PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

DØLEVEGEN 15

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger - tilbygg

Ferdigattest - tilbygg

Matrikkelrapport

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260161
Addresse	Dølevegen 15		
Postnr.	5541	Sted	KOLNES
Selgers navn	Lars-Erik Stangeland		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann fant noe fukt på bad i kjeller

Initialer selger:
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Beskrivelse:

Kommunalt. Ingen septik, pumpekum eller lignende som jeg vet om

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen lekasje eller slikt som jeg vet om. Noen taksteiner har sprekker og kunne nok vert byttet

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skeivt gulv i stuen og gulvet på toppen av trappa i loftsetasjen

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter rapport fra takstmann var de noe fukt i baderomsplater / sprukkne fliser på bad i kjeller

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gjort av firma såvidt jeg vet. Husker ikke hvem men har en perm med div kvitteringer fra forrige huseier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny varmepumpe kjøpt fra obs bygg med montering

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:

Kvittering på varmepumpe

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

Hvilke endringer er gjort?:

Huset ble bygget på i rundt år 2000.Vet ikke mer om dette

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Beskrivelse:

Kjeller er innredet med stue, kjøkken, soverom, vaskerom.Ikke godkjent leilighet.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Carport er under terassen og det er bare skrudd opp bølgeblekk plater under. Noe vann drypper gjennom

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

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 24.06.2026

Signert av *Lars-Erik Stangeland*

Initialer selger:
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Dølevegen 15 , 5541 KOLNES

KARMØY kommune

gnr. 112, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1566 **Referansenummer:** RA8632

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

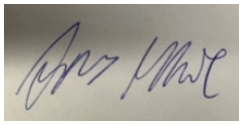
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Det påpekes at opprinnelig del av boligen er oppført i en tidsperiode der forskrifter gav svært lite retningslinjer tilknyttet oppføring av boliger. Større fagmessige friheter, og bruk av material med ulik og/eller begrensende kvaliteter kan ikke utelukkes. Det utføres ikke destruktive inngrep ved befaringen og en får derfor ikke vurdert tilstand for skjulte konstruksjoner.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse

Dette er en eldre bolig som etter byggeår også er blitt betydelig tilbygget.
Bygget er over murer for kjeller oppført i trekonstruskjoner.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover.
Det er ved befaring registrert enkelte forhold som krever nærmere undersøkelser, og utbedring.
Dette er en stor bolig over flere plan. Det foreligger tillnærmet ingen historisk informasjon tilknyttet de arbeider/fornyelser som er utført gjennom årenes løp. Dette begrenser for enkelte punkter takstmann sin mulig til å gjøre enkelte vurderinger.

For enkelte vurderinger må takstmann gjøre enkelte forutsettinger da grunnlag for å gjøre vurderinger for skjulte konstruksjoner uten å ha noe kunnsap om alder er svært vanskelig. Som følge av dette kan det ikke utelukkes enkelte forutsettinger som ikke helt medfører riktighet. Det anbefales dersom mulig og innhente mer informasjon via tidligere salgsoppgaver, tilstandsrapport, og eventuelt fra utførende for utførte arbeider.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.
Alder og tilstand for overflater er noe ulik, noe avvik av mest estetisk betydning må forventes.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, det er betongdekke i kjeller.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Til loft er det nyere malt tretrapp fra 2022. Gjør oppmerksom på at trappen i stor grad hindrer adkomst til ene døren til bad på loft.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Alder for dette rommet er ukjent, registrerte forhold tilsier at rommet er i sluttfasen av forventet levetid.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder antatt på over 20 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Alder for flislagt gulv over tettesjikt tilsier noe begrenset gjenværende levetid.
Rommet har fall til sluk, det er også bekreftet oppbrett/flomkant ved terskel. Utførelse samsvarer med gjeldende krav da rommet forutsettes etablert.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Bad
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Alder for rommet er ukjent for takstmann.

Baderommet har baderomsplater på vegg, og flislagt gulv.
Det er toalett, dusvegger, og innredning med servant.

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

Vaskekjeller
I kjeller/hybel er det en eldre vaskekjeller.
Det er jernsluk i gulv. Gulvet har kun betong.
Det er trepanel på vegger, og i himling.
Det er opplegg for vaskemaskin, og utslagsvask.
Hulltaking er ikke nødvendig da rommet ikke har tettesjit. Det er også gjort fuktkontroll direkte inn i trekonstruksjoner i våtsonen av rommet.
Det er ved fuktmålinger registrert noe forhøyede fuktverdier, dette anses derimot ikke til å ha sammenheng med dette rommet som et våtrom, se punkt for rom under terreng.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Alder for kjøkken er ukjent.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator er noe eldre og må derfor anses til å ha noe begrenset gjennværende levetid. Det er ikke avdekket avvik ved befaring.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Det er toalettrom med servant i innredning, og toalett.
Det er parkett på gulv, og malte veggplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Det foreligger svært lite historisk informajson, og adgang til å visuelt besiktige vannledninger.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt med basis i alder, og at det ved befaring ikke er avdekket lekkasjer.
Det er avløpsrør av plast.
Det foreligger svært lite historisk informasjon og adgang til å visuelt besiktige vannledninger.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt med basis i alder, og at det ved befaring ikke er avdekket lekkasjer.
Som følge av lite historisk informasjon og alder for opprinnelig del av boligen kan takstmann ikke utelukke at det eksisterer noe eldre røropplegg av soil/jern som en bør anbefale utskiftet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert 2 stk varmepumper. (hovedplan og hybel)
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk anlegg har noe ukjent alder, hovedeler av anlegget er fra nyere tid etablert ved tilbygging/fornyelser. Det er ukjent om, eller hva som gjenstår av opprinnelig elektrisk anlegg. , dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Alder for boligens drenering er ukjent. Det er også ukjent om det ble utført tiltak/fornyelser tilknyttet tilbygging av boligen.
Deler av drenering må forutsettes til å være fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur, og høgvegger under terreng av betong.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.
Det foreligger ingen historisk informasjon tilknyttet boligens utvendige vann og avløpsrør, disse forutsettes til å være fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

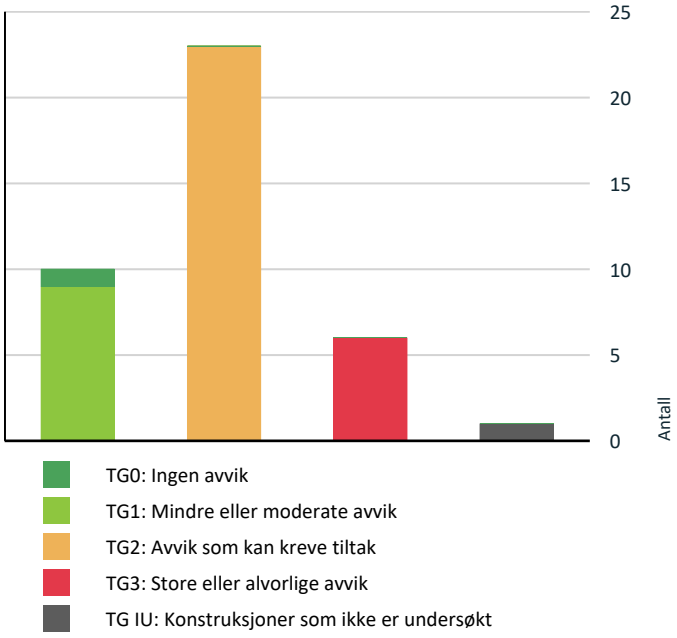
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.
Boligen er i matrikkel ført som en enebolig. Innredet hybel i kjeller er ikke en godkjent selvstendig enhet. Kontakt megler/selger for informasjon tilknyttet slike forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

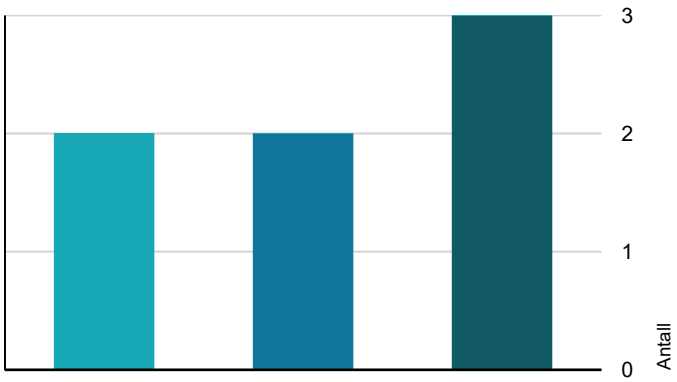
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takoverbygg carport og rundt huset	Gå til side
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > U.etg > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U.etg > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon- takutstikker over kjellerplan	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > U.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > U.etg > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er ikke bekreftet og derfor usikkert

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Boligen er eldre og vil ha noe ekstra vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Tilbygg / modernisering

Tilbygging	Boligen er tilbygget etter byggeår. Årstall og omfang for utførelser er ukjent for takstmann, eier tror tilbygging ble utført i ca år 2000.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå. 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.

