PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

PROFESSOR SEIPS VEG 13

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260228
Addresse	Professor Seips veg 13		
Postnr.	4250	Sted	KOPERVIK
Selgers navn	Nils Arne Fjeldkårstad		

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?

01.02.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16.05.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

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:

Etablert helt nye bader 3 stk

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 ved kopi:

Dokumentasjon som gir grunnlag for Ferdig Attesten på huset. All dokumentasjon som er nødvendig.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det som kreves for et godkjent arbeid på bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nytt anlegg

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

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

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

Helt nytt anlegg og varmekabler forbindelse med oppføring. Hans Erik Elektro.

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:

Dokumentasjon av hva som er utført. Det foreligger samsvarserklæring.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Helt nytt anlegg i forbindelse ved totalrenovering.

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:

Dokumentasjon på utførelse for å få ferdigattest.

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:

Under oppføring/renovering var det en liten lekkasje i taket (det var ikke tett på dette tidspunktet grunnet oppføring/renovering), her ble det gjort nødvendige tiltak for å fikse dette.

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:

Godkjent firma

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:

Lagt nytt tak på nytt totalt renovert bygning

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nødvendige sider ble drenert i forbindelse med oppføring/renovering. Utgjort av Svehaug Entreprenør AS.

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:

Huset ble revet helt ned til grunnmur , deretter drenert rundt grunnmur 2 sider av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Innredet som med stue/kjøkken , 1 soverom, 1 kontor, bad og gang (ikke omsøkt)

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total renovert. Nytt anlegg.

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:

Hans Erik Elektro AS med samsværserklæring.

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?:

I kjelleren er det innredet stue/kjøkken , 1 soverom, 1 kontor, bad og gang (ikke omsøkt)

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

Se tilstandsrapport ang boligen som er vedlagt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent FA

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

Beskrivelse:

Det er planlagt ny kloakk/vann i kommunal vei tilknyttet huset. Oppstart 27/28

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Hele boligen er renovert og alt er gjort i forbindelse med dette når det kommer til spørsmålene i egenerklæringen. Det er kun grunnmur og bærebjelker i tilknytningen til 1.etasje/underetasje som er benyttet.

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 30.08.2026

Signert av *Nils Arne Fjeldkårstad*

Initialer selger:
N F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Professor Seips veg 13 , 4250 KOPERVIK KARMØY kommune

gnr. 59, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1385 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ8002

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026047

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

Eneboligen går over underetasje, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen var opprinnelig oppført i 1960, men ble omfattende ombygd og modernisert i perioden 2025–2026. Av den opprinnelige bygningen er kun grunnmuren og bjelkelaget i 1. etasje bevart. Øvrige konstruksjoner og bygningsdeler er i hovedsak oppført eller fornyet i forbindelse med ombyggingen. Ferdigattest for tiltaket ble utstedt i 2026.

Boligen fremstår i dag som et moderne bygg med gjennomgående normal til god standard, sett i forhold til tidspunktet for ombyggingen og forventet utførelse. Det er benyttet moderne materialer og løsninger, men enkelte avvik og forhold med behov for oppfølging er registrert. Disse er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Tilstandsrapporten bygger på en visuell befaring av tilgjengelige overflater og konstruksjoner, uten destruktive inngrep. Boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen, og deler av konstruksjonene og enkelte overflater var derfor ikke fullt tilgjengelige for kontroll. Skjulte feil eller mangler kan følgelig ikke utelukkes.

For en samlet vurdering av boligens tilstand vises det til rapportens enkelte bygningsdeler og tilhørende tilstandsgrader, samt opplysninger gitt i selgers egenerklæring.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med duk av Asfaltpapp. Kantbeslag/Parapetbeslag av metall.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.
Tak er utført som flatt tak.
Kompakt takkonstruksjon med ukjent oppbygging.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med stående kledning av kompositttmateriale.
Vinduene er av PVC med isolerglass.
Omramming og vannstokker i beslag av metall.
Hovedytterdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Ytterdør til kjeller av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Skyvedør til takterrasse av PVC med isolerglass.
Sørvendt takterrasse med utgang i fra stue i 2. etasje.
Utvendige trapper av naturstein belagt med skifer. Rekkverk av glass og metall.
Redskapsbod i tilknytning underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har i hovedsak korkvinyl og teppe på gulver. Overflater er fra 2025-2026 og fremstår som nye.
Vegger og himlinger har malte plateoverflater. Overflater er fra 2025-2026 og fremstår som nye.
Det er benyttet listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, samt rundt vinduer og ytterdører.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Gulv av betong i underetasjen.
Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen.
Hulltaking er foretatt i underetasjen uten å påvise unormale forhold.
Boligen har plassbygd trapp av tre. Det er sisalteppe i trinn.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader av tre med fyllinger, av typen "Speil".
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt med store fliser. Det er anordnet en liten nedsenk på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 41 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 71 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt med store fliser. Det er anordnet en liten nedsenk på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 35 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 35 mm. Terskel ble målt til ca 32 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger i glass.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger

