PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

MYKLANDVEGEN 49

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Myklandvegen 49, 5545 VORMEDAL

KARMØY kommune

gnr. 119, bnr. 410

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1401 **Eiendomsverdi ref nr:** GC6165

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026107

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

SIGMA TAKST AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1997, over 1. etasje og loft. Boligen ble påbygget mot nord og sør i 2005. Påbyggene omfatter utvidelse av stuen i 1. etasje og stuen på loftet, samt etablering av et ekstra soverom på loftet. På eiendommen er det også en frittliggende garasje.

Boligen fremstår med gjennomgående normal til god standard sett i forhold til alder, bruk og forventet utførelse. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Det er hovedsakelig registrert mindre avvik samt normale aldrings-, slitasje- og vedlikeholdsforhold som må forventes for en bolig fra denne perioden.

Innvendige overflater fremstår med normal kvalitet og bruksslitasje. Enkelte bruksmerker og noe knirk i gulvene må forventes. Badet på loftet har nådd forventet teknisk levetid og er ikke utført i samsvar med dagens krav til våtrom. Oppgradering bør derfor påregnes.

Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret og fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Det er imidlertid registrert råtedannelse i ett vindu og én dør, og utskifting av disse bør påregnes.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger må derfor påregnes.

Boliger oppført på slutten av 1990-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav, blant annet når det gjelder konstruksjonsløsninger, energieffektivitet og tekniske installasjoner.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det vises for øvrig til rapportens enkelte bygningsdeler og tilhørende tilstandsgrader. Da boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen, kan det ikke utelukkes at enkelte forhold var skjult eller utilgjengelige for kontroll. Det vises også til selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger om eiendommen. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Beslag av metall over vindskier.
Takrenner og nedløp av plast og metall. Beslag av plast og metall.
Heltrukket beslag av metall over pipe. Wakaflex rundt gjennomføring av pipe.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Bygget er ett prefabrikkert bygg i fra Hedalm Anebyhus.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Sør og vestvendt terrasse på terreng av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består hovedsakelig av korkvinyl, laminat og gulvbelegg.
Veggoverflatene består hovedsakelig av malt tapet, mens tak og himlinger består av prefabrikkerte plater.
Etasjeskiller av tre på loft. Gulv av betong i 1. etasjen.
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen.
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er peis med innsats i stue. Malt utførelse.
Sotluke er plassert i 1. etasjen.
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.
Dørblad med glassfelt mellom hall og stue.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Bod med belegg på gulv, trepanel på vegger og prefabrikkerte plater i tak/himling. Samt en plastsluk i gulvet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår (1997).
Baderomstapet på vegger.
Trepanel i tak/himling.
Gulvet er flislagt over belegg i fra byggeår.
Rommet har ikke varmekabler i gulvet.
Gulvet fremstår som flatt uten fall mot sluket. Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.
Våtrommet har eldre vinylbelegg under fliser på gulvet og eldre våtromstapet på vegger.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 26 mm.
Våtrommet er innredet med baderomsmøbel med toppmontert servant, veggmontert toalett og boble badekar.
Våtrommet har kun ventil i vindu.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,5 %, som ansees som tørt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra 2004.
Malte plater på vegger og fliser på vegg i dusjen.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 3 mm. Oppkant på gulv i dusjen ble målt til ca 40 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt under fliser. Ved sluket ble det observert smøremembran, og det legges til grunn at gulv og vegger som er flislagt har tilsvarende membransystem.
Vegger som ikke er flislagt har malte plateoverflater. Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca. 0 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 20 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon vi elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH. Skrågene er i fra 2010 og frontene ble fornyet i 2025.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Samt vannstoppesystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er fra byggeår (1997). Automatsikringer i sikringsskapet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen.
Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen.
Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og ringmur av betong. Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt. Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale består av plast og nøyaktige plassering er ikke kjent.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

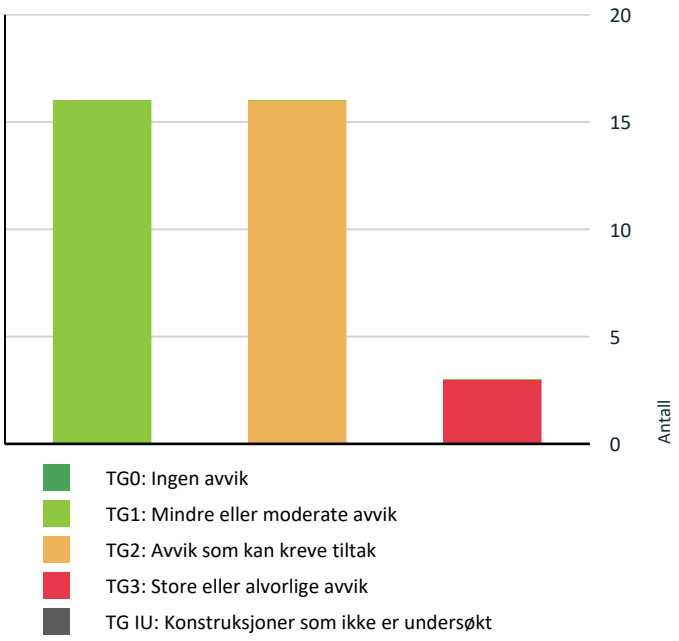
Garasje

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

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

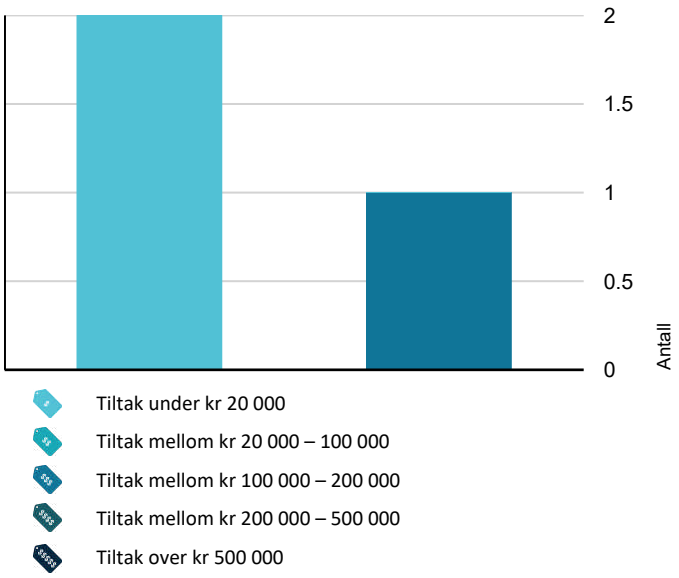
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Med råte	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Terrassedør	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Påbygg	Boligen ble påbygget mot nord og sør i ca 2005
2025	Modernisering	Nye fronter på kjøkkenet
2025	Modernisering	Ny kledning fra og med beltebord på gavlveggen, på vestsiden
2021	Modernisering	Ny Elbil lader
2019	Modernisering	Nye gulver av korkvinyl på 1. etasje
2019	Modernisering	Ny kledning på østsiden av bygget

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Beslag av metall over vindskier.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

• 1. Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år. TG2 er satt på grunn av alder.

• 2. Det er registrert mosedannelse på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Eldre vanntette sjikt har økt sannsynlighet for aldersrelatert slitasje og svekket tetthet. Faktisk gjenværende brukstid vil avhenge av materialtype, utførelse, belastning og vedlikehold. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

• 1. Ved svekket tetthet kan vann trenge inn og medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• 1. Tilstanden bør kontrolleres jevnlig, og vedlikehold eller utskifting må vurderes dersom det oppstår tegn til svekkelse eller lekkasje. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak på bakgrunn av alder alene.

• 2. Mosedannelse oppstår som følge av fuktige forhold og begrenset uttørking på takflater. Vegetasjon på tak kan holde på fukt og bidra til økt slitasje på tekkingen.

• 2. Mose holder på fuktighet og kan redusere avrenning av regnvann. Dette øker risikoen for frostspreng, nedbrytning av tekkematerialet og forkortet levetid.

• 2. Det anbefales regelmessig fjerning av mose og rengjøring av takflaten for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden.



Mose på taktekket

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast og metall. Beslag av plast og metall. Heltrukket beslag av metall over pipe. Wakaflex rundt gjennomføring av pipe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig var taket utført med halvvalmet tak. Påbygget er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med ukjent oppbygging.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.

Takkonstruksjonen er lukket/igjenkledd, og undertak samt konstruksjonsoppbygning var derfor ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra innvendige overflater, utvendig taktekking og tilgjengelige konstruksjonsdeler. TG er satt på bakgrunn av alder, konstruksjonsmessig risiko og begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det anbefales å gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Bygget er ett prefabrikkert bygg i fra Hedalm Anebyhus.
Kledningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men noe stedvis råte dannelse i kledningen kan ikke utelukkes. Selger har skiftet bordkledning etter behov. Det ble ikke registrert råtedannelse ved stikking på utvalgte steder.

Selger opplyser om at kledning på østsiden av bygget ble fornyet i 2019 og kledning på vestsiden er fornyet fra og med beltebord og oppover på gavl veggen i 2025.

Kledningen har et beltebord på etasjeskillet med stående kledning. Beltebord er erfaringsmessig mer utsatt for fuktopphopning og råteskader enn øvrige deler av kledningen, selv om det er tilfredsstillende lufting bak. Det anbefales jevnlig kontroll av beltebord og tilhørende detaljer.

Vurdering av avvik:

• Kledning er montert med for liten avstand til terreng eller terrasse. Løsningen avviker fra anbefalte byggdetaljer, hvor det normalt skal være tilstrekkelig klaring for å hindre fuktopptrekk og sikre lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Den lave avstanden mellom kledning og terreng/terrasse gir økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen, samt redusert lufting bak kledningen. Dette kan over tid føre til oppfukting og nedbrytning av trekonstruksjonen. Avviket vurderes å gi en moderat risiko for skadeutvikling, og forholdet settes derfor til TG2.

• Forholdet kan over tid medføre fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etablere større avstand mellom terreng/terrasse og kledning for å redusere fuktbelastningen og sikre bedre lufting av konstruksjonen.



Liten avstand til terreng

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer er i hovedsak fra byggeår, mens ett på loft og ett i kjøkken er skiftet i 2014. Vinduene på tilbyggene er fra ca 2004.
Vinduer fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:

• I noen vinduene ble det registrert sprekkdannelser og slitasje i karmer, samt områder med oppmyket treverk.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene vurderes å være et resultat av normal aldring, værpåvirkning og lang brukstid. Oppmyket treverk indikerer at deler av karmene har vært utsatt for fuktbelastning over tid.

• Skadene kan bidra til videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke utføres. På sikt kan dette påvirke vinduenes funksjon og medføre behov for utskifting av enkelte komponenter.