Alder for taktekking med undertak er ukjent. Boligen er tilbygget i ca år 2000 opplyser eier, taktekking forutsettes derfor til å være fra denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved kontroll av dronebilder registreres det stedvis noe knekte/sprukne stein, samt stein som har glidd ut av sin posisjon. Avviket medfører til økt fuktpåkjenning til undertak og lekter, som over tid vil ta skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for nærmere undersøkelser, og utbedring av takstein/punkter med avvik må forventes. Undertaket vil over tid ta skade av større vannmengder som ledes inn i åpninger, dette vil etterhvert lede til fuktpåvirkning til underliggende konstruskjoner.
Avviket bør utbedres så snart som mulig.









TG 3 Takoverbygg carport og rundt huset

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå (fra terraser)
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

For takoverbygg i område ved carport og videre rundt bygget registreres det et større antall knuste takstein. Det berekeftes også at undertaket har større fuktskader tilknyttet disse punktene, altså har tilstanden vært som dette lenge.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det er behov for utbedringer ved å bytte ut knust takstein. Det kan også være behov for utskifting for deler av undertaket. Med det sagt så er dette takoverbygg over terreng og ikke oppvarmet areal, en kan derfor tillate seg og gjøre noe vurderinger med grunnlag i dette. Dersom det er alvorlig skadede undertaksplater så må disse skiftes, noe mindre skader lever en ok med som følge av plassering utenfor boligens oppvarmede areal.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp av aluminium.
Skorstein er over tak pusset og tekket med blytekking.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert nedløp som ikke leder vann kontrollert til terreng og bort fra murer. Forholdet er svært uheldig da spessielt med tanke på at boligen har innredet kjeller, og eldre drenering. Når takvann slippes til terreng ved murer øker dette risiko for fuktpåvirkning til rom under terreng.
Som følge av alder for tekking av pipe anbefales det nærmere tilsyn i tiden fremover. Det avdekkes ikke avvik ved befaring men dette punkt er erfaringsmessig utsatt for utettheter og bør overvåkes nærmere i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

En bør utføre tiltak for å lede takvannet bort fra murer.
For pipe anbefales det og montere utvendig pipebeslag som følge av alder og derfor økt risiko for fuktgjennomslag.



Tilstandsrapport





Takvann slippes til terreng like ved murer, som følge av kjeller anses løsningen uheldig.

TG 3 Snøfangere

Beskrivelse

Boligen har ikke snøfangere for sikring mot nedfall av snø og is i områder der folk kan bevege eller oppholde seg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

For tilbyggede deler av boligen var det krav til snøfangere når dette ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

For å sikre mot nedfall av snø og is i områder der folk normalt beveger eller oppholder seg er det krav til etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Påpeker at boligen har veggkonstruksjoner med ulik alder og utførelse. Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak. Kledningen fremstår fornyet etter byggeår, alder er derimot ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Under terrasse med adkomst fra kjøkken er vindsperreplater synlige/åpne i overgang til mur. På dette punkt kan en se opp i det som skal være luftesjikt for veggkonstruksjoner, sjiktet er derimot blitt blokkert med byggskum. Her har det nok blitt utført noe arbeider av ufaglært der en ikke forstår konsekvensen av slike utførelser.
Kledningen fremstår overordnet i ok tilstand, alder tilsier at kjøper må forvente et økt behov for vedlikehold, og at det kan bli behov for noe utbedringer/utskiftinger av enkeltbord.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

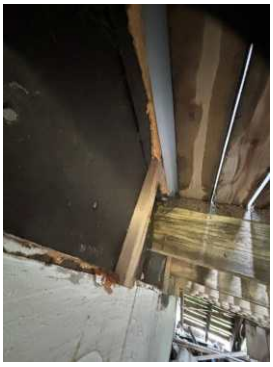
Mellom kledning og vindperre/konstruksjon er det etablert et luftesjikt, dette for at vann som kommer inn bak kledningen skal tørke raskere ut, samt for at varme og kondens ikke skal kunne bygge seg opp i sjiktet. Når det ikke er tilfredsstillende spalte i nedre kant vil ikke luftingen fungere tilfredsstillende, dette kan medføre til tidligere elding og skader for kledningen, men også for veggkonstruksjoner. Det er svært viktig at vann som kommer inn i sjiktet enkelt kan falle til terreng og ikke blir liggende ved grunnmur, løsningen anbefales utbedret. Utfør kontroll av all kledning i nedre kant, der denne er blokkert må spalter åpnes for å oppnå bedre ventilering.
I takutstikk ved topp av kledningen etableres det normalt en spalte blant annet for bedre utlufting av sjikt bak kledningen, slik spalte er ikke etablert, løsningen anbefales utbedret for å påse bedre ventilering av kledningen/veggkonstruksjon.
Som følge av alder for veggkonstruksjoner (opprinnelig bygg) kan det ikke utelukkes pågående og/eller historiske skader/avvik. Det utføres ikke destruktive tiltak ved befaring og det er derfor begrenset mulighet til å avdekke skader i lukkede konstruksjoner. Som følge av alder bør kjøper være oppmerksom på denne risikoen og utføre ekstra undersøkelser, da spessielt i sammenheng med utskifting av råteskadede kledningsbord.
Boligens kledning fremstår overordnet i god tilstand, antatt alder hensyntatt.



Tilstandsrapport







Bilde viser blokkert luftesjikt under terrasse. En bør også påse utbedring på dette punkt som tildekker vindsperrepater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak.
Takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.
Takkonstruksjoner er fra byggeår og og når tilbygginger har blitt utført. Hvilke vurderinger/undersøkelser som er blitt utført ved fornyelser er ukjent for takstmann. Som følge av alder er det grunnlag for å overvåke, å undersøke takkonstruksjoner nærmere. Ved befaring er det innvendig ikke avdekket indikasjoner på avvik.

TG 2 Takkonstruksjon- takutstikker over kjellerplan

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Langs yttervegger for kjellerplan er det etablert en del større takutstikker tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

For takutstikker fra område ved carport og til ytterdør for leiligheten så henger disse ganske langt utenfor boligen uten at det er etablert spesiell understøtting. Løsning/utførelse er noe uavklart. Utførelsen fremstår noe ufagmessig utført uten tilfredsstillende hensyn til dimensjonering og bæreevne. Det registreres noe men ikke vesentlig sig/setning. Basert på et kontrollpunt ved å ta ned utvendig spott i utstikker registreres det "trekanter" laget av konstruksjonsvirke og festet mot yttervegger, men utstikket er såpass lang at takstmann anser utførselen til å være noe underdimensjonert, og derfor utsatt for sig/skjevheter. På ett punkt er det etablert to skråstøtter fra konstruksjonen og til yttervegg, fremstår som et provisorisk tiltak utført etter at en har registrert noe bevegelse/sig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for flere undersøkelser, det fremstår noe rart at utstikkene ikke er blitt opplagret på søyler ned til "svalgang" og grunn. Spesielt ved større snølaster er her store krefter i sving, basert på de begrensede undersøkelser som er utført fremstår ikke opplagring/bæring tilfredsstillende utført. Forholdet må avklares nærmere med flere undersøkelser, behov for noe tiltak bør forventes men påpeker at total utførelse og hvor vidt dette er et avvik som må gjøres noe med ikke er helt avklart/konkludert.



Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På loft er det 1 stk takvindu.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er gitt da vinduer nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe elde registreres for vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.
Som følge av alder må det forventes noe økt vedlikeholdsbehov for vinduer, dette gjelder spesielt værutsatte fasader. Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om. Alder hensyntatt fremstår vinduer overordnet i ok tilstand.





Dette vinduet er montert svært tett mot terreng. Plassering/utførelse gir økt risiko for fuktgjennomslag til konstruksjoner og vinduet/konstruksjonen bør derfor overvåkes ekstra.



Dette vinduet er svært gammelt og må forventes til å ha svært begrenset gjenstående levetid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 malte balkongdører i tre. Balkongdøren på kjøkken er av noe nyere alder.
Det er eldre malt ytterdør på hovedplan.
Det er malt ytterdør for adkomst til hybel i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket gjelder for boligens eldre dører.
TG2 er gitt da ytterdører nå har passert over 50% av forventet levetid, samt at noe naturlig elde registreres for dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterdører har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes. Med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå. Alder medfører også en noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover. Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om.
Ytterdører fremstår overordnet i ok tilstand, alder hensyntatt.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong av bjelkelag i tre tekket med terrassebord på loft. Det er rekkverk i tre. Denne balkongen henger i takkonstruksjonen med søyle i tre, som følge av konstruksjonsløsning er det svært viktig og overvåke tilstand for "opphenget" ekstra, vedlikehold/tilsyn må altså være betydelig grundigere enn ved vanlig understøttet balkong.
Med adkomst fra kjøkken er det terrasse av bjelkelag i tre tekket med terrassebord. Det er rekkverk i tre.
Ved entre på hovedplan er det etablert terrassedekke med bjelkelag i tre over carport (ligger litt over garasje med støpt betongdekke) Det er rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe naturlig elde og økt vedlikeholdsbehov må forventes som følge av alder.
Det registreres stedvis noe manglende/ikke fagmessig understøtting for terrasser tilknyttet hovedplan.
Landganger/adkomst av bjelkelag i tre tilknyttet underetasje ved hybel fremstår noe ufagmessig utført og kan kreve tiltak. Det registreres ikke vesentlige avvik men noe tiltak bør forventes i tiden fremover.
Tilknyttet terrasse med adkomst fra kjøkken registreres det råteskadet underliggende bæring. Det er lasket på en forlengelse av bjelkelaget som er opplagret på en nyere bæring utenfor denne, men hele greia fremstår ufagmessig utført og vil ikke kunne tilby tilfredsstillende stivhet og bæreevne. Dette kan kjennes ved hopping på terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En må forvente behov for noe tiltak og utbedringer.
For terrasse ved kjøkken registreres det såpass vesentlige avvik i understøtting at dette bør nærmere undersøkes, og utbedres.
Opprinnelig underliggende bæring for terrassen har så store råteskader at denne må skiftes, forlengelse/lasking, og noe utbedring med ny bæring etablert i nyere tid er ikke i stand til å ivareta de kreftene som oppstår som følge av de store avvikene i den råteskadede eldre bæringen.
En kan ikke forvente at tetting av tak for carport med korrugerte plater under bjelkelaget er helt tett.



Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp av tre til terrasse ved kjøkken og inngangspart.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe mindre avvik og løse trinn som har bevegelse ved gange er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Behov for noe utbedringer bør forventes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.
Alder og tilstand for overflater er noe ulik, noe avvik av mest estetisk betydning må forventes.

Vurdering av avvik:

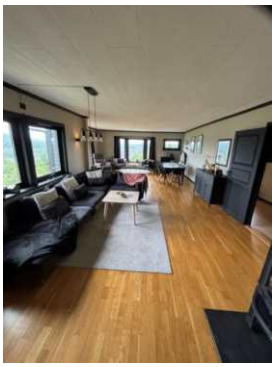
• Det er avvik:

På kjøkken registreres det noe sprekker i flis, samt bom/hulrom under disse i overgang gulv ved karnapp. Årsaken er høyst sannsynlig ulik bevegelse i underlaget ettersom karnappen henger utkraget over murer, her er det også en mindre nivåforskjell.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anses ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt men situasjonen kan endre seg. Det er svært viktig at kjøper selv besiktiger innvendige overflater for en eldre bolig som dette der overflater har ulik alder, og ulik fagmessig utførelse. Denne rapporten er ikke ment til å kommentere generell slitasje, og estetiske avvik. Tilstand for overflater er i stor grad en subjektiv vurdering.
Noe uferdige overganger på overflater må forventes (manglende listverk m.m)





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, det er betongdekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe større høydeavvik tilknyttet etasjeskillere. Dette gjelder spessielt på loft. Registrerte avvik, og spesielt tilknyttet opprinnelig del av boligen fremstår ikke veldig uventet vurdert mot alder/konstruksjon. Det avdekkes ikke avvik som fremstår til å være av konstruksjonsmessig betydning, men dette kan ikke videre avklares uten at ytterliggere undersøkelser utføres. Etasjeskillere er gjenbygde konstruksjoner som kun begrenset kan vurderes uten at destruktive tiltak utføres.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ved renoveringer/fornyelser i fremtiden bør en gjøre ekstra undersøkelser og vurdere eventuelle behov for tiltak. Det er ikke unormalt at eldre bygg har en del større nedbøyninger, pr i dag fremstår disse ikke av konstruksjonsmessig betydning, men påpeker igjen at konstruksjoner er gjenbygde, takstmann får derfor ikke visuelt vurdert tilstand for disse.
TG3 er satt som følge av registrerte høydeavvik som ihht NS3600 gir slik tilstandsgrad. Kostnadsestimat gjelder for eventuelle utbedringer for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

For eldre teglsteinspiper er det krav til 4 synlige pipevanger slik at alle disse kan inspiseres for sprekker.
Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper, behov for slikt tiltak bør forventes men det eksisterer ikke pålegg fra feietillsyn om å utføre dette på nåværende tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kjøper bør forvente at behov for innvendig foring av eldre teglsteinspipe kan oppstå. Overvåk situasjonen nærmere, og vær oppmerksom etter riss/sprekker i fuger mellom teglsteinen.
Som følge av alder og utførelse for pipen anbefales det og innvendig fore denne, slikt tiltak vil eliminere krav til 4 synlige pipevanger.
Det er avvik tilknyttet 4 synlige pipevanger som gir TG3, kostandsestimat gjelder for innvendig foring av pipen da dette fremstår som mest hensiktsmessige tiltak for å utbedre avviket, dette som følge av alder og utførelse for pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

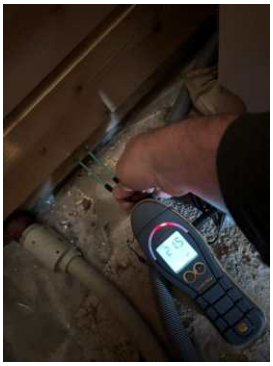
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved fukmålinger registrert noe forhøyede fuktverdier i påforede vegger under/mot terreng. Verdiene er ikke veldig forhøyede men gir grunnlag for å overvåke tilstand ekstra i tiden fremmover.
Det er registrert bruk av dampsperre for påforte vegger/under mot terreng, dette er ansett som en direkte frarådet løsning da det begrenser mulighet for murer til å kvitte seg med fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstmann kan ikke konkludere basert på registrerte målinger, tilstanden må overvåkes over tid, samt at en må påse god ventilering i underetasjen. Ved befaring er det ikke registrert skader som følge av fukt. Alder/tilstand for utvendig drenering, samt noe avvik tilknyttet utvendige terrengforhold gjør at det må anses forhøyet risiko for at fuktavvik i kjeller kan oppstå. Behov for tiltak i tiden fremover kan ikke utelukkes, situasjonen må overvåkes svært nøye, forhøyet fuktinnhold i trevirke gir gode forhold for mugg/sopp og skadedyr, slike avvik er ikke registrert på nåværende tidspunkt.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Til loft er det nyere malt tretrapp fra 2022. Gjør oppmerksom på at trappen i stor grad hindrer adkomst til ene døren til bad på loft.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Alder for dette rommet er ukjent, registrerte forhold tilsier at rommet er i sluttfasen av forventet levetid.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand. Som følge av alder antatt på over 20 år må noe begrenset gjenværende levetid forventes for flislagte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Rommet har dør innenfor dusjens våtsone. Utførelsen krever materialer og tetting/sikring som er egnet for slik plassering. Slik utførelse anses ikke etablert. På rom med fliser vil også vann trekke inn i fuger og bevege seg på baksiden av flisene, av denne årsak må overgang til vinduer/dører tettes tilfredsstillende slik at fukt ikke kan gå inn i konstruksjoner.
Det er huller i fliser innenfor dusjens våtsone, disse er etter tidligere montert dusjvegg og er ikke tettet silikonert. Utføreslen gir økt risiko for at vann vil gå inn i hullene og kunne fuktpåvirke bakenforliggende konstruksjon, membran/tettesjikt er punktert på dette punkt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales og gjøre tiltak tilknyttet døren som er plassert i våtsonen. Spesielt foringer/listverk er av produkt som tåler lite fuktpåvirkning. Det finnes også byggtekniske datablader som viser hvordan vinduer/dører med slik plassering skal tettes i overgang fra membran/tettesjikt til vindusfeltet. Rommet har i dag dusjkabinett, dette reduserer risiko for skader som følge av løsningen noe.
Huller i fliser bør tettes/silikoneres, påpeker at utbedring ikke kan garantere full tetthet, og kun anses som et utbedringstiltak.



Tilstandsrapport



Bilde viser hull i fliser etter tidligere innredning.





LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Alder for flislagt gulv over tettesjikt tilsier noe begrenset gjenværende levetid.
Rommet har fall til sluk, det er også bekreftet oppbrett/flomkant ved terskel. Utførelse samsvarer med gjeldende krav da rommet forutsettes etablert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilknyttet registrerte fliser med bom/hulrom registreres det ikke større sprekker i fugemasse, basert på dagens tilstand kreves ikke tiltak, men dette kan endre seg.
En skal være spessielt oppmerksom på døren som er plassert helt inntil dusjkabinett, og da innenfor våtsonen. Vann som kommer på gulvet i område ved døren har ekstra risiko for å påvirke trevirke i området, samt for å kunne gå inn i konstruksjoner. Flomkant nederst på gulv ved terskel er etablert og gir ok beskyttelse. Påse godt renhold av sluk, og ekstra overvåket bruk frem til fornyelser utføres.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Registrerte avvik/forhold er ikke av en karakter som tilsier behov for umiddelbare tiltak, rommet fungerer med registrerte forhold, men ekstra overvåket bruka anbefales fremt til renoveringer utføres.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Vurdering av avvik:

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

Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet korrekt utførelse med mansjett ført under klemring i sluk. Korrekt utførelse anses svært viktig og bør nærmere avklares ved å ta bort dusjkabinnet for nærmere kontroll. Kontakt murer/fliselegger for en nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.





U.ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde, og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Alder for rommet er ukjent for takstmann.

Baderommet har baderomsplater på vegg, og flislagt gulv.
Det er toalett, dusvegger, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

For dette våtrommet er det registrert så vensentlige avvik at full tilstandskontroll ikke utføres, registrerte forhold tilsier behov for totalrennovering.