Beskrivelse av eiendommen

kontrollerklæringer og bilder.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Synlig vinylbelegg på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 13 mm.
Våtrommet har baderomsplater på vegger og synlig våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 33 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt med store fliser. Det er anordnet en liten nedsenk på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 30 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 11,5 cm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 2. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2026.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall. Frittstående kjøkkenøy med god skapplass og induksjonstopp.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert avtrekk og to stekeovner.
Det er også komfyrvakt og vannstoppesystem.
Kjøkkenet har integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2026.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Samt komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Boligen har 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er fra 2025-2026. Automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegget.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Ifølge eier ble dreneringen fornyet langs vest, sør, og nordsiden i 2025. Dreneringen er opplyst utført med drensrør i grunnen, isolasjon og knotteplast utvendig på grunnmurene.
Mesteparten av takrennenedløpene er tilkoblet rør i bakken.
Bygningen er oppført på grunnmur i blokker av betong.
Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ved befaring ble det fremvist både opprinnelige og nye tegninger av boligen. Det ble registrert et mindre avvik mellom de nye tegningene og dagens utførelse i 2. etasje.

På tegningene er det inntegnet en bod i 2. etasje. Boden er ikke oppført, og arealet inngår i dag som en del av stue/kjøkken. Bod regnes som tilleggsdel, mens stue og kjøkken regnes som hoveddel.

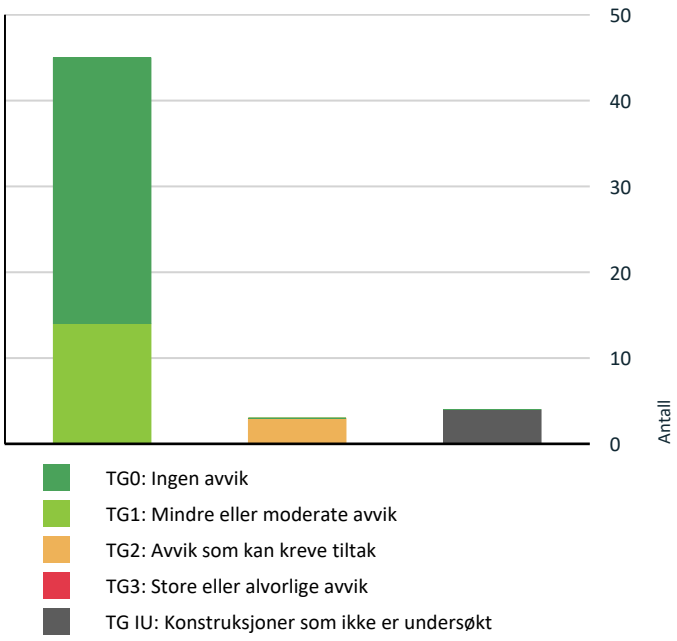
Underetasjen er innredet og arealene på tegninger er angitt som sekundærrom/tilleggsdel.

Endring fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk til grunn for areal- og tilstandsvurderingen. Dette innebærer ikke en bekreftelse på at bruken eller utførelsen er byggesaksrettslig godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, men boligen ble omfattende ombygget 2025.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Boligen var opprinnelig en 60-talls boligen, men er omfattende ombygd i 2025-2026. Ombyggingen skal være i henhold til TEK17.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med duk av Asfaltpapp. Kantbeslag/Parapetbeslag av metall.
Taket er besiktiget fra taket.
Hele takkonstruksjonen er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• 1. Parapetbeslaget har ikke tilstrekkelig fall inn mot takflaten.

• 2. Skjøtene i parapetbeslaget er tettet med fugemasse/lim og er ikke utført med fals eller annen dokumentert mekanisk sammenføyning.

Konsekvens/tiltak
• 1. Beslaget er tilnærmet horisontalt og avviker fra anbefalt utførelse. Parapetbeslag bør ha fall inn mot taket for å sikre kontrollert avrenning.

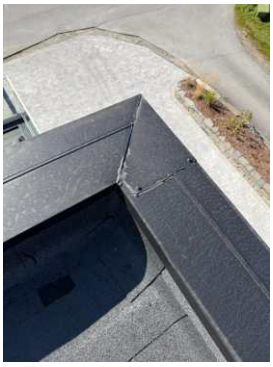
• 1. Manglende fall kan føre til vannansamling på beslaget og økt vannbelastning på skjøter, innfestinger og fasade. Over tid kan dette øke risikoen for lekkasjer, korrosjon og fuktskader.

• 1. Beslaget bør justeres eller skiftes slik at det etableres tilstrekkelig fall inn mot takflaten.

• 2. Utførelsen avviker fra anbefalt, robust beslagsutførelse. Tettede skjøter er utsatt for bevegelser og aldring, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at løsningen inngår i et godkjent beslagsystem.

• 2. Fugemassen kan over tid sprekke eller løsne, slik at vann trenger inn i skjøtene. Dette øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• 2. Skjøtene bør kontrolleres og utbedres av fagkyndig med fals, tette omlegg eller annen dokumentert og varig skjøteløsning. Inntil utbedring må skjøtene kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.



Parapetbeslaget er tettet med fugemasse/lim



Beslag mangler tilstrekkelig fall inn mot taket

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tak er utført som flatt tak.
Kompakt takkonstruksjon med ukjent oppbygging.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Takkonstruksjonen er vurdert ut fra alder.
Det er ikke observert indikasjoner på pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk fra underliggende etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med stående kledning av kompositttmateriale.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• 1. Kompositttkledningen rundt vinduene er montert direkte mot beslagene, uten nødvendig klaring.

