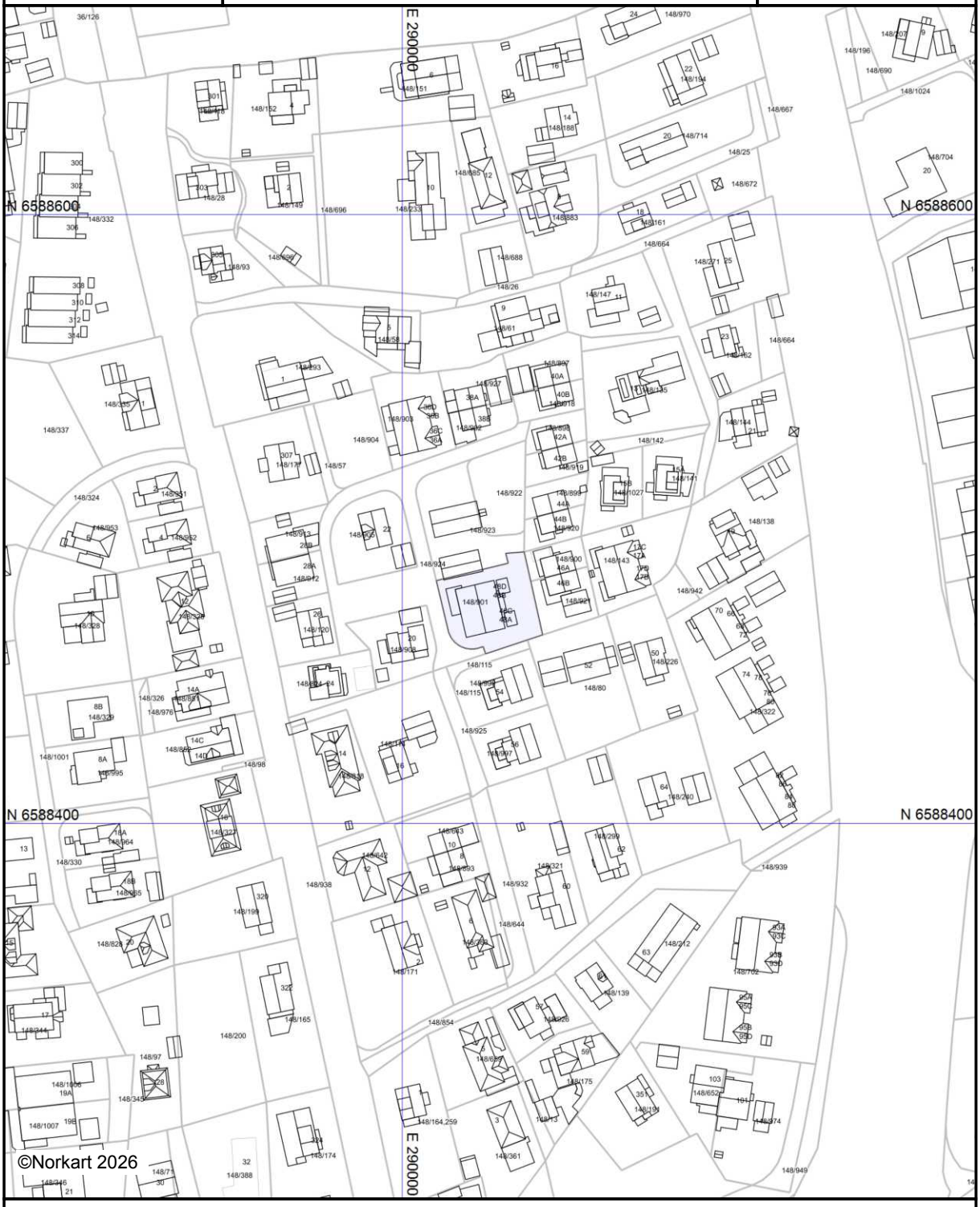
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 148/901/0/3
Adresse: Norheimtunet 48C
Dato: 14.05.2026
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.