• Skadde områder bør repareres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og fremtidig utskifting av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Vindu med slitasje og oppmyking i karmer



Vindu med sprekker i treverket



Aldersrelatert slitasje på karmer

TG 3 Vinduer - Med råte

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vindu er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert råteskader i treverk på vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

• Skadene vurderes å skyldes langvarig fuktbelastning, normalt som følge av aldring, nedbrutt overflatebehandling og redusert beskyttelse av treverket. Forhold ved beslag, tetting og vannavrenning kan også ha medvirket.

• Råteskadene kan utvikle seg videre og føre til redusert levetid, svekket funksjon og fuktinntrenging i vinduene eller tilstøtende konstruksjoner.

• Råteskadet treverk må skiftes eller utbedres fagmessig, og årsaken til fuktbelastningen må korrigeres. Utskifting av vinduet må påregnes. Tilstøtende og skjulte konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Vinduer av normal standard og kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Eventuelle utbedringer av følgeskader som kan ha oppstått som følge av råteskadene i karmer er ikke medtatt i estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu med råtedannelse

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.

Ytterdør fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av hengsler/beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

TG 3 Ytterdører - Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Døren er fra 2006 og har noe råtedannelse i dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råtedannelse i terrassedør.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Dør av normal eller tilsvarende kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Det er ikke medregnet noe utbedringer av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått som følge av skadene på dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råtedannelse i dørblad

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sør og vestvendt terrasse på terreng av tre.
Bjelker og terrassebord av tre.
Fundamenteringen var ikke synlig for kontroll og er derfor ikke besiktiget.
Terrassen er opplyst å være oppført over en eldre terrasse. Tilstanden til underliggende plattinger er ikke kjent.

Terrassen er utvidet i flere etapper og fremstår med varierende aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert enkelte vær- og aldersrelaterte sprekker i terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

• Terrassen fremstår som jevnlig vedlikeholdt. Registrerte sprekker og slitasjetegn vurderes i hovedsak å være normale ut fra alder, værpåvirkning og bruk. TG2 er gitt på bakgrunn av registrerte aldrings- og slitasjetegn som tilsier behov for fortsatt vedlikehold over tid.

• Sprekker og slitasje i terrassebord kan over tid utvikle seg videre som følge av naturlig vær- og fuktpåvirkning.

• Jevnlig vedlikehold må påregnes. Utskifting av enkeltbord kan bli nødvendig etter hvert som slitasjen utvikler seg.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består hovedsakelig av korkvinyl, laminat og gulvbelegg. Overflatene har varierende alder og er oppusset etter behov. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige skader. Enkelte overflater kan ha behov for ordinært vedlikehold eller kosmetisk oppussing. Korkvinyl på 1. etasje er fra 2019.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består hovedsakelig av malt tapet, mens tak og himlinger består av prefabrikkerte plater. Overflatene har varierende alder og er oppusset etter behov. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje, men ingen vesentlige skader. Enkelte overflater kan ha behov for ordinært vedlikehold eller kosmetisk oppussing.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre på loft. Gulv av betong i 1. etasjen.

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

Vurdering av avvik:

• 1. Det ble registrert utbredt knirking i gulvene i 1. etasje ved normal ferdsel.

• 2. Det ble registrert lokale skjevheter i gulvet i tilbygget i 1. etasje og i tilbygget ved soverommet på loftet. Største målte avvik var ca. 10 mm over en lengde på 1 meter. Gulvene fremstår ellers som generelt plane.

Konsekvens/tiltak

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

• 1. Forholdet påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, men medfører redusert brukskomfort.

• 1. Utbedring av knirkende gulv kan være krevende og vil ofte kreve lokale inngrep i gulvkonstruksjonen. Tiltak kan vurderes dersom forholdet oppleves som sjenerende.

• 2. Skjevhetene kan skyldes mindre bevegelser eller setninger i konstruksjonen, eventuelt avvik ved utførelsen av tilbyggene. Forholdet vurderes som et lokalt avvik.

• 2. Skjevhetene kan være merkbare ved bruk og kan gi utfordringer ved eventuell legging av nye gulvoverflater. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

• 2. Forholdet bør holdes under observasjon. Ved økende skjevheter eller andre tegn til bevegelser bør årsaken undersøkes nærmere. Oppretting må påregnes dersom plant gulv er ønskelig.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen, og radonnivå bør derfor undersøkes nærmere. Tiltak kan være nødvendig dersom grenseverdier overskrides.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har pipe av prefabrikkerte elementer med pusset og malt overflate.
Det er peis med innsats i stue. Malt utførelse.
Sotluke er plassert i 1. etasjen.

Elementpipe er fra byggeår og fremstår i normal stand uten synlige skader. Det foreligger ingen merknader fra feier.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glassfelt mellom hall og stue.

Dørene fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Selger opplyser at det ikke er kjent om det tidligere har vært forekomst av skadedyr i boligen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Bod/teknisk rom

Beskrivelse
Belegg på gulv med oppbrett langs vegger.
Trepanel på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Det er plastsluk i gulvet.

Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Det er ukjent om vegger og overflater er utført for å tåle direkte fuktpåkjenning og bruksvann. Gulvet fremstår i hovedsak flatt, med lokalt fall rundt sluken.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Våtrommet er gammelt i forhold til hva en kan forvente av ett våtrom og tidspunktet for å fornye våtrommet nærmer seg. Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår (1997).

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Baderomstapet på vegger.
Trepanel i tak/himling.

Vurdering av avvik:
• 1. Det ble registrert stedvis løs tapet på våtrommet.

• 2. Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut.

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

• 1. Løs tapet og redusert vedheft kan føre til videre nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktpåvirkning bak overflatematerialene.

• 1. Det anbefales nærmere kontroll av overflatene og utbedring av løse partier. Ved fremtidig oppgradering bør våtrommets overflater vurderes fornyet.

• 2. Plasseringen er ikke i samsvar med anbefalt utførelse for våtrom. Treverk og fuger rundt vindu er ikke konstruert for jevnlig vannpåkjenning.

Tilstandsrapport

• 2. Langvarig fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av materialer og risiko for skjulte fuktskader.

• 2. Tiltak som reduserer vannpåvirkning anbefales, for eksempel skjerming eller tetting. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes. I forbindelse med oppgradering av rommet bør vindu og foringer av PVC eller annet fuktbestandig materiale benyttes.



Løse tapet skjøter

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt over belegg i fra byggeår.
Rommet har ikke varmekabler i gulvet.
Gulvet fremstår som flatt uten fall mot sluket. Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.

Gulvet er flislagt som egeninnsats og det mangler fliser under badekar. Forholdet vurderes som estetisk avvik.

Vurdering av avvik:

• 1. Gulvet på våtrommet fremstår som flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluket. Det er badekar i rommet.

• 2. Det ble ved banking registrert enkelte fliser med bom/hulrom under. Én flis fremstår som løs.

Konsekvens/tiltak

• 1. Forholdet skyldes gulvets utførelse og oppbygning.

• 1. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne bort fra sluket. Badekaret reduserer den daglige vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for manglende fall.

• 1. For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge badekar benyttes. Forholdet bør tas hensyn til ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

• 2. Forholdet skyldes trolig mangelfull heft eller utilstrekkelig limdekning mellom flis og underlag. Gulvets oppbygging kan også spille en rolle, da flisene er limt på belegg uten påstøp under. Flislagde gulv krever stabile underlag for å ikke sprekke.

• 2. Løse fliser kan få ytterligere bevegelse og føre til sprekker eller skader i fliser og fuger. På våtrom kan skadde fuger øke fuktbelastningen på underliggende konstruksjoner.

• 2. Den løse flisen bør undersøkes og festes eller skiftes. Øvrige fliser med bom bør holdes under oppsyn og utbedres dersom de løsner eller det oppstår sprekker i fliser eller fuger.

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre vinylbelegg under fliser på gulvet og eldre våtromstapet på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Gulvbelegget er fra byggeåret og har vesentlig overskredet forventet brukstid for et tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen. På grunn av beleggets høye alder er materialets tetthet og videre funksjon likevel usikker, og risikoen for skjulte svekkelser og utettheter er betydelig forhøyet. TG3 er i hovedsak valgt på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under badekar

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsmøbel med toppmontert servant, veggmontert toalett og boble badekar. Ifølge selger skal boble badekaret fungere.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er luke for inspeksjon, men ikke drenshull ved gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes at badet er utført etter eldre byggeskikk hvor løsning for lekkasjeindikasjon ikke var etablert. Tilstandsgrad 2 er valgt da løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse og gir økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

• Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult over tid, noe som kan medføre fuktskader i konstruksjonen før forholdet oppdages.

• Det anbefales å etablere løsning for lekkasjevarsling.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har kun ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• 1. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• 2. Det er kun lufteventil i vinduet.

Konsekvens/tiltak
• 1. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• 1. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• 1. Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• 2. Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• 2. Det bør anordnes mekanisk avtrekk fra badet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,5 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra 2004.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte plater på vegger og fliser på vegg i dusjen.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 3 mm. Oppkant på gulv i dusjen ble målt til ca 40 mm.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er registrert en fast oppkant på gulvet rundt dusjsonen.

• 2. Gulvet på våtrommet fremstår som flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• 1. Rommet har kun ett sluk (plassert i dusjen), og det er registrert flatt gulv uten fall på baderomsgulvet utenfor dusjsonen. Kriteriet for tilstandsgrad 2 er oppfylt da slukfunksjonen for restarealet er hindret av oppkanten.

Tilstandsrapport

• 1. Ved en eventuell lekkasje fra installasjoner utenfor dusjsonen (som servant eller vaskemaskin) vil oppkanten hindre vannet i å ledes til sluk. Dette medfører risiko for stående vannansamlinger på gulvet, fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner og skader på dørterskel/omstøtende rom.

• 1. Det bør installeres et automatisk vannstoppesystem (lekkasjestopper) med sensorer på gulvet utenfor dusjsonen for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Alternativt kan også ett dusjkabinett installeres. For å oppnå TG0/TG1 på avrenningen må gulvkonstruksjonen bygges om med fall til sluk.

• 2. Forholdet skyldes gulvets utførelse og oppbygning.

• 2. Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne bort fra sluket.