• 2. Det ble stedvis registrert buling, deformasjoner og tegn til sprengning i kompositttkledningen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Forholdet skyldes mangelfull tilpasning og avslutning av kledningen mot vindusbeslagene.

• 1. Manglende klaring kan hindre fri avrenning og uttørking samt medføre at vann blir stående i overgangen mellom kledning og beslag. Materialbevegelser kan i tillegg gi belastning på kledning, beslag og tilstøtende fuger. Over tid kan dette føre til misfarging, deformasjon og fuktrelaterte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

• 1. Kledningen bør tilpasses slik at det etableres nødvendig klaring mot beslagene, i samsvar med monteringsanvisningen for det aktuelle kledningsproduktet.

• 2. Forholdet kan tyde på spenninger i materialet, eksempelvis som følge av utilstrekkelig bevegelsesrom, feil innfesting eller mangelfull montering. Nøyaktig årsak er ikke avklart.

• 2. Spenningene kan føre til videre deformasjon, sprekkdannelse eller at kledningen og innfestingen svekkes. Dette kan redusere kledningens levetid og føre til at bakenforliggende konstruksjoner blir mer utsatt for vær og fukt.

• 2. Årsaken bør undersøkes nærmere, og monteringen bør kontrolleres mot produsentens anvisninger. Berørte kledningsbord og eventuell feil innfesting eller manglende bevegelsesrom bør utbedres. Omfanget kan først fastslås etter nærmere kontroll.



Ingen avstand mot beslag



Stedvis kledning som buler

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med isolerglass.
Omramming og vannstokker i beslag av metall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Ytterdør til kjeller av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Skyvedør til takterrasse av PVC med isolerglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt takterrasse med utgang i fra stue i 2. etasje.
Terrassebord av kompositttmateriale. Rekkverk i glass og metall.
Det ble opplyst om at tettesjiktet er av asfaltpapp.
Tettesjiktet er tildekket med terrassebord og er ikke synlig for kontroll og er vurdert ut fra alder.

Takterrasser over underliggende rom er å anse som risikokonstruksjoner. Selv mindre svikt i tettesjikt eller detaljer rundt gjennomføringer og overganger kan medføre fuktinntrengning og følgeskader.
Konstruksjonen bør derfor kontrolleres jevnlig og følges opp med nødvendig vedlikehold for å begrense risikoen for skadeutvikling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av naturstein belagt med skifer.
Rekkverk av glass og metall.

Redskapsbod

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Redskapsbod i tilknytning underetasjen.
Det er gulv av jord/fjell.
Vegger er i betong og treverk.
Asfalt plater i tak.
Labank dør av tre og kompositt.

Rommet har ikke etablert skikkelig gulv og har lav takhøyde, under 190 cm som ikke er målbart bruksareal. Rommet er tatt med da det har en praktisk bruk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har i hovedsak korkvinyl og teppe på gulver. Overflater er fra 2025-2026 og fremstår som nye.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre kosmetiske forhold vil kunne variere.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte plateoverflater. Overflater er fra 2025-2026 og fremstår som nye.
Det er benyttet listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, samt rundt vinduer og ytterdører.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan variere.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Gulv av betong i underetasjen.
Gulv i underetasjen og bjelkelaget i 1. etasje er i fra byggeår. Gulv i 2. etasje er fra 2025.

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

Vurdering av avvik:

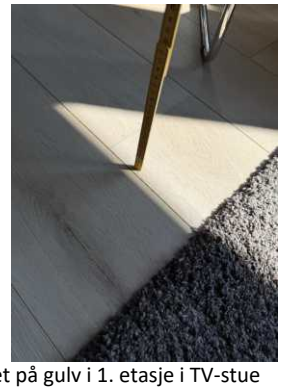
• Det ble registeret ca. 21 mm skjevhet på gulv i TV-stue i 1. etasje. Målt på en lengde over 2 meter.
Det ble registrert ca. 23 mm skjevhet på gulv i underetasjen. Målt på en lengde over 2 meter.
Det ble registrert ca. 34 mm skjevhet på gulv i underetasjen. Målt gjennom rommet.

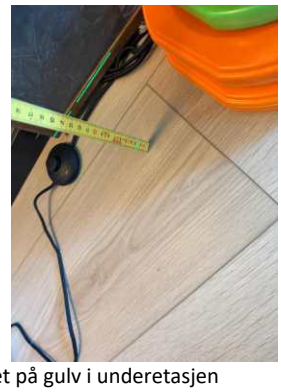
Konsekvens/tiltak

• Skjevheten skyldes normalt naturlige setninger og byggetekniske toleranser for boliger oppført på det aktuelle tidspunktet.

• Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende.

• Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider.


Største målte skjevhet på gulv i 1. etasje i TV-stue


Største målte skjevhet på gulv i underetasjen

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.

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.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv av betong med korkvinyl. Veggene har malte plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 12,8. Som betyr at det er tørre forhold.

Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt på sted som gir høy sannsynlighet for å finne fuktighet. Det gir ingen garanti for at det ikke kan være fuktighet andre steder i konstruksjonen.