Tegnforklaring

Energiattest



Adresse	
Norheimtunet 48C, 5542 KARMSUND	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301854**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13201536**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **901**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
159,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
145,46 kWh/m²	**11 055 kWh**

Norheimtunet 48C, 5542 KARMSUND

Detaljering

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

Norheimtunet 48C, 5542 KARMSUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 14.05.2026

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.**	901	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Norheimtunet 48C, 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	5 697,98 kr
Eiendomsskatt	1 748,00 kr
Renovasjon	3 640,00 kr
Vann	2 720,74 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.05.2026

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	901	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Norheimtunet 48C, 5542 KARMSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Norheimtunet 48C

Nabolaget Norheim/Moksheim - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Norheim skole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet... 114 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	7 min 4.2 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	7 min 4.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	5 min 2.7 km
Hauge videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Oasen storsenter Linje VY190, X210, NW400	7 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	13 min
Bergen Flesland	100.9 km

BARNEHAGER

Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år... 72 barn	16 min 1.5 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 130 barn	17 min 1.5 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	21 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Norheim	8 min
Coop Extra Park+ Haugesund	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	11 min
Boots apotek Havfruen	11 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	11 min

SPORT

Norheim skole balløkke	9 min
Sakkestad idrettsanlegg	15 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.	11 min
Liv & Lyst treningssenter	5 min

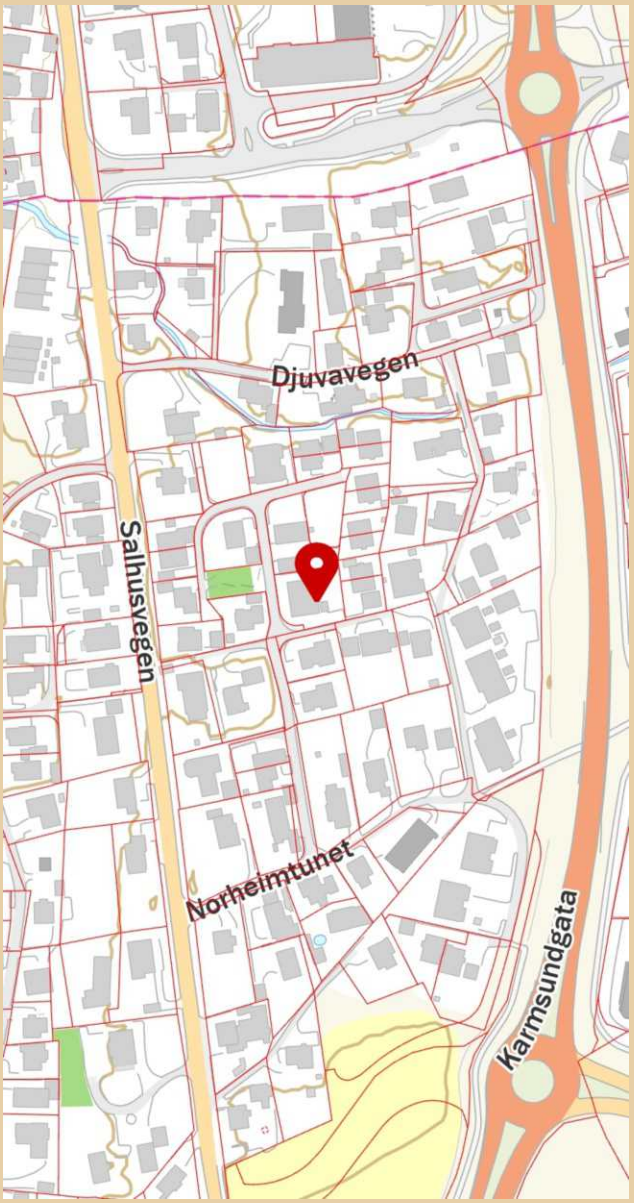
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

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:
Norheimtunet 48 C, 5542 Karmsund
Gnr. 148, Bnr. 901, Snr. 3, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260132

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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