Baderomsplater i dusj har fuktskader, dette er tørt ved befaring som følge av ingen bruk på en stund.
Tilknyttet gulv er det registrert betydelig bom/hulrom for fliser, samt sprukne fliser.
Den generelle tilstanden på rommet tilsier at her må det utføre full renovering, selv om det ikke avdekkes fukt ved befaring er det registrert avvik som tilsier at historiske fuktskader kan foreligge i skjulte konstruksjoner, dette må avklares nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dette rommet må ikke brukes uten dusjkabinett frem til renovering utføres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Delaminering/fuktskade i baderomsplate.

Tilstandsrapport



Delaminering/fuktskade i baderomsplate.





U.ETG > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Registrerte forhold ved befaring som fuktskader på baderomsplater i dusj, samt bom/hulrom og sprekker i fliser på gulv tilsier at rommet er utett, og at det kan foreligge historiske fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for flere undersøkelser. For å få TG0 må baderommet totalrennoveres.

U.ETG > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

I kjeller/hybel er det en eldre vaskekjeller.
Det er jernsluk i gulv. Gulvet har kun betong.
Det er trepanel på vegger, og i himling.
Det er opplegg for vaskemaskin, og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Dette våtrommet har ikke tettesjikt, eller utførelse som et våtrom ihht moderne krav. Vann på rommet vil påvirke tilliggende konstruksjoner da det ikke er tettesjikt som sikkert leder dette til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Som følge av utførelser som ikke anses egnet for et våtrom må hele rommet totalrenoveres.
Dette er en eldre vaskeskjeller oppført under helt annet regelverk/krav, og forventninger til et våtrom en det vi har i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





U.ETG > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

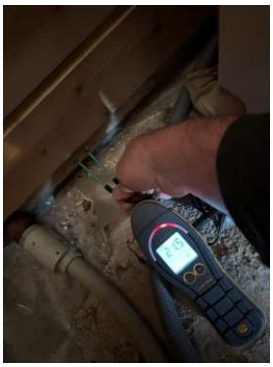
Hulltaking er ikke nødvendig da rommet ikke har tettesjit. Det er også gjort fuktkontroll direkte inn i trekonstruksjoner i våtsonen av rommet. Det er ved fuktmålinger registrert noe forhøyede fuktverdier, dette anses derimot ikke til å ha sammenheng med dette rommet som et våtrom, se punkt for rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ikke tettesjikt og beskytter derfor ikke tilliggende konstruksjoner mot fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få TG0 må rommet renoveres slik at tilliggende konstruksjoner i tilfredsstillende grad beskyttes mot fuktpåvirkning.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Alder for kjøkken er ukjent.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.







1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator er noe eldre og må derfor anses til å ha noe begrenset gjennværende levetid. Det er ikke avdekket avvik ved befaring.

U.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er komfyr.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.



U.ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er toalettrom med servant i innredning, og toalett.
Det er parkett på gulv, og malte veggplater.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Det foreligger svært lite historisk informajson, og adgang til å visuelt besiktige vannledninger.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt med basis i alder, og at det ved befaring ikke er avdekket lekkasjer.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det foreligger svært lite historisk informasjon og adgang til å visuelt besiktige vannledninger.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt med basis i alder, og at det ved befaring ikke er avdekket lekkasjer.
Som følge av lite historisk informasjon og alder for opprinnelig del av boligen kan takstmann ikke utelukke at det eksisterer noe eldre røropplegg av soil/jern som en bør anbefale utskiftet.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 stk varmepumper. (hovedplan og hybel)

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder for varmepumpe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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



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

Elektrisk anlegg har noe ukjent alder, hovedeler av anlegget er fra nyere tid etablert ved tilbygging/fornyelser. Det er ukjent om, eller hva som gjenstår av opprinnelig elektrisk anlegg. , dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Alder for elektrisk anlegg er ukjent, noe ulik alder må forventes.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder kombinert med tilnærmet ingen historisk informasjon anbefales en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder for boligens drenering er ukjent. Det er også ukjent om det ble utført tiltak/fornyelser tilknyttet tilbygging av boligen.
Deler av drenering må forutsettes til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved befaring er det ikke registrert forhold som tilsier at dreneringen er sviktende, kun indikasjoner og fuktverdier i kjeller som tilsier at situasjonen må overvåkes.
Alder for opprinnelig del av boligen tilsier at dreneringen må anses til å ha begrenset gjenstående levetid, og at sannsynlighet for svikt/avvik er forhøyet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Se også beskrivelse for rom under terreng, tilstanden må overvåkes ekstra i tiden fremover. Øker fuktpåvirkning i kjeller er dette et tydelig signal om at utvendig drenering er sviktende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, og høgvegger under terreng av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres ved befaring ikke forhold av konstruksjonsmessig betydning. TG2 settes som følge av alder og enkelte registrerte riss og mindre avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved befaring er det ikke avdekket avvik som tilsier behov for utbedringer på nåværende tidspunkt. Eldre murer må derimot alltid overvåkes noe ekstra.
Hoveddeler av murer er skjulte og kan ikke visuelt besiktiges av takstmann.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved skiferplatting, og i carport mot garasje heller terreng noe inn mot murer. Løsningen er svært uheldig spessielt siden bygget har kjeller. Alle terrengforhold skal utformes slik at vann ledes bort fra murer for å redusere fuktpåkjenning mot disse.

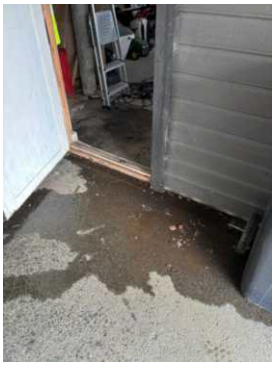
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales og gjøre terrengjusteringer som sikrer at vann på alle deler av tomten ledes vekk fra murer. Stående vann mot murer, og vann som da trekker ned i terreng ved disse gir betydelig økt risiko for fuktpåvirkning tilknyttet rom under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.
Det foreligger ingen historisk informasjon tilknyttet boligens utvendige vann og avløpsrør, disse forutsettes til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Som følge av alder (antatt alder) må en forvente at behov for tiltak kan oppstå, det anbefales og utføre nærmere undersøkelser.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpning mellom trinn er noe større enn gjeldende da krav da trappen ble montert i 2022. (10cm er kravet, avviket er kun på ca 5mm)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

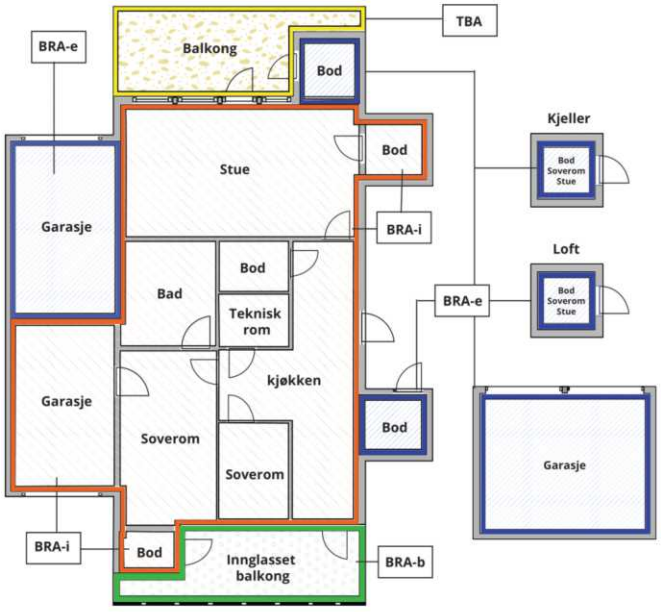
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	69			69	6
1 Etasje	91			91	49
U.etg	50			50	
U.etg garasje		44		44	
SUM	**210**	**44**			**55**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, bad, gang, garderobe		
1 Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, entré, toalettrom, bod		
U.etg	Bad, entré, stue/kjøkken, bod, soverom, vaskekjeller		
U.etg garasje		Garasje	

Kommentar

Balkong på loftsplan har skrånende tak. Arealet (TBA) for denne er oppmålt etter innvendige måleregler for å gi et mer reelt tall for bruksareal. Arealet er omtrentlig oppmålt. (Balkongen har altså større gulvareal enn totalt oppgitt TBA areal)
TBA for hovedplan er areal for to stk terrasser, en ved inngangsparti over carport, og en med adkomst fra kjøkken.
Kjeller har ikke innvendig adkomst fra boligen. Arealet er ført som BRA-i areal fordi etasjen har rom/funksjon som en selvstendig enhet.
Påpeker at det ikke foreligger godkjenning for etasjen som en hybel/leilighet, all bruk/funksjon anses derfor som del av bygget som en enebolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.
Boligen er i matrikkel ført som en enebolig. Innredet hybel i kjeller er ikke en godkjent selvstendig enhet. Kontakt megler/selger for informasjon tilknyttet slike forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	112	168		0	742.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dølevegen 15

Hjemmelshaver
Stangeland Lars-Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på Kolnes i Karmøy kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Dølevegen til parkering på egen eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i bratt skrånede terreng. Tomten grenser til utmarkseiendom, og annen boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader.