Fuktmåling

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har plass bygd trapp av tre. Det er sisalteppe i trinn.
Håndløper følger med og kan monteres dersom dette er ønskelig.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader av tre med fyllinger, av typen "Speil".

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.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet er fra 2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen, produktvalg og kontroll erklæring. Samt bilder fra prosessen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vindu er plassert i våtsone, men er skjermet fra direkte vannsprut fra dusj. Materialvalg og utførelse vurderes som egnet for plasseringen. Ingen avvik vurderes.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med store fliser. Det er anordnet en liten nedsenk på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 41 mm.

TG0 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

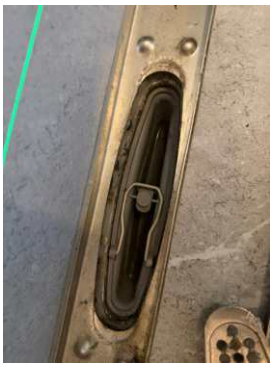
TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 71 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater uten at det ble registrert unormale utslag på befaringsdagen. Da hulltaking ikke er gjennomført, vil det alltid foreligge en viss restrisiko for skjulte avvik som ikke fanges opp ved overflatesøk.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet er fra 2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen, produktvalg og kontroll erklæring. Samt bilder fra prosessen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vindu er plassert i våtsone, men er skjermet fra direkte vannsprut fra dusj. Materialvalg og utførelse vurderes som egnet for plasseringen. Ingen avvik vurderes.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med store fliser. Det er anordnet en liten nedsenk på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 35 mm.

Det ble registrert en flis med bom/hulrom under i dusjen. Forholdet vurderes som begrenset og innenfor det som erfaringsmessig kan forekomme, uten at det anses å påvirke funksjonen i vesentlig grad.

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 35 mm. Terskel ble målt til ca 32 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Slukrenne

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger i glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater uten at det ble registrert unormale utslag på befaringsdagen. Da hulltaking ikke er gjennomført, vil det alltid foreligge en viss restrisiko for skjulte avvik som ikke fanges opp ved overflatesøk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet er fra 2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen, produktvalg og kontroll erklæring. Samt bilder fra prosessen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 13 mm.

TG0 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på vegger og synlig våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 33 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater uten at det ble registrert unormale utslag på befaringsdagen. Da hulltaking ikke er gjennomført, vil det alltid foreligge en viss restrisiko for skjulte avvik som ikke fanges opp ved overflatesøk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet er fra 2026.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen, produktvalg og kontroll erklæring. Samt bilder fra prosessen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med store fliser. Det er anordnet en liten nedsenk på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 30 mm.

TG0 er gitt da én av de preaksepterte løsningene i TEK17 vurderes å være ivaretatt. Preaksepterte løsninger i byggteknisk forskrift er løsninger som anses å tilfredsstille forskriftens funksjonskrav.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 11,5 cm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2, fjerde ledd. Våtrommet er under 1 år gammel, og det foreligger fullstendig utførelsesdokumentasjon samt gjeldende garanti på arbeidet. Det er utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige flater uten at det ble registrert unormale utslag på befaringsdagen. Da hulltaking ikke er gjennomført, vil det alltid foreligge en viss restrisiko for skjulte avvik som ikke fanges opp ved overflatesøk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2026.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall. Frittstående kjøkkenøy med god skapplass og induksjonstopp.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med integrert avtrekk og to stekeovner.
Det er også komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, fra 2026.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall.
Integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Samt komfyrvakt og vannstoppesystem.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er kun synlige deler av vannrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 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.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Det anbefales filterbytte minst to ganger årlig, kanalrens ca. hvert 6. år og regelmessig service på aggregatet for å sikre god drift.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra 2025-2026. Automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegget.

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

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Skjulte konstruksjoner og løsninger under bakken kan ikke kontrolleres direkte uten inngrep eller oppgraving. Vurderingen bygger derfor på alder, byggeskikk og vanlige løsninger på utførelsestidspunktet, samt opplysninger fra eier.

Ifølge eier ble dreneringen fornyet langs vest, sør, og nordsiden i 2025. Dreneringen er opplyst utført med drensrør i grunnen, isolasjon og knotteplast utvendig på grunnmurene, noe som er en vanlig og anbefalt løsning. Mesteparten av takrennenedløpene er tilkoblet rør i bakken. Rørenes videre føring og funksjon er ikke kontrollert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført på grunnmur i blokker av betong i fra byggeår. 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 grunnmuren. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige tegn til vesentlige bevegelser på befaringsdagen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ifølge opplysninger i fra eier er alle utvendige vann og avløpsrør fornyet i ca 2025.
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke direkte inspisert. Basert på alder og tilgjengelige opplysninger foreligger det ingen indikasjoner på avvik.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