• 2. For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket. Forholdet bør tas hensyn til ved en fremtidig oppgradering av våtrommet. Dusjsonen bør benyttes med dusjkabinett eller annen løsning som begrenser vannbelastningen på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt under fliser. Ved sluket ble det observert smøremembran, og det legges til grunn at gulv og vegger som er flislagt har tilsvarende membransystem. Vegger som ikke er flislagt har malte plateoverflater. Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca. 0 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 20 mm. Da membranens oppbrett ved terskelen er skjult og ikke kan verifiseres ved visuell kontroll, legges høydeforskjellen mellom slukristen og overkant flis ved terskelen til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• 1. Smøremembran på gulv og vegg i dusjen, samt maling på vegger er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 2. Det ble registrert liten eller ingen høydeforskjell mellom gulvet ved terskelen og overkant slukrist. Synlig oppbrett av tettesjikt ved terskelen er lavt eller mangler. Gulvet er tilnærmet flatt.

• 3. Klemringen i sluket mangler flere av festeskruene.

Konsekvens/tiltak

• 1. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen som følge av materialtretthet og alder.

• 1. Overvåk tilstanden jevnlig. For å eliminere risikoen for fuktskader anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, noe som krever full renovering av våtsone/bad.

• 2. Forholdet skyldes våtrommets utførelse og gulvets oppbygning.

• 2. Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann renne ut av våtrommet før det når sluket. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

• 2. For at forholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må det etableres tilfredsstillende høydeforskjell mellom tettesjiktet ved terskelen og overkant slukrist. Dette vil normalt kreve ombygging av gulvet og tettesjiktet. Inntil våtrommet oppgraderes, bør eventuelt vannsøl fjernes umiddelbart.

• 3. Klemringen er ikke tilstrekkelig festet og kan derfor ikke forventes å gi jevnt og sikkert press mot membranen.

• 3. Mangelfull innfesting kan svekke tettheten i overgangen mellom membran og sluk og medføre økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• 3. Forholdet bør undersøkes og utbedres av kvalifisert fagperson. Det må kontrolleres at membranen er korrekt klemt og uten skader. Manglende skruer bør monteres dersom slukets utførelse og tilstand tillater dette.



Sluk som mangler skruer i klemringen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon vi elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH. Skrågene er i fra 2010 og frontene ble fornyet i 2025.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Samt vannstoppesystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er ukjent alder på varmepumpe, men den skal være nyere en 7 år.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• 1. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

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

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er fra byggeår (1997). Automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen. Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen.

Dreneringen ligger under terreng og er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og ringmur av betong. Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av ringmuren. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige tegn til vesentlige bevegelser på befaringsdagen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Terreng rundt boligen fremstår som delvis flatt, og det er ikke registrert fall bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Terreng rundt grunnmuren er opparbeidet uten tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

• Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

• Det anbefales å etablere fall fra bygningen der dette er praktisk mulig, samt sikre god avrenning rundt grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale består av plast og nøyaktige plassering er ikke kjent. Stikkledningene ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke påvist eller opplyst om funksjonsproblemer på befaringsdagen.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Yttervegger oppført i betong og bindingsverk.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Halvvalmet tak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av plast.
Sidedør av tre i malt utførelse.
Garasjeport av metall. El. Portåpner.

Selger opplyser om at ved store nedbørsmengder kan det forekomme vannansamling på gulvet i garasjen. Nærmere undersøkelser og utbedring av slukrenne anbefales.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

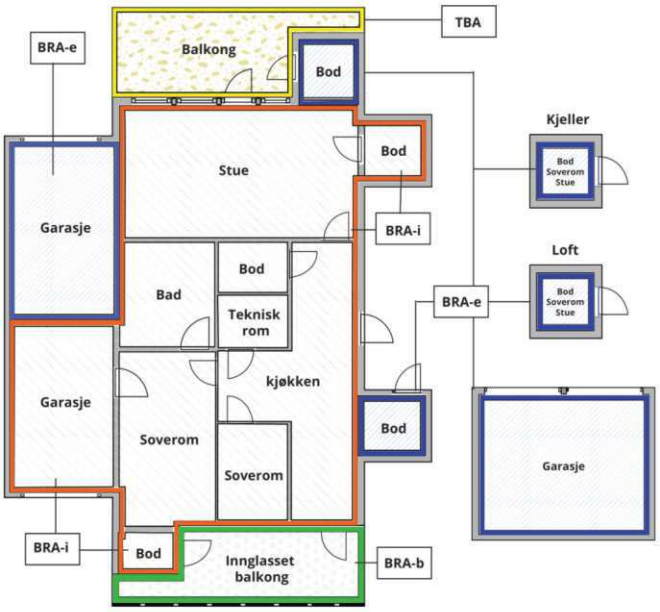
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	62			62	
1. Etasje	76			76	55
SUM	**138**				**55**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, 4 soverom, bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, bod/teknisk rom		

Kommentar

Pergola (ca. 7 m²) og terrasser (ca. 48 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						27	27
Etasje		33		33			33
SUM		**33**				**27**	**60**
SUM BRA	**33**						

Romfordeling

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

Kommentar

Loftet har takhøyde under 1,90 m og tilfredsstiller derfor ikke krav til måleverdig bruksareal. Gulvarealet er målt vegg til vegg og oppgitt som areal med lav himling (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Monica Holden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	410		0	720.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myklandvegen 49

Hjemmelshaver
Holden Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Myklandvegen, på Vormedal.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Kort avstand til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Oasen storsenter.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning av hekker og prydbusker. Samt belegningsstein i gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for påbygget datert 01.03.2011.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med en 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje i gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.01.1995	Original tegninger og tegninger av tilbygget ble fremvist.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

Forutsetninger

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260251
Addresse	Myklandvegen 49		
Postnr.	5545	Sted	VORMEDAL
Selgers navn	Monica Holden		

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?

1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

29 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

dnb Fremtind

Polise/avtalenr.:

26582734

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad 1 etg. Flising på gulv om dusjhjørne. montert sanitær utstyr av rørlegger. Nyeste er toalettet i 2026. Bad 2 etg. Lagt på gulvbelegg (1999) , satt inn veggehengt toalett og ny vask 2008. Vaskerom: Gulvbelegg.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

1 etg.Montert ny innredning (baderomsseksjoner) i 2012, sparklet og malt vegger. 2 etg: Tapetsert med våtromstapet , siste gang i 2008, fliset oppå gulvbelegg, ikke under badekar.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bad 1 etg. Munoz AS , Miguel Munoz og Tommy Munoz. Husker ikke hvem som har montert vask og dusj. Toalett er nytt i 2026.(Bjelland VVS) .BAd 2 etg. og på vaskerom, gulvbelegg lagt av Ukjent firma. Veggehengt toalett og vask, montert av Storasund rør.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran over gamle fliser på gulvet (Det ligger membran duk under de første flisene også). , samt ny membran i dusjhjørne.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

bad 1. Fliselegger byttet sluk da nye gulvfliser ble lagt.

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

Beskrivelse:

Bakkekran ligger nedgravd i hagen, har ca lokalasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fikk ny vask, kran og elektrisk avbruddsventil på kjøkken i 2025

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:

Har kvitering.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drypper fra takrenner på hver side, på utstikk 2 etg på front av hus. Det var en lekkasje på grunn av en ødelagt takstein i oktober 2024, dette er fikset og er tett nå.

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

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

To påbygg på tak 2006 og 2007. Lagt panner, beslag og takrenner. Skade i tak oktober 2024. Det ble fjernet skadet materiale og erstattet med nytt. Lagt på nye panner. i ca 2009 ble det lagt på beslag på vannbord, og på hele pipen

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vært med snekker når arbeid ble utført.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Påbygg, byggmesterkompaniet. Beslag ble lagt av Spanne blikk, ca i 2009. Snekkerarbeid og legging av takpanner ble utført av erfaren snekker i nær relasjon.

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

Beskrivelse:

Murpuss på peis kan få små sprekker når en fyrer mye. Disse pleier å forsvinne når våren kommer.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Knirker litt i gulvene. Merker en skjevhet på gulvet i stuen foran terassedør. Skjevheten er på påbygg fra 2006

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

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

Byttet vindu på kjøkken i 2025, det er også byttet 2 vinduer på soverom 2 etg, vestside. tidligere, ukjent dato Byttet kledning på hele østsiden og øverste del på vestsiden.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget alle terassser. Utskifting av kledning ved behov, ellers vedlikehold og maling.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduer og kledning på vestside ble byttet av snekker i nær relasjon. All Kledning på østside byttet av Hereid Hus.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

Beskrivelse

Når det er veldig kaldt ute, kan en ikke bruke varmepumpe og vaske /tørke klær samtidig. Da går sikringen.

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

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

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

Montert billader, lynvernanlegg i 2021. skiftet utekontakt. På kjøkken ble to lamper til skap, byttet om til vanlig kontakter. Fikk montert varmepumpe i 2010.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

montert noen taklamper på soverommene og i gang nede.

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:

Dokumentene ligger i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

2 etg ble ikke innredet i 1997. Dette startet opp i 1998. Men det ble ikke søkt om bruksendring da. Heller ikke da påbyggene kom i 2006 og 2007. Alle rom i 2 etg. fikk i august 2026 en godkjent bruksendring.

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Funnet ett vindu som har som har en antydning til råte. Ligger inni karm og er veldig lite. Ser at det er litt råte på ett vindskibord, innerst ved pannene på utstikk mot nord.

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

Beskrivelse:

Hatt besøk av en mus i huset, ikke hatt problem etter at denne ble tatt. Sett noen Fleskeklanner.

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:

Det renner inn vann på gulvet når det regner mye. Avløpet klarer ikke å ta alt vannet som kommer fra veien. Sett noen steder der gulvet av og til er litt fuktig. Settingsskade ved et vindu.

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

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

Bygget garasje , Lagt tykke fliser på gulv.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt panel på loftet. Montert ny garasjedør med heis. i 2022.

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:

Munoz AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Ferdigattest på påbygg 2005 og 2006, midlertidig brukstillatelse fra 1997

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

Beskrivelse:

Har gjort mye egenarbeid i bolig. som å sette opp vegg, legge panel, byttet dører, listet, lagt div. gulv, tapetsert og malt

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.09.2026

Signert av *Monica Holden*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Myklandvegen 49

Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.5 km
Hauge videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngåsvegen Linje 226	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	104.3 km

BARNEHAGER

Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Hakkebakkeskogen barnehage Vormeda... 84 barn	2 min 0.2 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal	5 min
Coop Extra Moksheim	22 min

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

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	6 min
Boots apotek Havfruen	6 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Mykjefeltet Balløkke	5 min
Mykje flerbrukshall	5 min
Vormedal Trimclub	4 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd....	6 min

«Fin blanding av godt etablert bebyggelse og nybygg. Eneboliger med hager og god plass rundt seg.»