Som følge av alder og utførelse kan en ikke forvente at boligen er sikker mot smågnagere.
Eldre boliger som denne vil ha økt vedlikeholdsbehov, kjøper må forvente at feil/avvik kan oppstå, dette er normalt vurdert mot alder.
Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	24.06.2026	Begrepet hybel er i versjon 2 tatt ut av rapporten for å tydeligere/vise til at innredet kjeller ikke har slik godkjenning.

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.

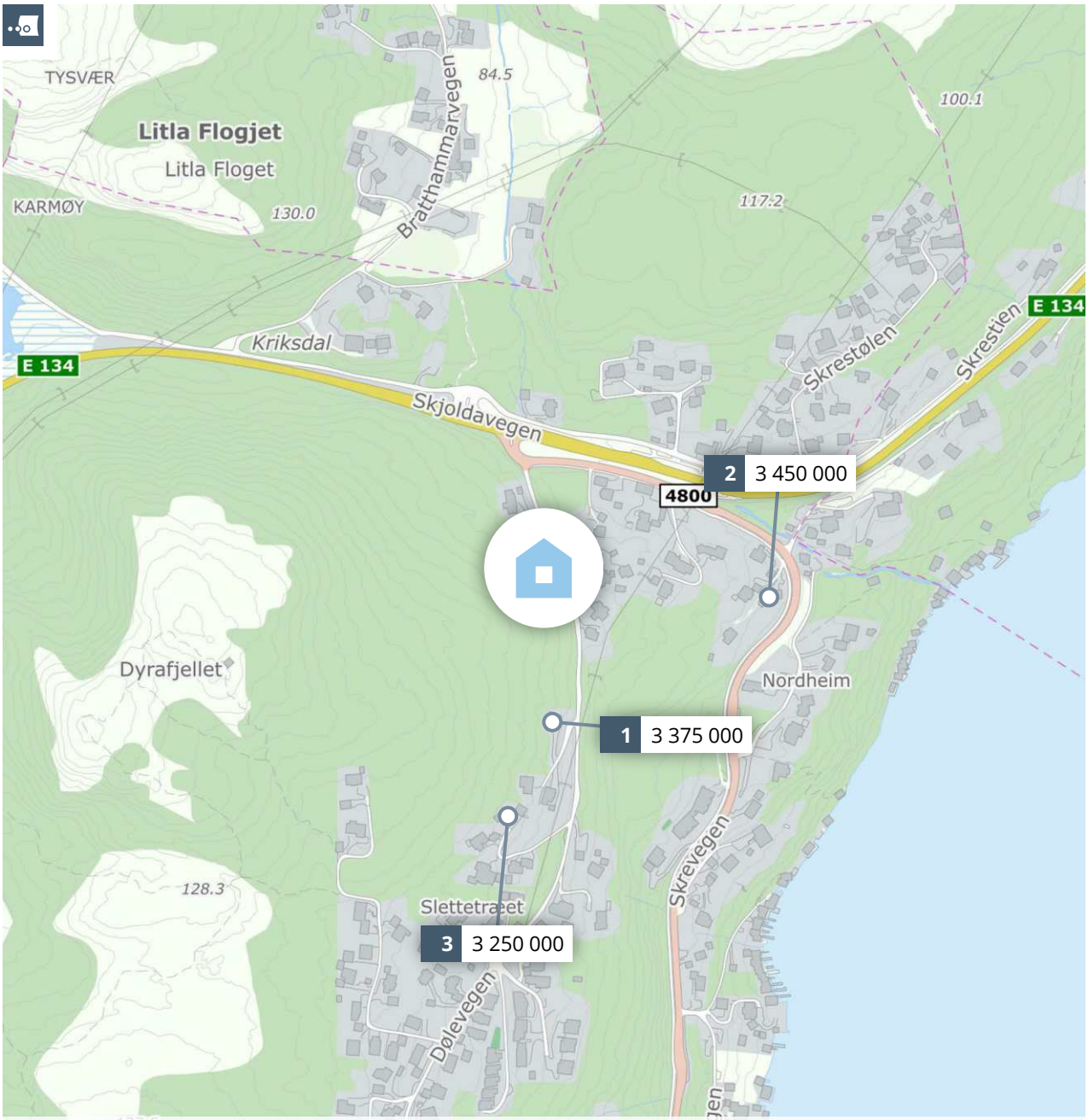
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

Det er oppholdsvær, og noe regn ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.



Meglers verdivurdering

DØLEVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 23.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dølevegen 15, 5541 KOLNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 112 BNR 168 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS EIKE

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	15 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	208 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dølevegen 21				27.07.2022	3 690 000	**3 375 000**	0	3 375 000	**21 774**
	155 m²	1999	985 m²	3 sov						
2	Skrevegen 47				18.08.2022	3 600 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**21 166**
	163 m²	1964	769 m²	4 sov						
3	Dølevegen 31				19.04.2023	3 390 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**18 786**
	173 m²	1964	1 804 m²	4 sov						

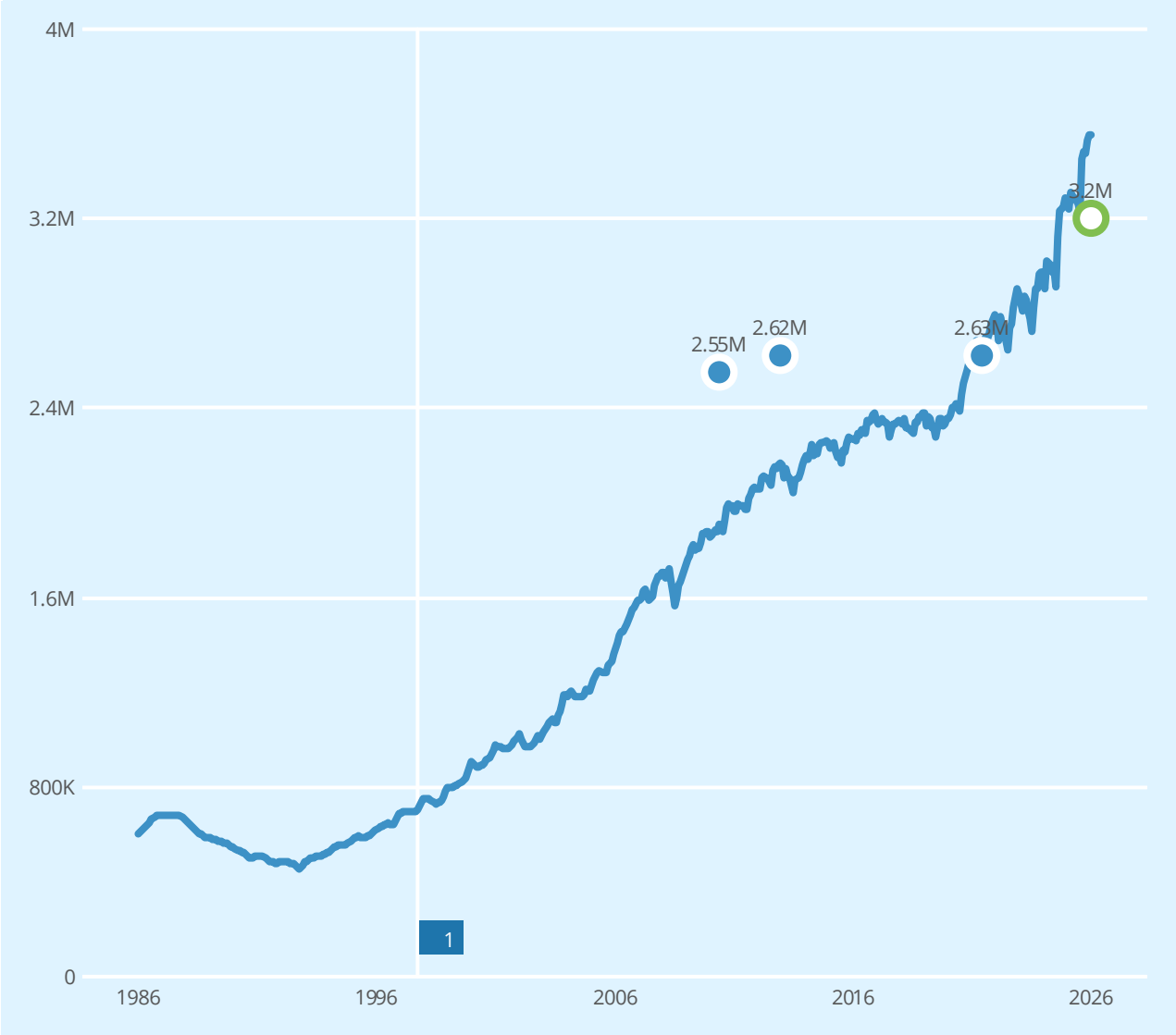
Innholdsrik enebolig med dobbelgarasje beliggende på flott utsiktstomt til Førresfjorden.