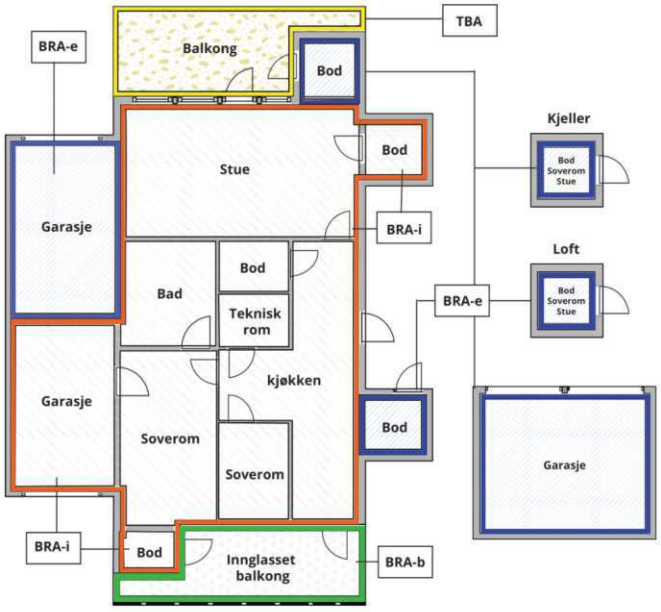
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	73			73	27		73
1. Etasje	99			99			99
Underetasje	68			68		18	86
SUM	**240**				**27**	**18**	**258**
SUM BRA	**240**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
1. Etasje	3 soverom, tv-stue, bad, vaskerom, entré, kott		
Underetasje	Entré, kontor, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Redskapsbod	

Kommentar

Takterrasse (ca. 27 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Redskapsbod (ca. 18 m²) i tilknytning til underetasjen er medtatt i arealberegningen som ALH.
Overbygget inngangsparti til underetasjen (ca. 5 m²) er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ved befaring ble det fremvist både opprinnelige og nye tegninger av boligen. Det ble registrert et mindre avvik mellom de nye tegningene og dagens utførelse i 2. etasje.

På tegningene er det inntegnet en bod i 2. etasje. Boden er ikke oppført, og arealet inngår i dag som en del av stue/kjøkken. Bod regnes som tilleggsdel, mens stue og kjøkken regnes som hoveddel.

Underetasjen er innredet og arealene på tegninger er angitt som sekundærrom/tilleggsdel.

Endring fra tilleggsdel til hoveddel er i utgangspunktet et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk til grunn for areal- og tilstandsvurderingen. Dette innebærer ikke en bekreftelse på at bruken eller utførelsen er byggesaksrettslig godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen ble omfattende ombygget i perioden 2025-2026 og fremstår som ett nybygg.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Underetasjen er på godkjente byggemeldte tegninger vist som uinnredet tilleggsdel. Etasjen er senere innredet og benyttes som utleiedel med kjøkken, bad og oppholdsrom.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel, eller etableringen av en separat boenhet, er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens bruk avviker dermed fra godkjente tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at godkjenning kan være avhengig av at krav til blant annet romhøyde, dagslys, ventilasjon, rømning og brannsikkerhet er oppfylt. Kjøper overtar risikoen og ansvaret knyttet til videre bruk og eventuell søknad om godkjenning. Det kan ikke utelukkes at kommunen stiller krav om tiltak eller tilbakeføring.

Takstmannen har lagt dagens faktiske bruk til grunn ved areal- og tilstandsvurderingen. Dette innebærer ikke en bekreftelse på at arealene eller utleiedelen er byggesaksrettslig godkjent.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Nils Arne Fjeldkårstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	59	79		0	731.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Professor Seips veg 13

Hjemmelshaver
Fjeldkårstad Nils Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Professor Seips veg, i Kopervik.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Kopervik sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, skiferbelagte plattinger og natursteinsmurer. Samt belegningsstein i gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 23.07.2026

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig oppført med en underetasje, 1. og 2. etasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	
2	02.09.2026	Retting av skrivefeil.