— Sitat fra en lokalkjent

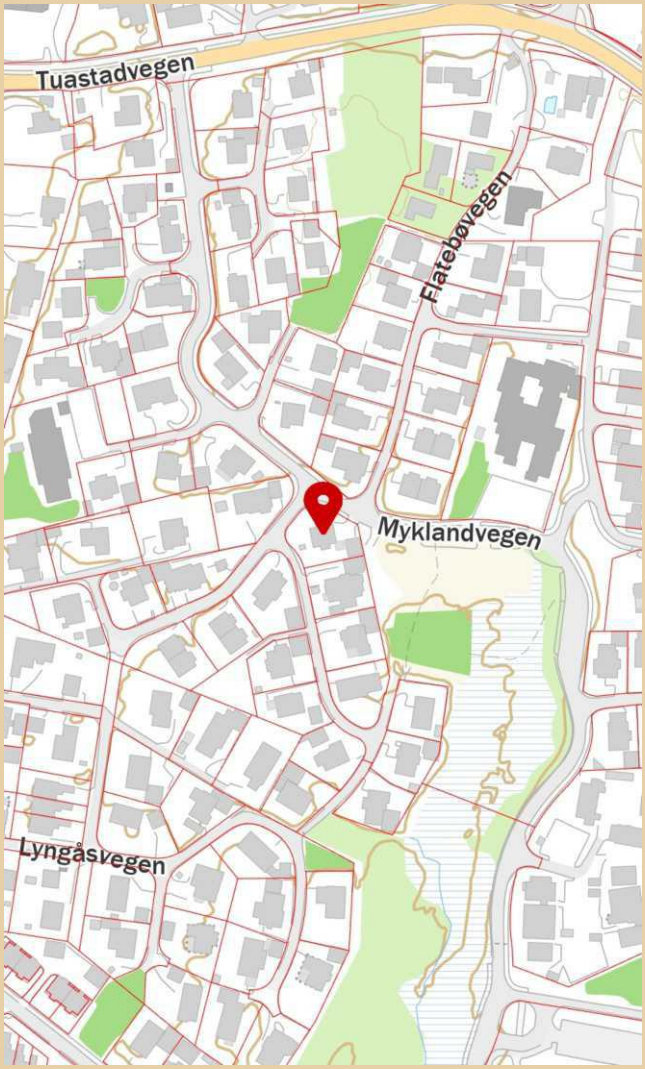
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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

Myklandvegen 49

Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.5 km
Hauge videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngåsvegen Linje 226	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	104.3 km

BARNEHAGER

Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal 84 barn	2 min 0.2 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal	5 min
Coop Extra Moksheim	22 min

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

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	6 min
Boots apotek Havfruen	6 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Mykjefeltet Balløkke	5 min
Mykje flerbrukshall	5 min
Vormedal Trimclub	4 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.	6 min

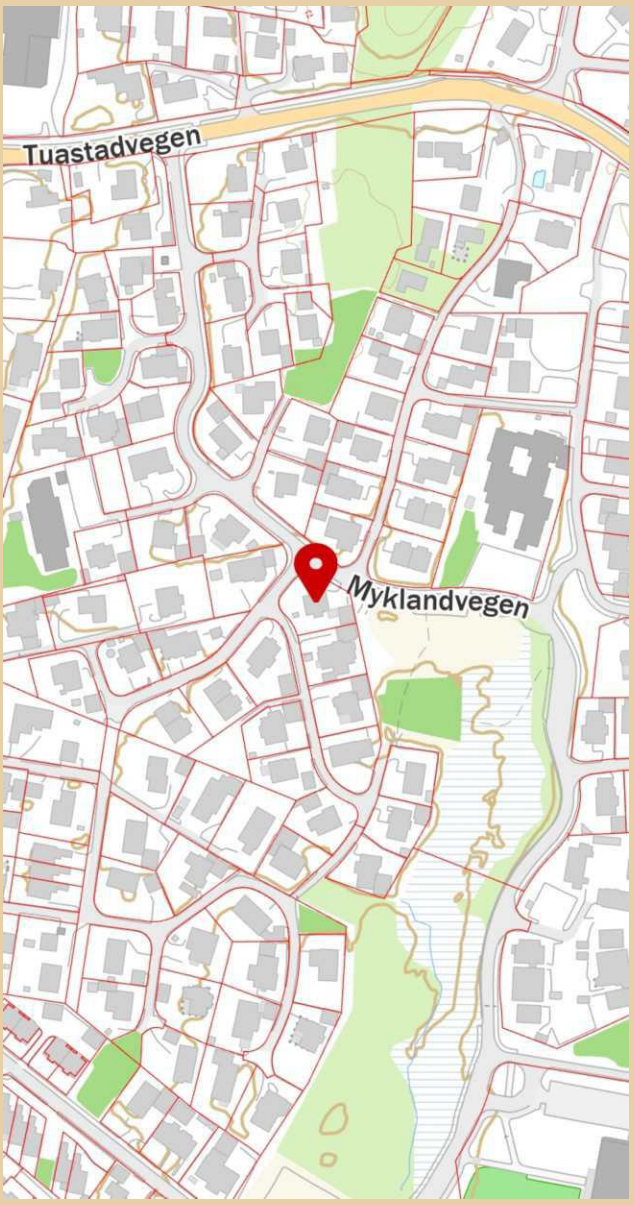
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

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

Myklandvegen 49

Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.5 km
Hauge videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngåsvegen Linje 226	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	104.3 km

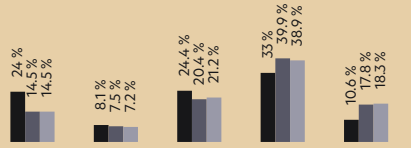
BARNEHAGER

Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.1 km
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal... 84 barn	2 min 0.2 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal	5 min
Coop Extra Moksheim	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trevarden/Vormedal sør	1 710	652
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Mykjefeltet Balløkke	5 min
Mykje flerbrukshall	5 min
Vormedal Trimclub	4 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min

«Fin blanding av godt etablert bebyggelse og nybygg. Eneboliger med hager og god plass rundt seg.»

— Sitat fra en lokalkjent

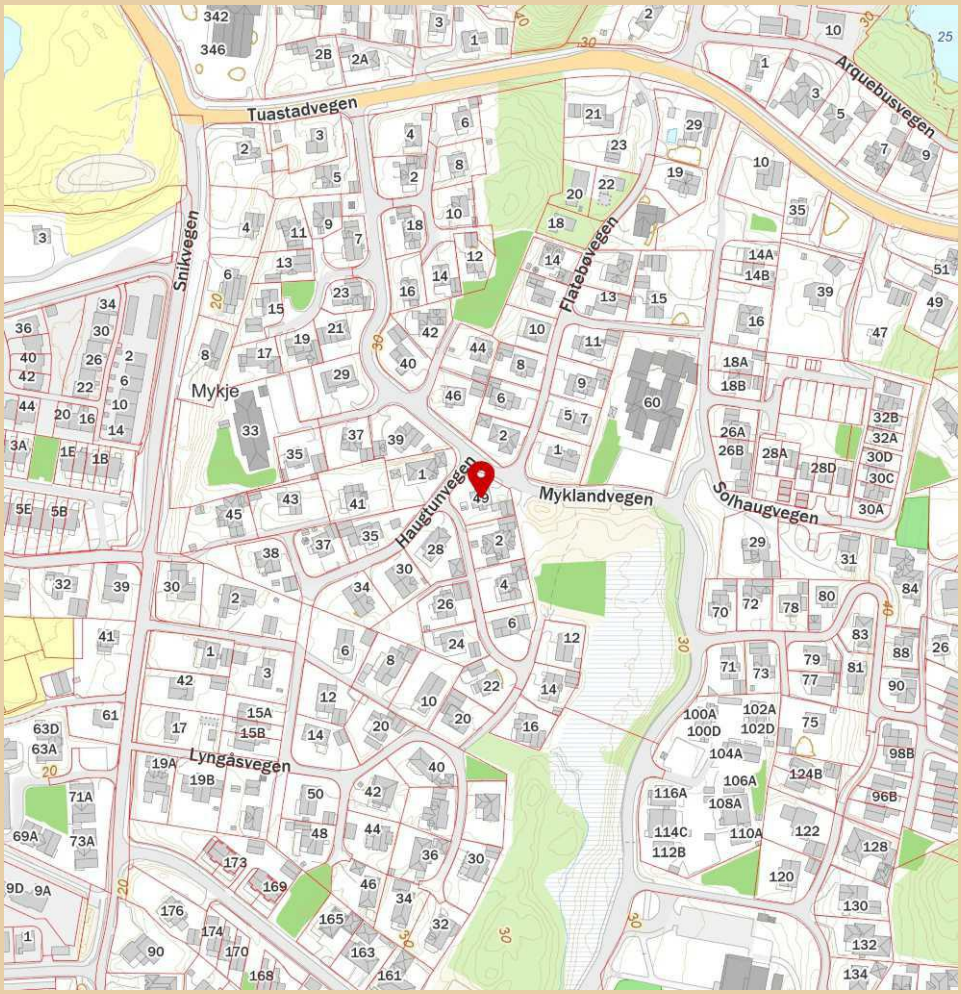
Støynivået
Lite støynivå 97/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

enova

Energiattest



Adresse **Myklandvegen 49, 5545 VORMEDAL**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319137**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13196141**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **410**
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 **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **170,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 066 kWh**



Myklandvegen 49, 5545 VORMEDAL

Detaljering

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

Myklandvegen 49, 5545 VORMEDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	720.4
Etablert dato	11.09.1992	Historisk oppgitt areal	720
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.09.1992			119/41 (-720), 119/410 (720)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585067.14	291228.78	0	Ja	720.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLDEN MONICA F180775*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MYKLANDVEGEN 49 5545 VORMEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myklandvegen 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5545 VORMEDAL	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1015 Vormedal	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	5 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13196141		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.10.1997
2	13196141	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.02.2011
3	13196141	3	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	02.09.2026
4	13710112		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	
5	13704848		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygningsnummer utgått (BU)	
6	13202532		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	08.03.2004
7	13710120		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 13196141: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.10.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.01.1997	06.02.1997	
Igangsettingstillatelse	08.01.1997	13.02.1997	
Tatt i bruk	14.10.1997	12.11.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myklandvegen 49	H0101	119/410	142	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0

2: Bygningsendring 13196141-2: Tilbygg, Tatt i bruk 11.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
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	03.01.2005	18.01.2005	
Igangsettingstillatelse	04.01.2005	18.01.2005	
Tatt i bruk	11.02.2011	11.02.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Myklandvegen 49	-	119/410	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	11	0	11	0	0	0

3: Bygningsendring 13196141-3: Ombygging, Igangsettingstillatelse 02.09.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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	02.09.2026	02.09.2026	20265964
Igangsettingstillatelse	02.09.2026	02.09.2026	20265964

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myklandvegen 49	H0101	119/410	0	1	0	0	

Etasjer

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

4: Bygning 13710112: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.05.1996	12.06.1996	
Bygningsnummer utgått		16.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	119/410	139	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0

5: Bygning 13704848: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	202
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	202
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.06.1994	23.06.1994	
Bygningsnummer utgått		16.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	119/410	137	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	104	0	104	0	0	0
U01	1	98	0	98	0	0	0

6: Bygning 13202532: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 08.03.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
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	20.12.2000	03.01.2001	
Igangsettingstillatelse	22.12.2000	03.01.2001	
Tatt i bruk	08.03.2004	09.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/410	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

7: Bygning 13710120: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	63
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
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	23.05.1996	12.06.1996	
Bygningsnummer utgått		16.06.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/410	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	19	19	0	0	0
H01	0	0	44	44	0	0	0

Utskriftsdato: 08.09.2026

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.**	119	**Bruksnr.**	410	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myklandvegen 49, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 289,16 kr
Eiendomsskatt	3 638,04 kr
Feiing	566,04 kr
Renovasjon	3 165,08 kr
Vann	3 383,52 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.