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	
09.11.2021	23.11.2021	01.04.2022	2 690 000	2 625 000	0	2 625 000	
19.04.2013	22.05.2013	27.06.2013	2 890 000	2 620 000	0	2 620 000	
08.08.2010	29.10.2010	17.11.2010	2 690 000	2 550 000	-	2 550 000	
10.10.2007		10.10.2007	-	2 300 000	-	2 300 000	2
24.03.1987		24.03.1987	-	540 000	-	540 000	2

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

Eneboliger til salgs i EIKE grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

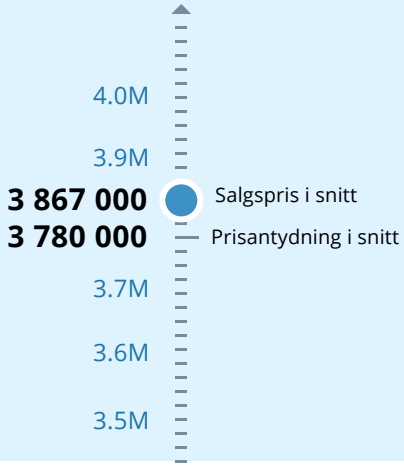


Annonsene har i snitt ligget ute i

140
dager

Eneboliger solgt i EIKE grunnkrets siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

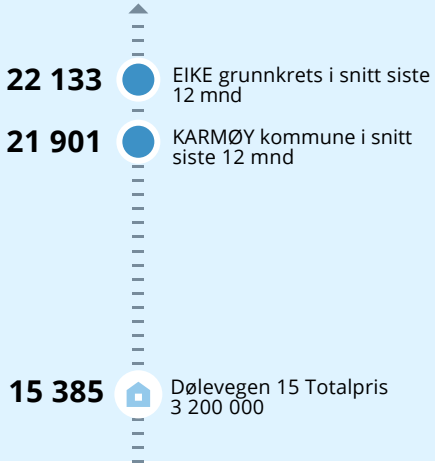


Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 1.5% over prisantydning

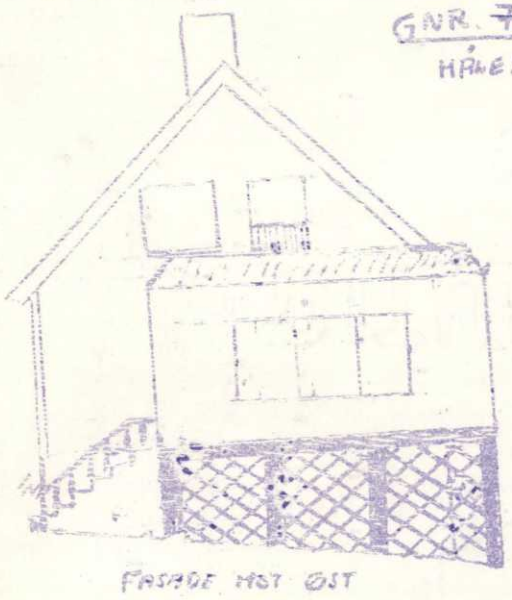
Analyse m²-priser



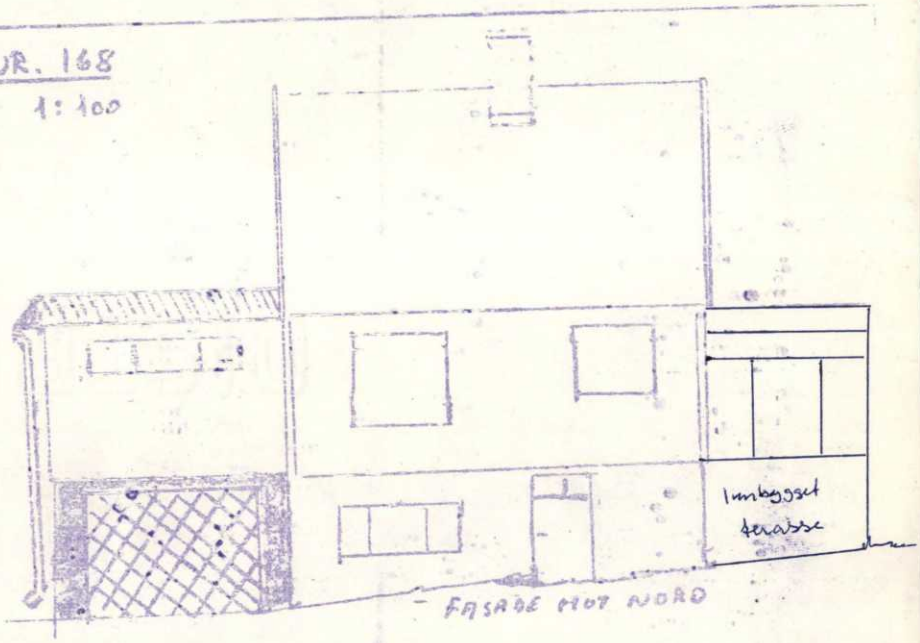
KARMØY TEKN. ETAT
10. MAI 1976
Arkivnr. 503.1
SAKSBEH.
SAKSBEH. ORIENT. ARKIV