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

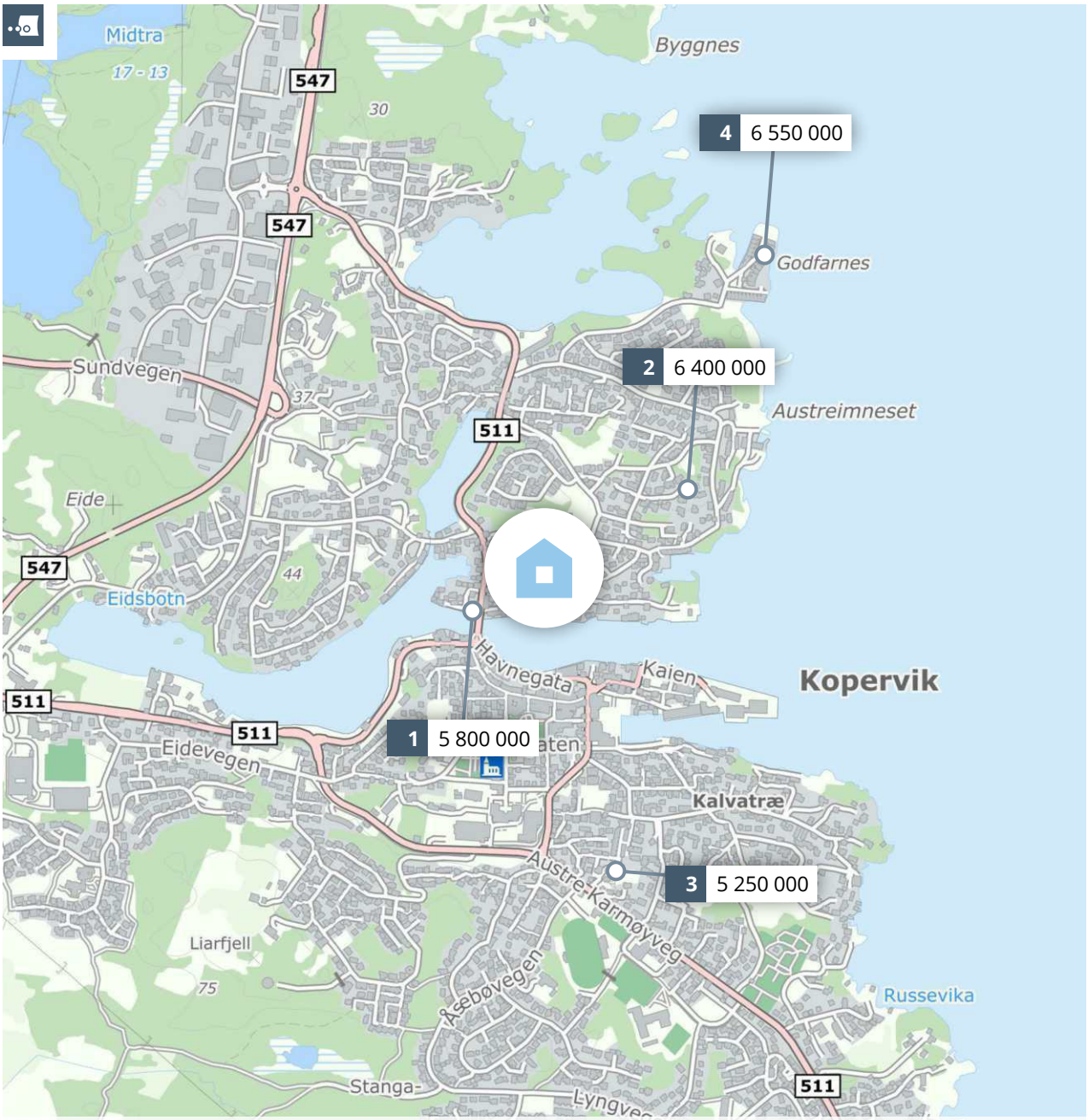
Forutsetninger

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.



Meglers verdivurdering

PROFESSOR SEIPS VEG 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 01.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 59 BNR 79 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS NORDRE SIDE

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	35 417
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	240 m²	- m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Avaldsnesvegen 3 186 m² 1912 425 m² 3 sov				25.04.2025	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**31 183**
2	Jonas Lies veg 9 252 m² 1965 713 m² 1 sov				18.09.2025	6 490 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**25 397**
3	Olaf Siqvelands veg 30 162 m² 1913 781 m² 3 sov				04.08.2026	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**32 407**
4	Gofarnesvegen 65 188 m² 2006 265 m² 3 sov				09.09.2025	6 500 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**34 840**

En stilren og moderne enebolig, som strekker seg over tre etasjer. Boligen er modernisert og ombygget i 2024/2025, fremstår nytt over grunnmur, og boligen holder en gjennomgående flott standard.

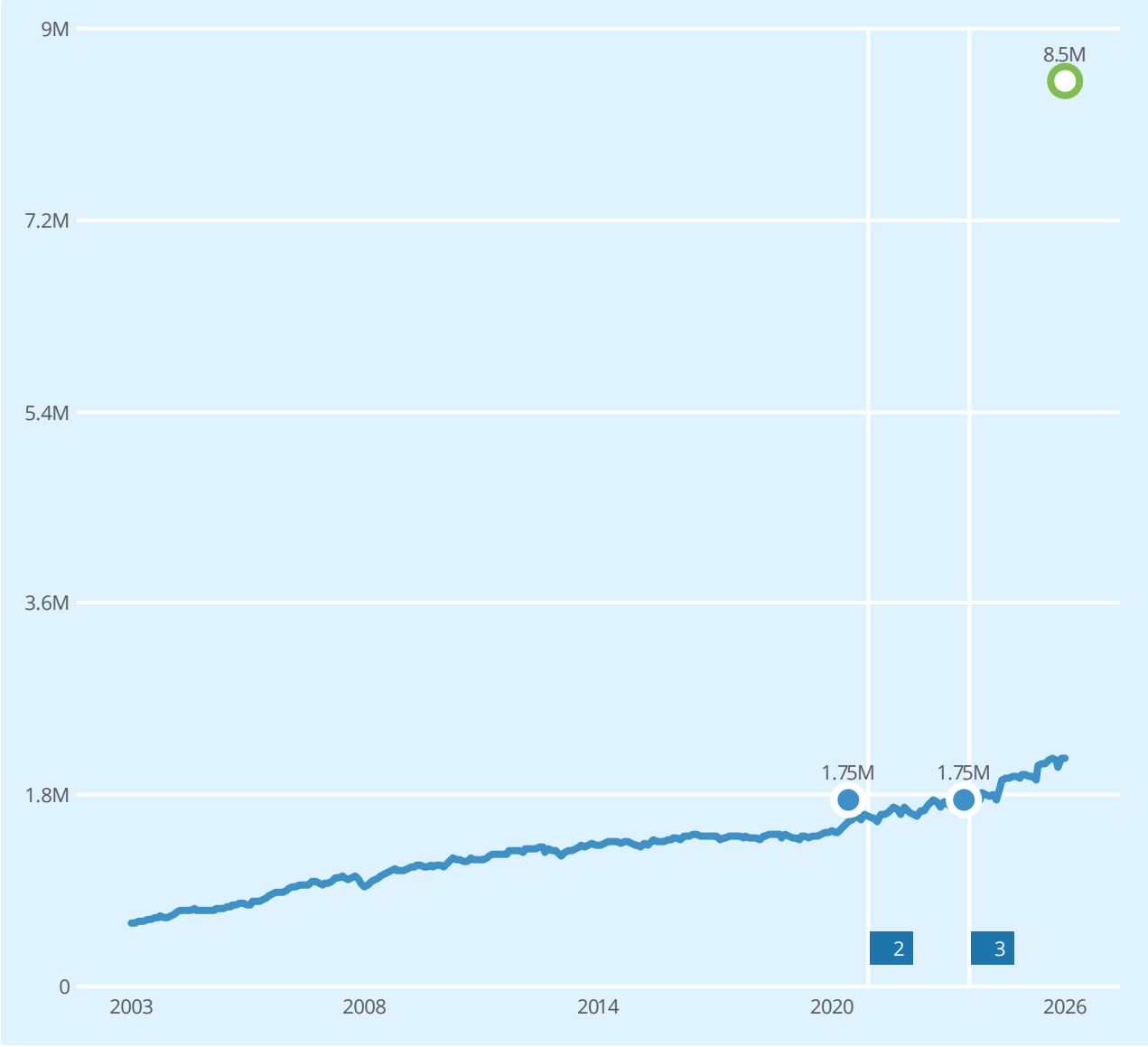
Boligen går over tre plan og inneholder:
- 1. etasje: 3 soverom, tv-stue, bad, vaskerom, entre og kott.
- 2. etasje: stue/kjøkken og bad.
- Underetasje: Entre, kontor, soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom (ikke omsøkt)