KARMØY KOMMUNE
RÅDHUSET
POSTBOKS 200, 4251 KOPERVIK
TELEFON 52 857500 - TELEFAX 52 852232
ENHETSNUMMER 940791901

ARK.NR.: /L42/9603944/97029065

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningslovens paragraf 99, nr.2 og 3

Arbeidssted(adr.)	Tomt nr.	Registernr(Gnr/bnr/fnr)
Mykje	119/410/	

Arbeidets art	Bygningens art	Søkn.dato	Vedt.dato	Sak nr
Nybygg	Enebolig		/	

Byggherre: Jarle Simonsen
Adresse:

Anmelder: Jarle Simonsen
Adresse:

Ansvarshavende grunnarb.:Byggherre
Ansvarshavende trearb.: Arne Høvring

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens paragr. 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for x. hele bygget .. følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Det monteres 2 stk. 6" ventiler i stue.
2. Altan på loft fullføres.
3. Utvendig puss av pipe.
4. Stigetrinn for feier monteres.

Evt. krav fra brannvesenet må etterkommes umiddelbart.
Det presiseres at uinnredet loft ikke er kontrollert da dette var avstengt under befaring.

Arbeidet må være utført innen:1.12.97

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Karmøy kommune, teknisk etat, 14. Oktober 1997

Hilde Noer Borrevik
forvaltningssjef

---
bygningskontrollør

Sendes til
.. Byggherre .. Anmelder .. Brannvesenet ..

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
Etter plan- og bygningsloven jf. § 20-1, § 20-2 og § 20-4

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Myklandvegen 49 5545 VORMEDAL	119	410	0	0	-	-

Tiltak/ byggeplaner

Tiltakstyper
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Formål
- Bolig

Beskrivelse av gammelt formål
Det som nå er soverom i tilbygget var tidligere en loftstue og en altan.
Det som nå er blitt Loftstue, var tidligere en del av tv stue fra tidligere, Da tilbygget kom ble loftstuen trukket mot nord, og ble større.
Ved innfytting i 1997 var Loftet isolert men ikke delt opp i rom. Loftet ble i 1999 innredet.
Veggene/rommene var helt like de som er på original hustegning.

Beskrivelse av planlagt formål
Tilbygg mot nord er blitt tv stue/gang. Tilbygg mot sør er soverom.
Uinnredet rom er blitt bad som tiltenkt i tegningene (ferdig i 1999).

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?
Nei

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850?
Nei

Er det avholdt en forhåndskonferanse med kommunen?
Ja

Følgebrev

Søker om bruksendring for å formalisere og godkjenne korrekt antall soverom og bad i bolig. Ingen nye påbygg kun de som ble gjennomført i 2005-2006. Påbyggene er tidligere blitt godkjent og ferdigstilt.

Tilbygg:
Soverom (12 m2) : Tilbygget er en forlengelse av de eksisterende bæreveggene som sto der fra før. Har beholdt opprinnelig gesimshøyde.

Tv stue (18m2) , samme gesimshøyde som soverom. Her er det også åpen himling opp til mønet med en maximal høyde på 3000 mm.

etter dialog med Karina Haga Melhus, sektor areal- og byggesak søkes det spesifkt om følgende:

2 etg:
-Det søkes om bruksendring for soverom og tv stue i tilbyggene fra 2005-2006.
-Det søkes om bruksendring på bad i 2 etg.
I tillegg er de 3 eksisterende soverom fra 1999, integrert på situasjonsplan. Disse anses i utgangspunktet å være i orden, men inkluderes i søknad i tilfelle disse ikke har fått godkjennelse. Har bod/vaskerom i 1 etg. Innvendige krav til bodplass anses derfor som oppfylt.

Tiltakshaver

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
HOLDEN MONICA	47647221	monica.holden75@gmail.com

Adresse
Myklandvegen 49
5545 VORMEDAL

Kontaktperson for tiltakshaver

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
HOLDEN MONICA	47647221	monica.holden75@gmail.com

Nabovarsling

Er tiltaket nabovarslet?
Ja

Antall merknader fra naboer eller gjenboere
0

Planer og arealdisponering

Gjeldende plan

Type plan
Reguleringsplan

Navn på plan
Mykje 536 13.03.1990

Reguleringsformål
Arealformålet tillater bygging, og det er ingen andre restriksjoner i planen som hindrer bruksendringen.

Plassering av tiltaket

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?
Nei

Er tiltaket innenfor byggegrensen?
Ja

Krav til byggegrunn

Oversikt over områderisikoer der byggverket skal plasseres

Naturpåkjenning	Sikkerhetsklasse/tiltakskategori
Flom	Utenfor mulig fareområde
Skred	Utenfor mulig fareområde
Stormfo	Utenfor mulig fareområde
Skred i bratt terreng - steinsprang	Utenfor mulig fareområde

Naturpåkjenning	Sikkerhetsklasse/tiltakskategori
Fjellskred	Utenfor mulig fareområde
Kvikkleire	Utenfor mulig fareområde

Har tiltaket andre naturforhold jf. pbl §28-1?
Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

Adkomst

Skal tiltaket gi ny eller endret adkomst?
Nei

Overvann

Blir takvann/overvann ført til terreng?
Nei

Erklæring

Søknaden og all relevant dokumentasjon er skrevet/oversatt til norsk, svensk eller dansk.

Søknaden er signert av

Holden Monica

Digitalt signert gjennom Altinn 26.08.2026 kl. 09:54

Oversikt over vedlegg

Annet — EkstraInformasjonForSoknad.pdf

Tegning ny plan — IMG_1617 (1).jpeg

Kvittering for nabovarsel — KvitteringNabovarsel.pdf

Nabomerknader — nabovarsel-svar.pdf

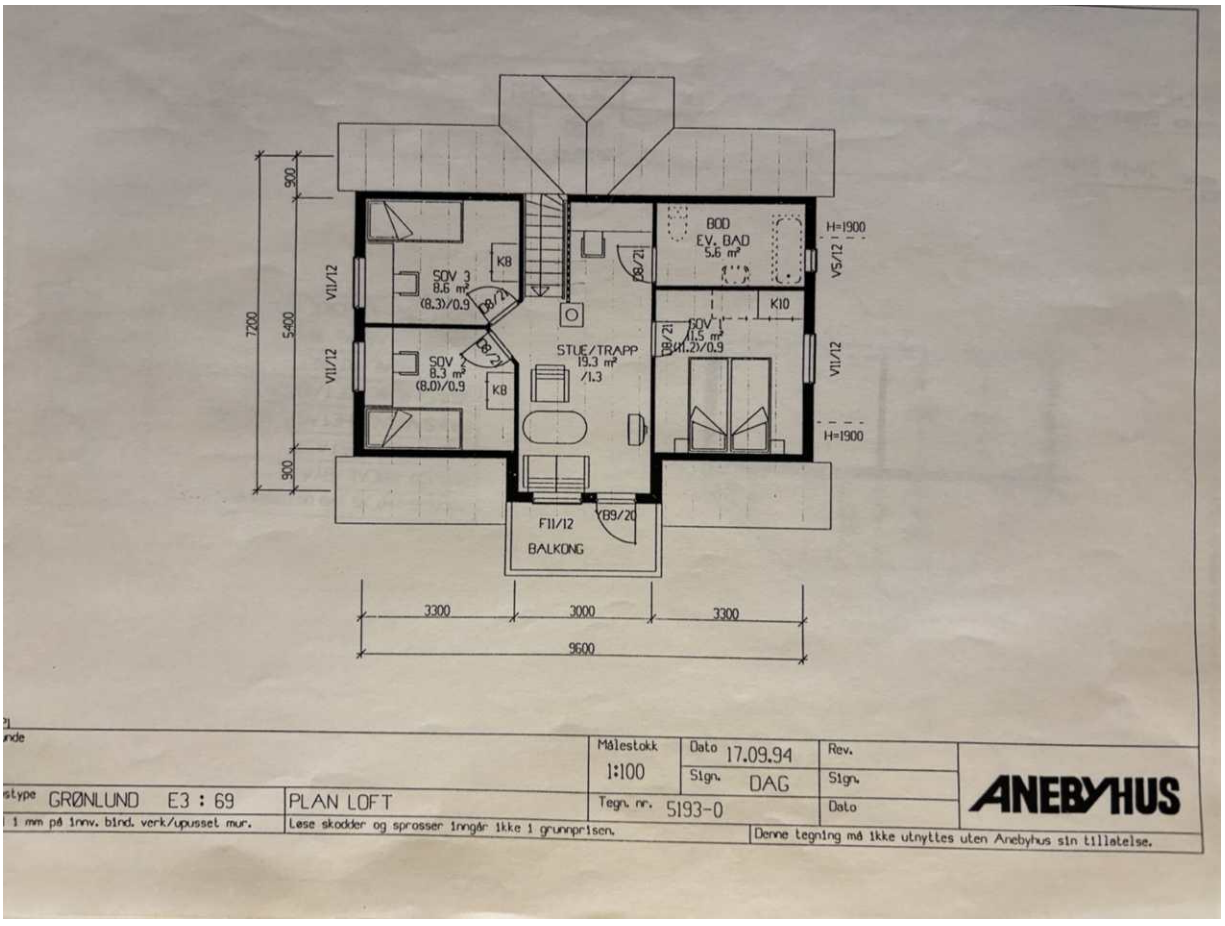
Nabomerknader — nabovarsel-svar.pdf

Situasjonsplan — Situasjonsplanutkast.pdf

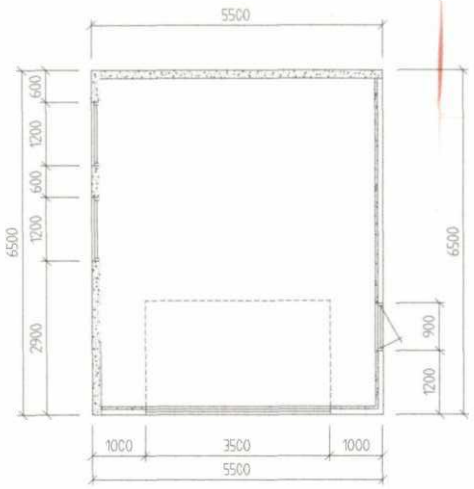
Tegning eksisterende snitt — tempImage2DGK4q.jpg

Tegning eksisterende plan — tempImageq3jNHE.jpg

Tegning nytt snitt — tempImagezhBpTw.jpg

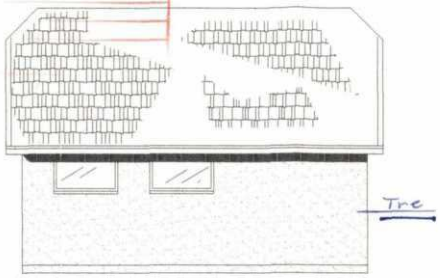


		Målestokk 1:100	Dato 17.09.94	Rev.	ANEBYHUS
stype GRØNLUND E3 : 69	PLAN LOFT		Sign. DAG	Sign.	
		Tegn. nr. 5193-0		Dato	
1 mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Anebyhus sin tillatelse.		