GNR. ~~74~~ 112 BNR. 168

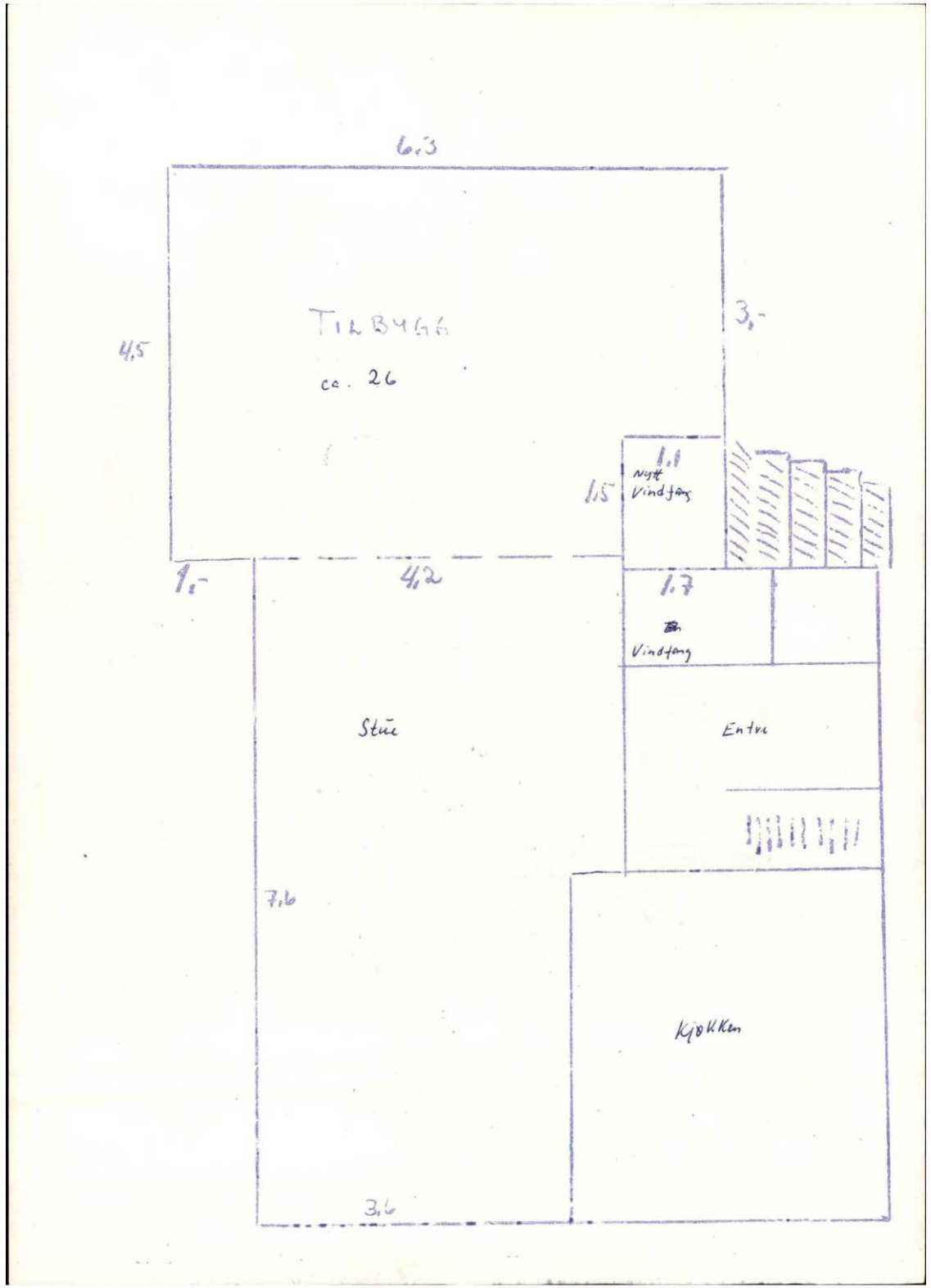
HÅNESTAKK: 1:100

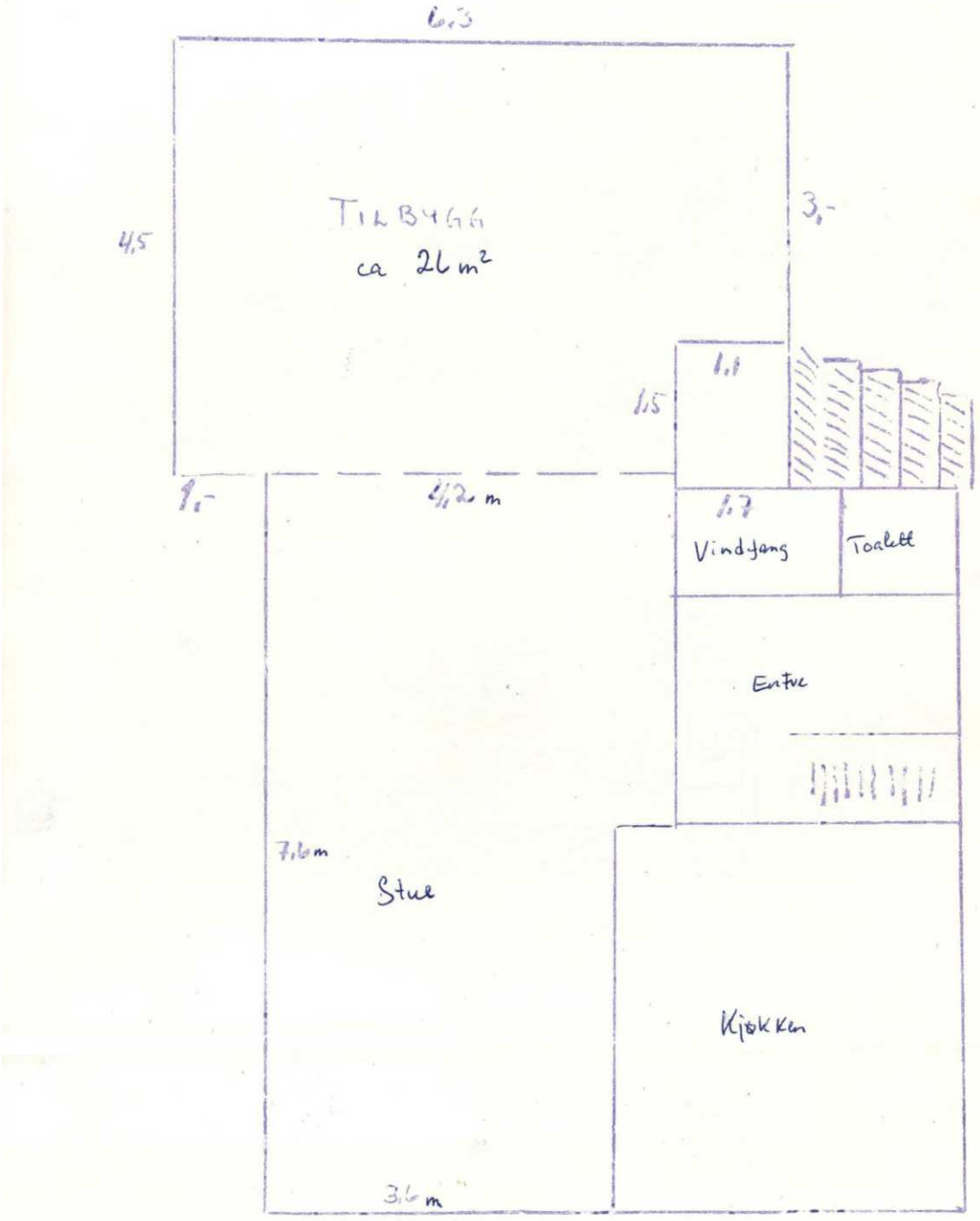


FASADE MOT ØST



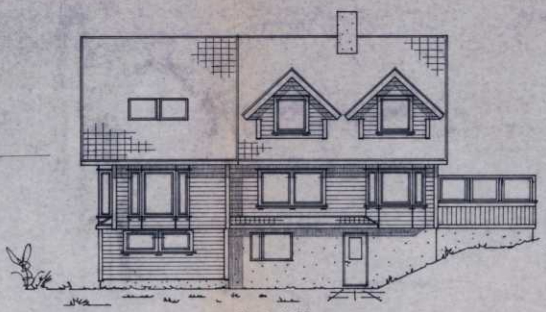
FASADE MOT NORD


6,3
TILBYGG
ca. 26
4,5
3,-
1,1
Nytt
Vindfang
1,5
1,-
4,2
1,7
Vindfang
Stue
Entre
7,6
Kjøkken
3,6

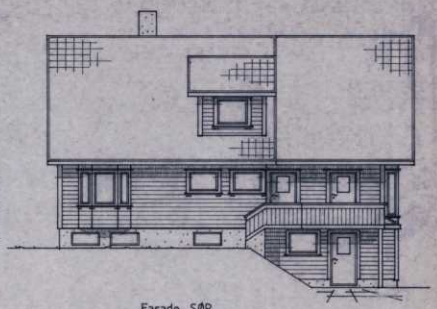

6,3
TILBYGG
ca 26 m²
4,5
3,-
1,1
1,5
3,-
4,2 m
1,7
Vindfang
Toalett
Entre
7,6m
Stue
Kjøkken
3,6 m



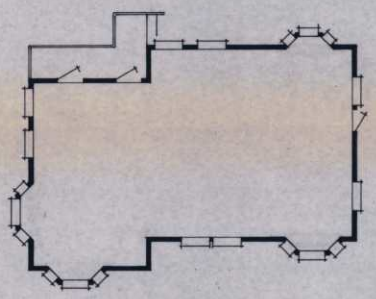
Fasade ØST



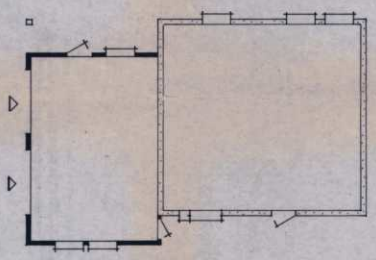
Fasade NORD



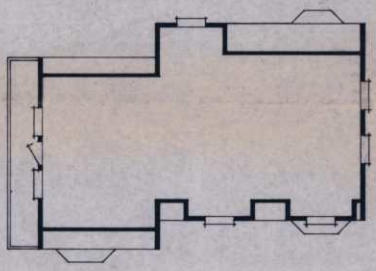
Fasade SØR



Hovedplan

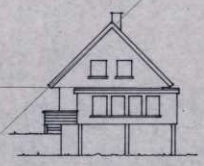


Kjellerplan

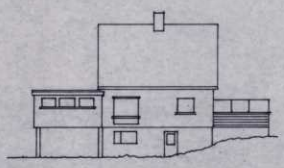


Loftsplan

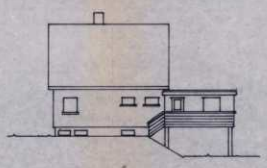
Nåværende fasader:



ØST



NORD



SØR

KARMØY KOMMUNE
TEK
Saka kr
26 NOV. 1997
Jnr:
Saksbeh:
Arkivnr:
Kopi til:

Fasadeendring

Dato	Kontr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
22.10.97	J.SØRTVEIT		1:100

Byggherre: ARILD FAGERVOLD

Byggepl: Gnr. Bnr. Døle

Henvisning: Beregning:

Erstatter tegning for: Erstattes av tegning:

J. SØRTVEIT
5540 FØRDESFJORDEN
Tlf. 52 77 34 46 / 906 32221

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Dølø		112	168	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Tilbygg	2.5.76.	dato 31.5.76. sak 360/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svein Haaland	Dølø, 5540 Førdesfjorden	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
do		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
do		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Karmøy bygningsråd 23.1.78.
..... den .....

J. I. Lieng

bygningssjefen
J.I. Lieng

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	UTSIKTEN	Beregnet areal	742.7
Etablert dato	21.10.1959	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	21.10.1959			112/1, 112/168

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591452.04	293559.78	0	Ja	742.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STANGELAND LARS-ERIK F031095*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dølevegen 15 5541 KOLNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dølevegen 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5541 KOLNES	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1011 Eike	Tettsted	4698 Skre
Valgkrets	7 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11911099		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11911099	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.11.2001

1: Bygning 11911099: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		11.12.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dølevegen 15	H0101	112/168	203	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	27	0	27	0	0	0
H01	1	113	0	113	0	0	0
K01	0	48	0	48	0	0	0

2: Bygningsendring 11911099-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.11.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	57
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.01.1998	10.03.1998	
Igangsettingstillatelse	20.02.1998	10.03.1998	
Tatt i bruk	30.11.2001	12.01.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Dølevegen 15	-	112/168	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	27	0	27	0	0	0
H01	0	30	0	30	0	0	0

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dølevegen 15, 5541 KOLNES								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- 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** 743 m^2 **KPHensynsonenavn** H710_1 **KPBåndlegging** Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal 495 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 743 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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	669
Navn	Kommunedelplan for Eike-Kolnes-Skre
Plantype	Kommunedelplan
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/967/669-planbestemmelser-ved.pdf
Delarealer	**Delareal** 495 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_1 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 743 m^2 **KPHensynsonenavn** H700_1 **KPBåndlegging** Båndlegging - generalisert (utgått)
	Delareal 743 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	540
Navn	Døle/Skre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4230/r540-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 684 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** boligomr.1
	Delareal 59 m^2 **Formål** Kjørevei