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.2024		01.02.2024	-	1 750 000	-	1 750 000	4
01.03.2021	09.03.2021	04.06.2021	1 750 000	1 750 000	0	1 750 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er blitt kraftig modernisert og renovert i perioden 2024/25

Eneboliger til salgs i 4250 KOPERVIK nå

14
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 625 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Eneboliger solgt i 4250 KOPERVIK siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

4.1M
3.9M
3 769 000 Salgspris i snitt
3 600 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

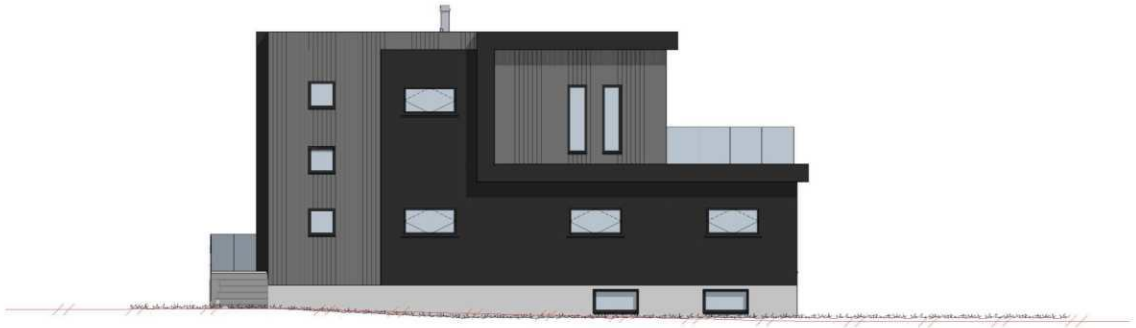
for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

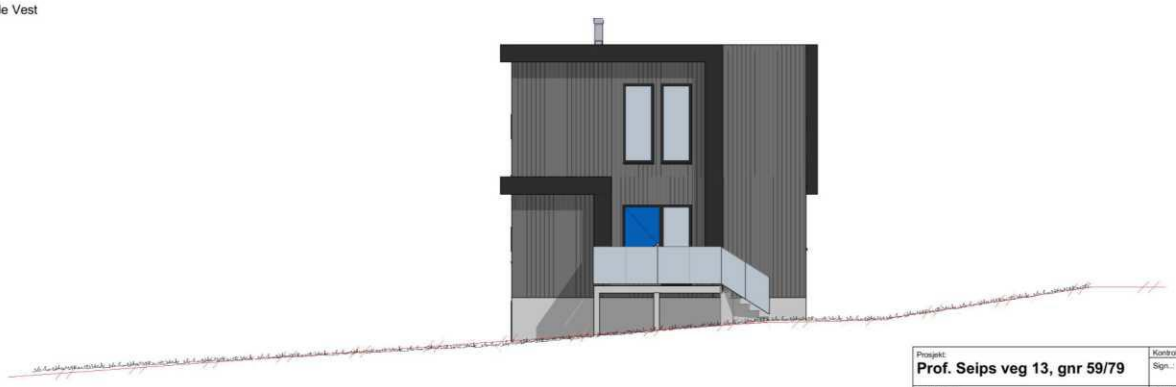
131 373 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