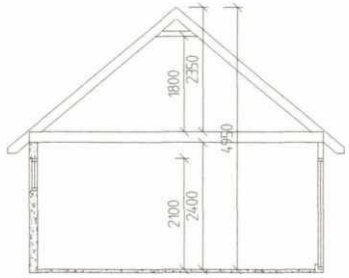


Hovedplan

04 DES 2000



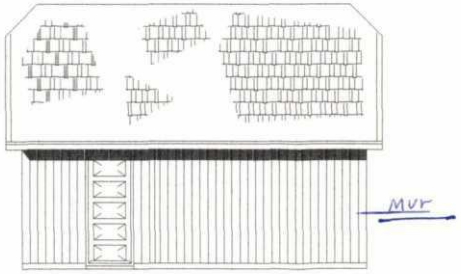
Fasade Øst



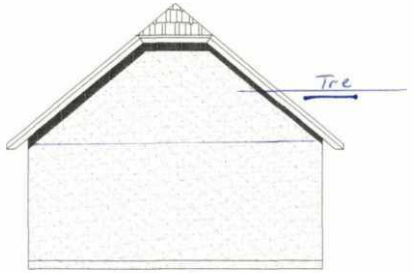
Snitt



Fasade Nord



Fasade Vest



Fasade Sør

For:			
Dato: 29.11.00	Tegnet: B.H.	Målestokk: 1 : 100	GARASJE
			GARASJE PLANTEGNING FASADER
			J 1:01

Teknisk etat

Byggmester Kompaniet AS
Kvitsøygt. 10

5537 HAUGESUND

Dato: 01.03.2011
Saksbeh: Nils Gunnar Eike
Saksnr: 04/3688-6
Løpenr: 7487/11
Arkivkode: GNR 119/410
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Påbygg. Enebolig*
Byggested:	*Myklandsvegen - Mykje,*
Gnr./Bnr.	*119/410*
Tiltakshaver:	*Jarle Simonsen*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*3/05*
Ansvarlig søker:	*Byggmester Kompaniet AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Byggmester Kompaniet AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Byggmester Kompaniet AS*
Ansvarlig utførende:	*Byggmester Kompaniet AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Byggmester Kompaniet AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Avfallsplan må foreligge for kontroll , jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

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

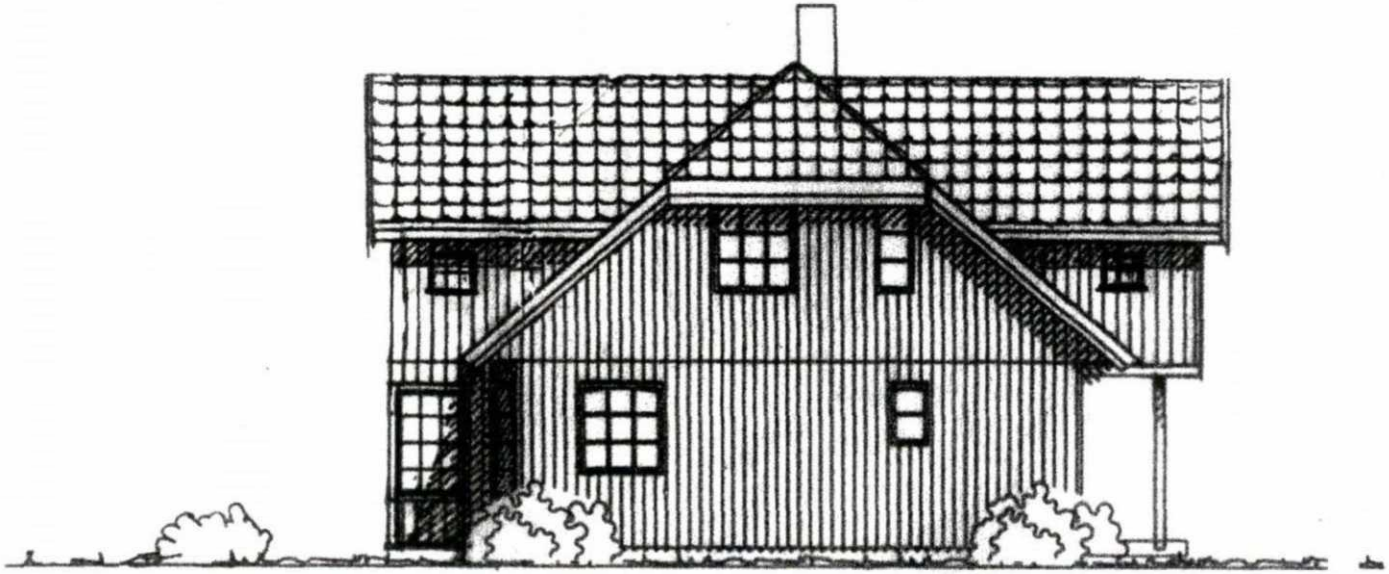
Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Nils Gunnar Eike
bygningskontrollør

Kopi til: Jarle Simonsen Myklandsvegen 49, 5545 VORMEDAL

Etter endring



TILBYGG EKSIST. BYGG TILBYGG

0 8 DES 2004

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. C
			Sign. DAG	Sign. AH
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 2	Tegn. nr. 5193-92		Dato 15.05.04
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.	Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.		

Hedalm Anebyhus AS

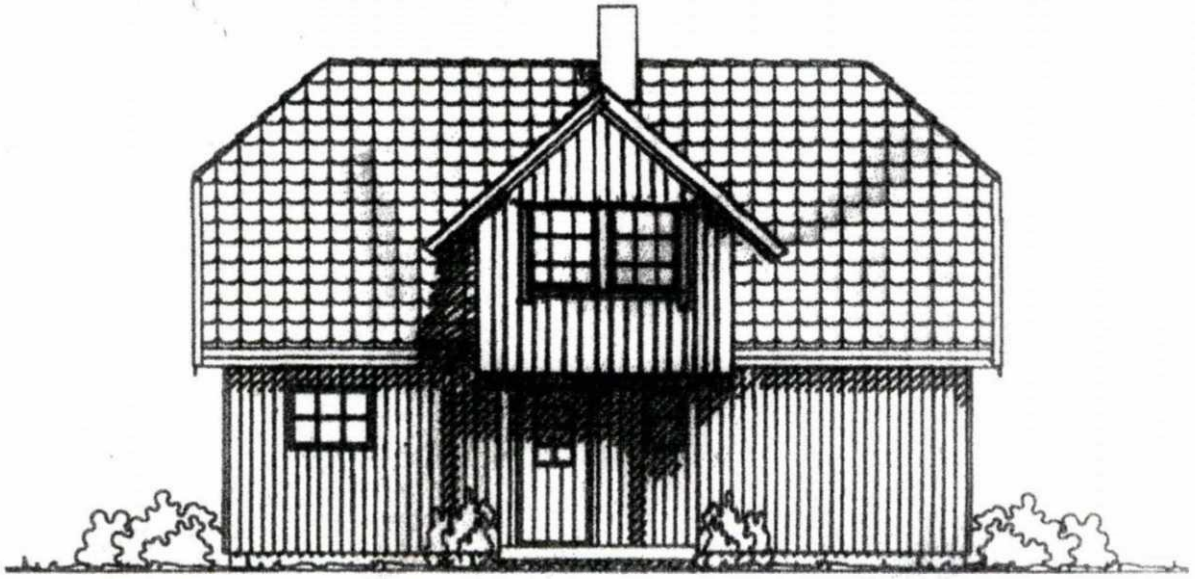


0 8 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. C
			Sign. DAG	Sign. A H
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 1	Tegn. nr. 5193-92		Dato 15.05.04
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS



DES 2004

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. C
			Sign. DAG	Sign. A / H
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 3	Tegn. nr. 5193-92		Dato 15.05.04
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.	