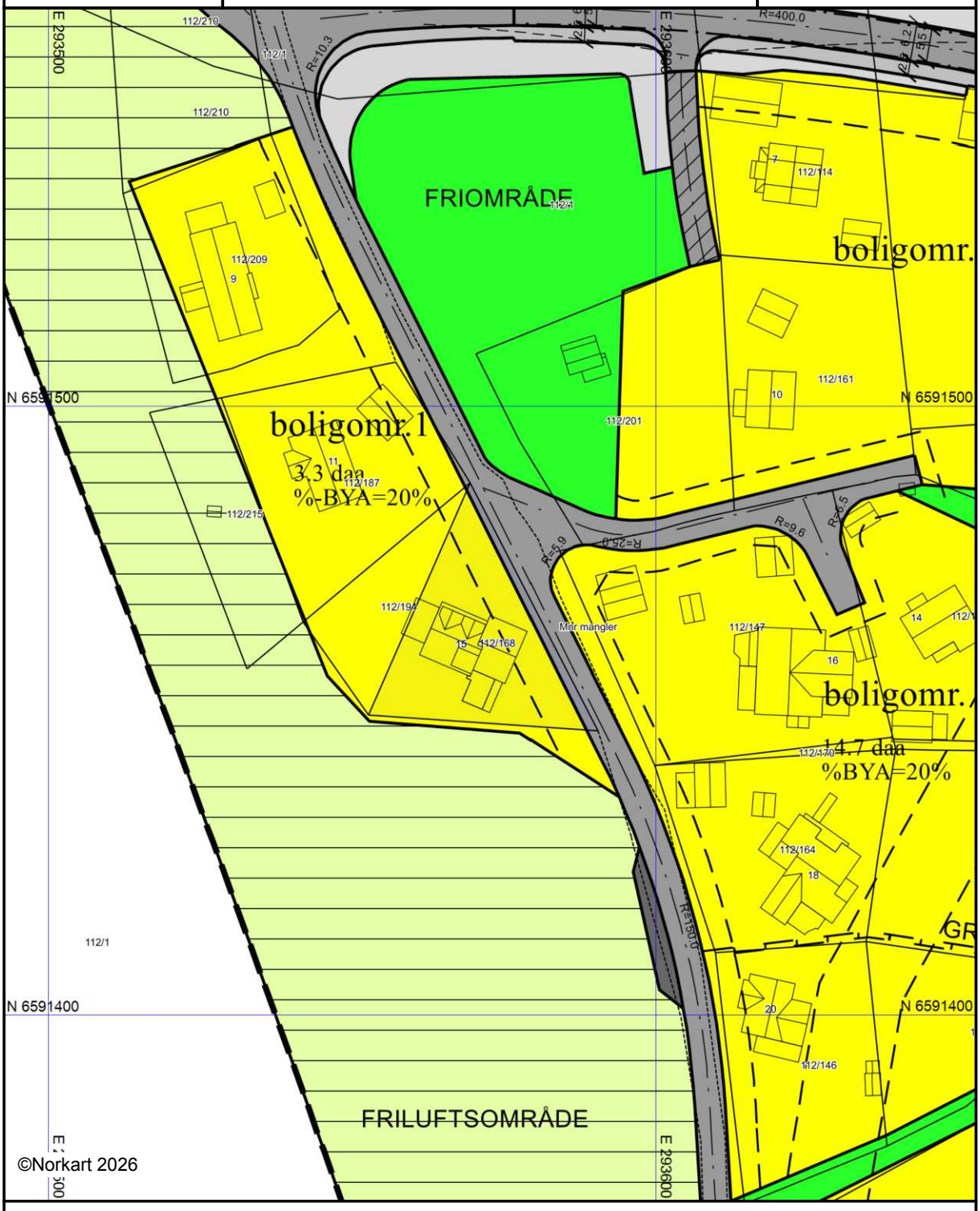
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/168
Adresse: Dølevegen 15
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

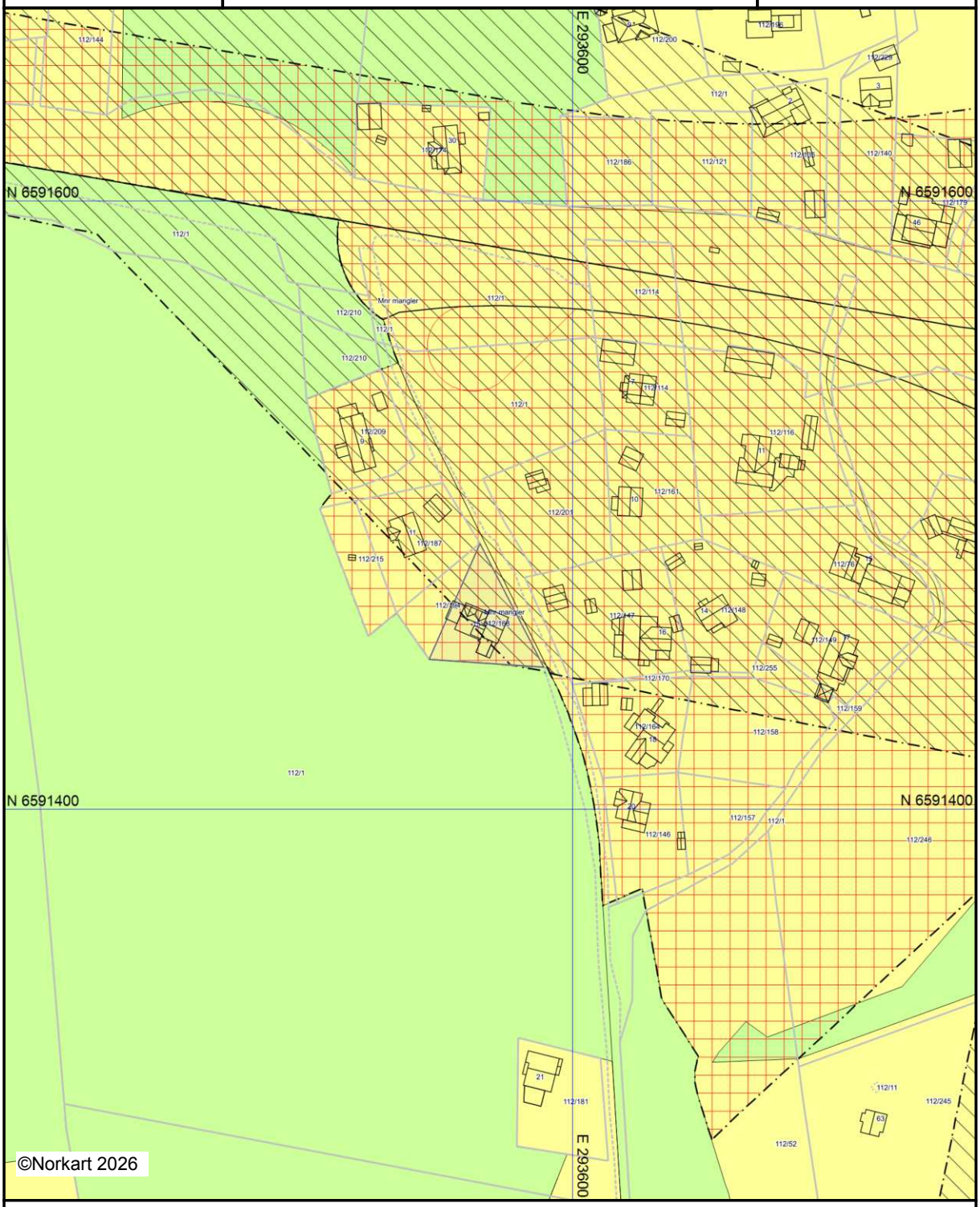
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/168
Adresse: Dølevegen 15
Dato: 17.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Energiattest



Adresse **Dølevegen 15, 5541 KOLNES**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315029**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11911099**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **288,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **244,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **242,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 011 kWh**



Dølevegen 15, 5541 KOLNES

Detaljering

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

Dølevegen 15, 5541 KOLNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

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: 17.06.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dølevegen 15, 5541 KOLNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 334,14 kr
Eiendomsskatt	3 736,00 kr
Feiing	566,00 kr
Renovasjon	4 015,00 kr
Vann	3 818,88 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	168	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dølevegen 15, 5541 KOLNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Dølevegen 15

Nabolaget Eike - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kolnes skole (1-7 kl.) 184 elever, 10 klasser	4 min 3 km
Norheim skole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	10 min 6 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet... 114 elever, 11 klasser	9 min 5.4 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 20 klasser	14 min 8.7 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	14 min 11 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	9 min 6.1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skre fv. 4800 Linje 224, N284	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	20 min
Bergen Flesland	97.9 km

BARNEHAGER

Steinhaugane Fus barnehage (1-5 år... 42 barn	4 min 2.6 km
Førresfjorden barnehage (0-6 år) 58 barn	4 min 2.6 km
Kolnes barnehage (0-5 år) 29 barn	4 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Spar Skåredalen	6 min
Spar Frakkagjerd	5 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

Combisenteret	5 min
Vitusapotek Amanda	6 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	11 min

SPORT

Kolnes idrettsanlegg	4 min
Førre skule	4 min
Yes Treningssenter	5 min
Heron Treningssenter	6 min

«Nært til Raglamyr, stille område, god utsikt uten Karmsund-tåka og kort vei ut i naturen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Dølevegen 15, 5541 Kolnes
Gnr. 112, Bnr. 168, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260161

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sindre Steinsnes Mehus

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 926 09 171

E-post: sindre.mehus@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.