Hedalm Anebyhus AS

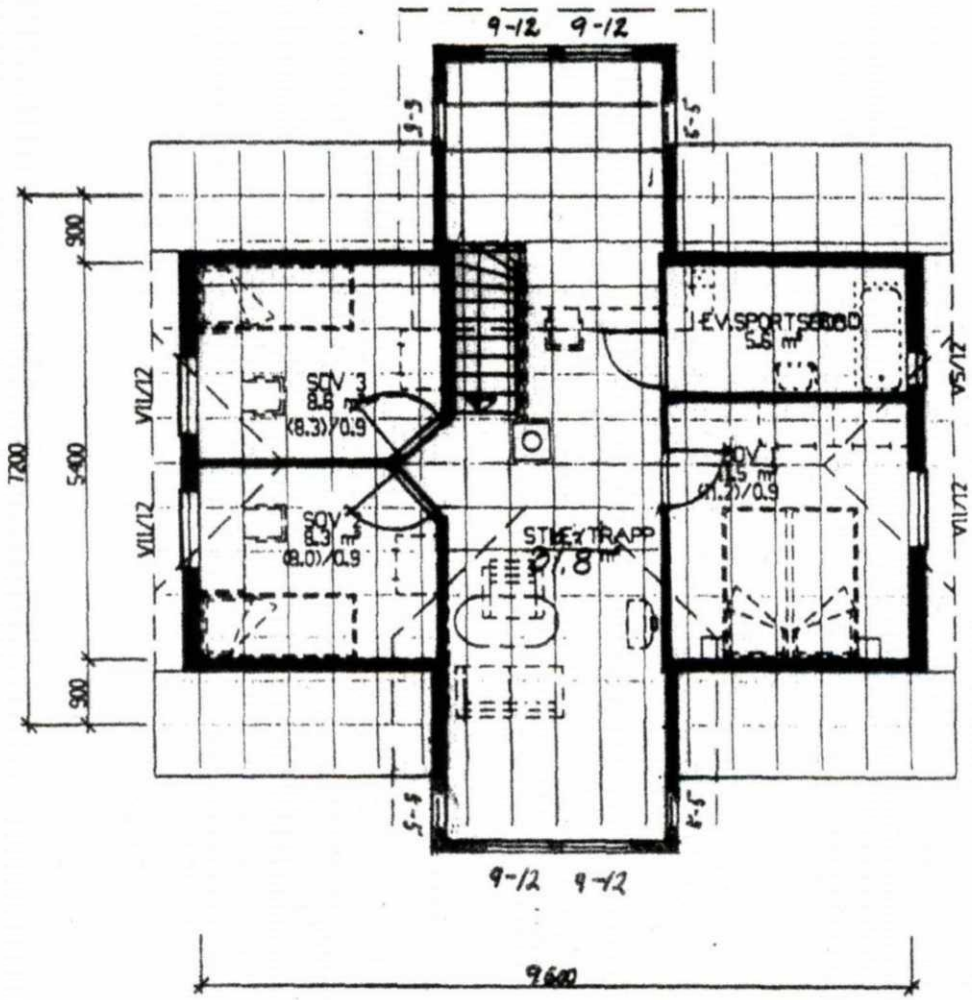


TILBYGG | EKSIST. BYGG | TILBYGG

08 DES 2004

Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. C
			Sign. DAG	Sign. AH
GRØNLUND E3 : 69	FASADE 4	Tegn. nr. 5193-92		Dato 15.05.04
på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS

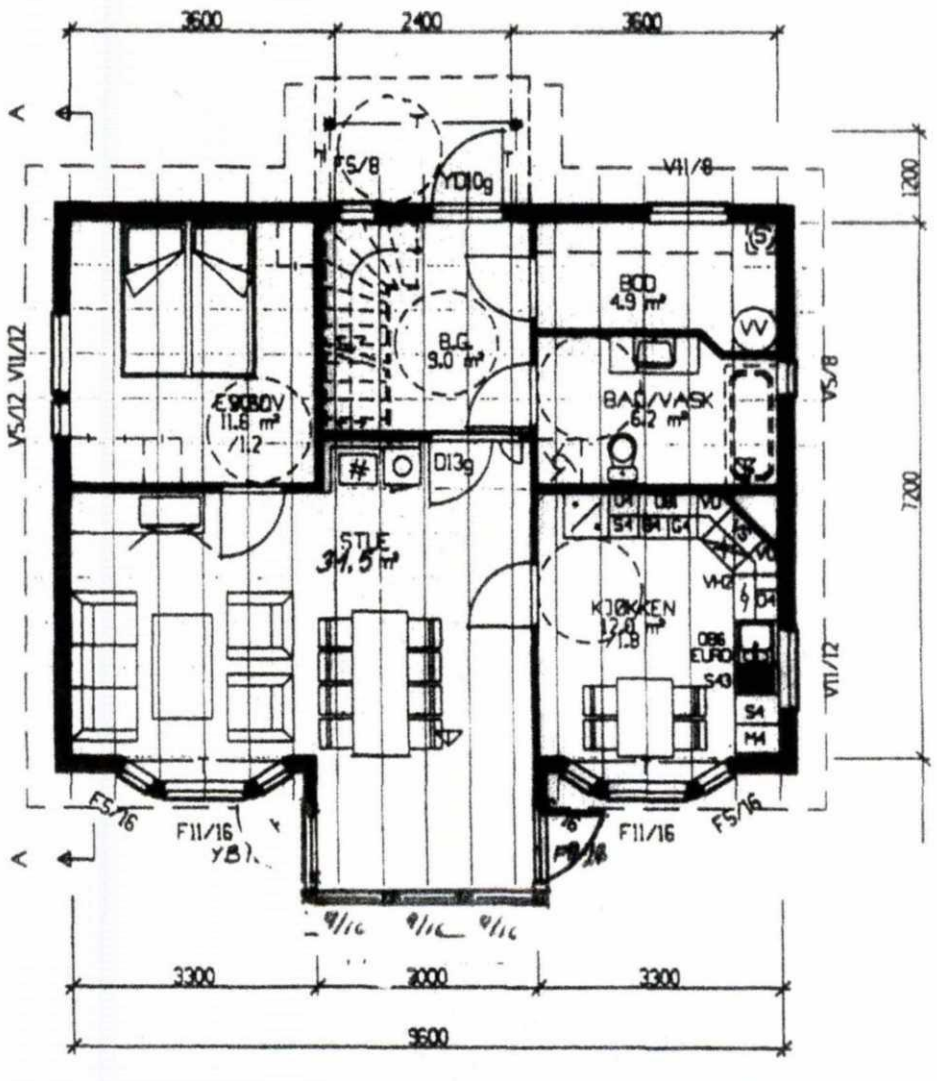




0 8 DES 2004

Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95 Sign. DAG	Rev. C Sign. AH
GRØNLUND E3 : 69	PLAN LOFT	Tegn. nr. 5193-92		Dato 15.05.04

Hedalm Anebyhus AS



0 8 DES 2004

Kunde: Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. C.	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. AH	
Hustype: GRØNLUND E3 : 69	PLAN 1.ETASJE	Tegn. nr. 5193-92		Dato 15.05.04	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Lese skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.		Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.		

För sändning

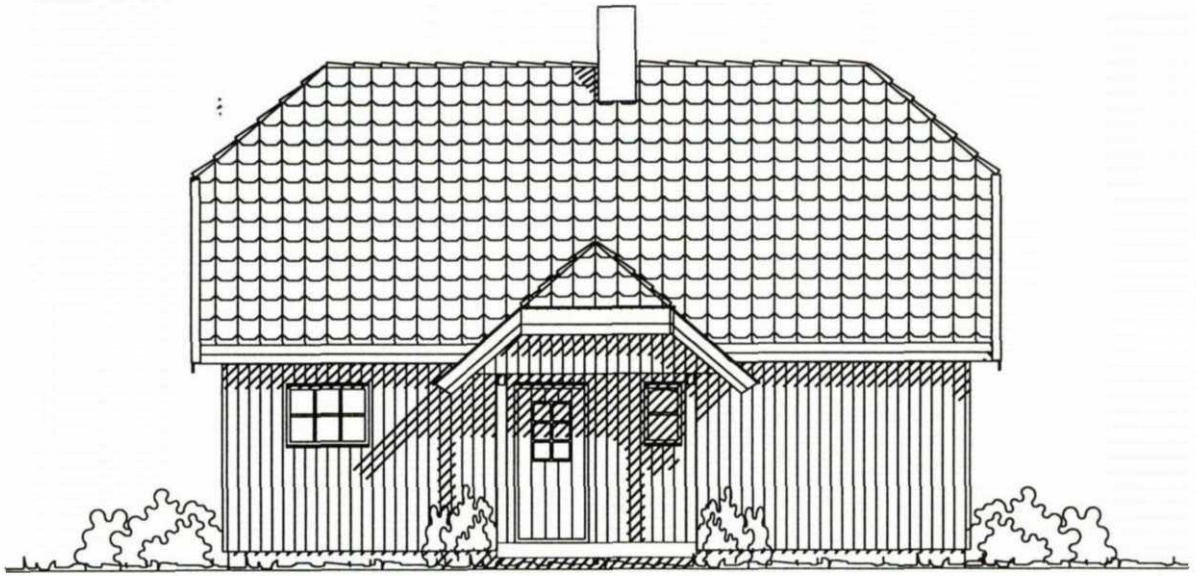


HUSBANKEN
AVDELINGSKONTORET I BERGEN
- 5 DES. 1996
DETTE DOKUMENT ER LAGT
TIL GRUNN FOR LÅNETILSAGNET

0 8 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.	
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 1	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.



0 8 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 3	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

Hedalm Anebyhus AS



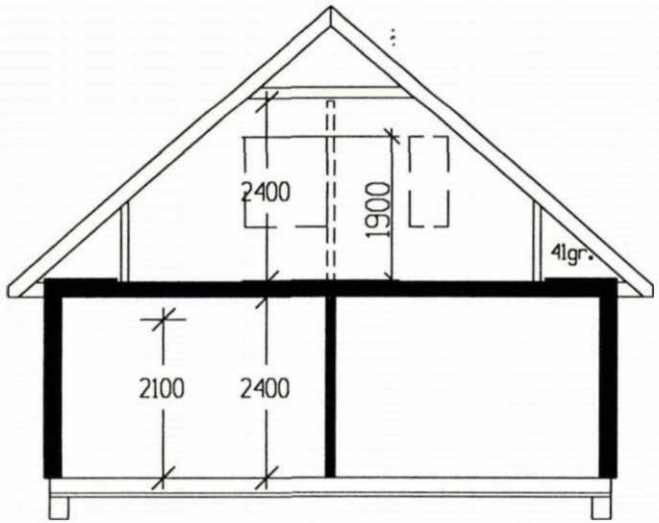
0 8 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 4	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			

Hedalm Anebyhus AS

Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

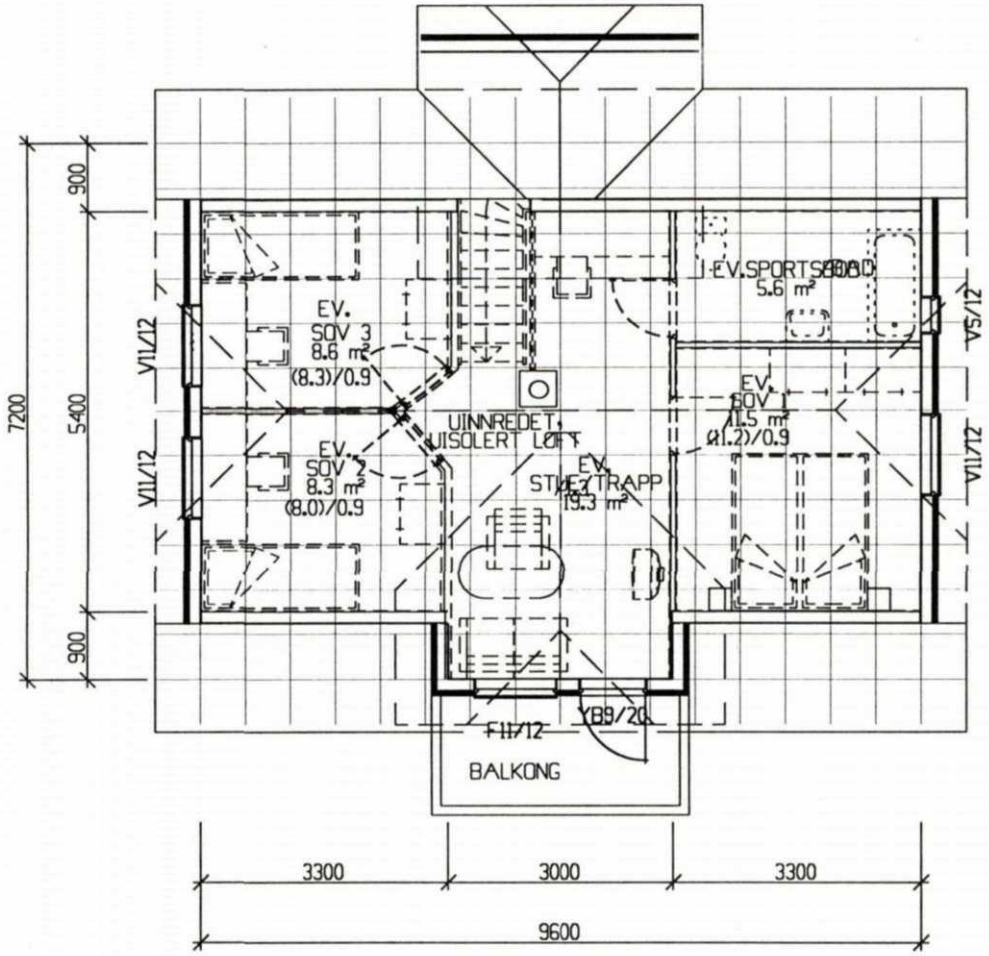


AREALER IHHT NS 3940 OG HUSBANKENS REGLER	HOVED-LEIL.
BEBYGD AREAL (BYA)	83 m2
BRUKSAREAL 1.ETASJE	69 m2
BRUKSAREAL U-ETASJE/KJELLER	- m2
BRUKSAREAL LOFT/2.ETASJE	49 m2
BRUKSAREAL TOTALT	118 m2
BEREGNET AREAL (BA)	99 m2
KAPASITETSGIVENDE AREAL (BRA-K)	118 m2

08 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.	
Hustype GRØNLUND E3 : 69	SNITT OG AREALER	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

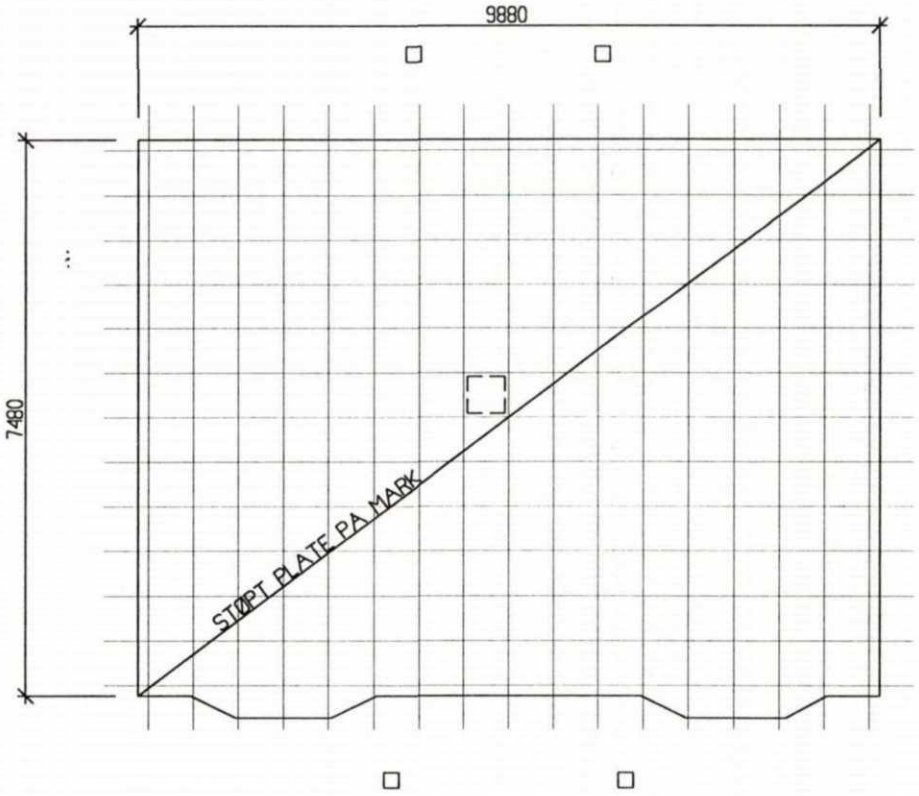


0 8 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.	
Hustype GRØNLUND E3 : 69	PLAN LOFT	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

LEVERES
Myhjefeltet.

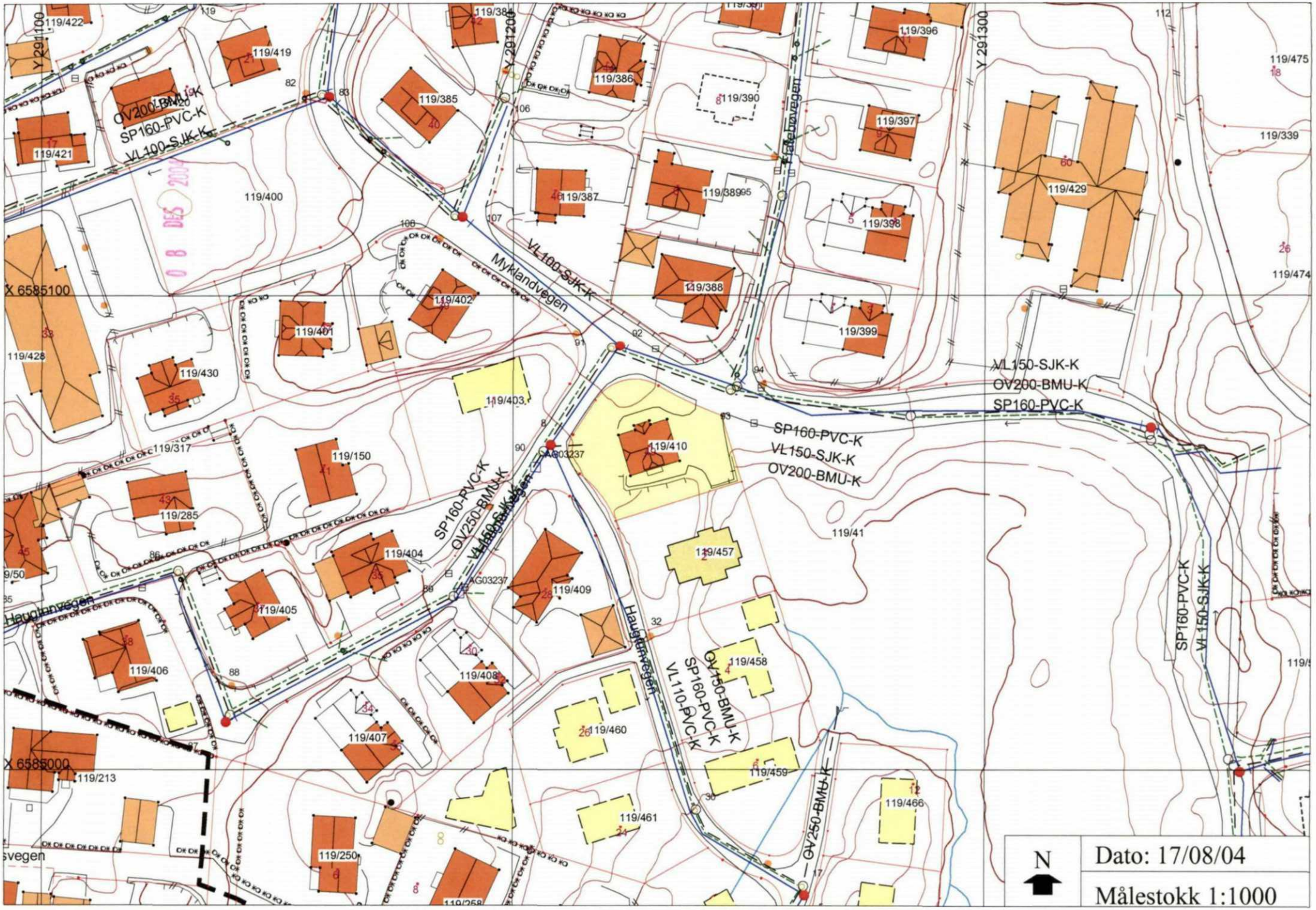


(+ Betong
2 Kaster Blokker.)
Grovstep
Finstep.
Betong til Såle.
40 cm Bred.
10 cm Høy.
+ Armering.

Nordalsvn 52.
4250 Kopervik.
Tlf. 52714353

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.	
Hustype GRØNLUND E3 : 69	PLATE PÅ MARK	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.			Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.	


Y 291100
Y 291200
Y 291300
X 6585100
X 6585000
119/422
119/419
119/420
119/421
119/385
119/386
119/387
119/388
119/389
119/390
119/396
119/397
119/398
119/399
119/429
119/475
119/339
119/474
119/400
119/401
119/402
119/428
119/430
119/403
119/410
119/317
119/150
119/285
119/404
119/405
119/406
119/407
119/408
119/409
119/457
119/458
119/459
119/460
119/461
119/466
119/213
119/250
119/41
OV200-BMU-K
SP160-PVC-K
VL100-SJK-K
Myklandvegen
Haugjanvegen
VL150-SJK-K
OV200-BMU-K
SP160-PVC-K
SP160-PVC-K
VL150-SJK-K
OV200-BMU-K
SP160-PVC-K
OV250-BMU-K
VL150-SJK-K
OV150-BMU-K
SP160-PVC-K
VL110-PVC-K
OV250-BMU-K
SP160-PVC-K
VL150-SJK-K
AG03237
AG03237
N
Dato: 17/08/04
Målestokk 1:1000



0 8 DES 2004

14071

Kunde Jarle Simonsen		Målestokk 1:100	Dato 05.01.95	Rev. B	Hedalm Anebyhus AS
			Sign. DAG	Sign. M.A.F.	
Hustype GRØNLUND E3 : 69	FASADE 2	Tegn. nr. 5193-92		Dato 25.11.96	
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur.	Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen.				Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Anebyhus sin tillatelse.

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:
Myklandvegen 49, 5545 Vormedal
Gnr. 119, Bnr. 410, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260251

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Vetle Høystad Rødje

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 455 10 256

E-post: vetle.hoystad.rodje@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.