43 890 KARMØY kommune i snitt siste 3 mnd

35 417 Professor Seips veg 13
Totalpris 8 500 000



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

BYA EKSIST: 82,0 M2
BYA TILBYGG: 36,0 M2
BYA TOTALT: 118,0 M2

BRA UE EKSIST: 70,0 M2	TILBYGG: 23,0 M2	TOT UE 93,0 M2
BRA 1E EKSIST: 75,6 M2	TILBYGG: 24,0 M2	TOT 1E 99,6 M2
BRA 2E EKSIST: 00,0 M2	TIL-/PÅB : 75,4 M2	TOT 2E 75,4 M2
BRA TOT EKSIST: 145,6 M2	**TIL-/PÅB:122,4 M2**	**TOT BRA 268 M2**

U = 16%, NETTO TOMTEAREAL 731 M2

Prosjekt:
Prof. Seips veg 13, gnr 59/79

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Nils Arne Fjelkårstad
Kalvatrøsjøen 5f
4250 Kopervik

Gnr./Bnr./Festenr.:
59/79

Prosjekterende:
Ing Geir Tveit
Liarfjell 61
4250 Kopervik

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
10.02.2024

Tegning:
Fasade Nord og Vest

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: Rev.:
A40-101

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: C:\Users\geirt\OneDrive\Dokumenter\Prof Seips veg 13\Prof Seips veg 13 ryd1.pln



1:100 Fasade Øst



BYA EKSIST: 82,0 M2
BYA TILBYGG: 36,0 M2
BYA TOTALT: 118,0 M2

1:100 Fasade Sør

BRA UE EKSIST: 70,0 M2	TILBYGG: 23,0 M2	TOT UE 93,0 M2
BRA 1E EKSIST: 75,6 M2	TILBYGG: 24,0 M2	TOT 1E 99,6 M2
BRA 2E EKSIST: 00,0 M2	TIL-/PÅB : 75,4 M2	TOT 2E 75,4 M2
BRA TOT EKSIST: 145,6 M2	**TIL-/PÅB:122,4 M2**	**TOT BRA 268 M2**

U = 16%, NETTO TOMTEAREAL 731 M2

BIM med ARCHICAD 26 NOR Filplassering: C:\Users\gjert\OneDrive\Dokumenter\Prof Seips veg 13\Prof Seips veg 13.nytt.pln

Prosjekt:
Prof. Seips veg 13, gnr 59/79

Kontroll prosjekt:
Sign.: Kontroll:

Tiltakshaver:
Nils Arne Fjelkårstad
Kalvatrøsjeen 5f
4250 Kopervik

Gnr./Bnr./Festenr.:
59/79

Prosjekterende:
Ing Geir Tveit
Lierfjell 61
4250 Kopervik

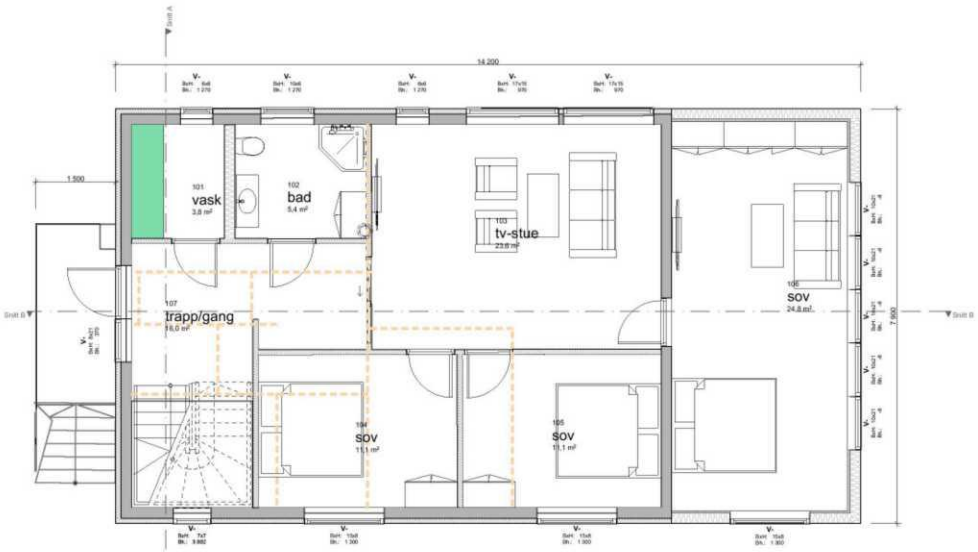
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
10.02.2024

Tegning:
Fasade Sør og Øst

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.: Rev.:
A40-102



BYA EKSIST: 82,0 M2
BYA TILBYGG: 36,0 M2
BYA TOTALT: 118,0 M2

BRA UE EKSIST:	70,0 M2	TILBYGG: 23,0 M2	TOT UE 93,0 M2
BRA 1E EKSIST:	75,6 M2	TILBYGG: 24,0 M2	TOT 1E 99,6 M2
BRA 2E EKSIST:	00,0 M2	TIL-/PÅB : 75,4 M2	TOT 2E 75,4 M2
BRA TOT EKSIST: 145,6 M2		**TIL-/PÅB:122,4 M2**	**TOT BRA 268 M2**

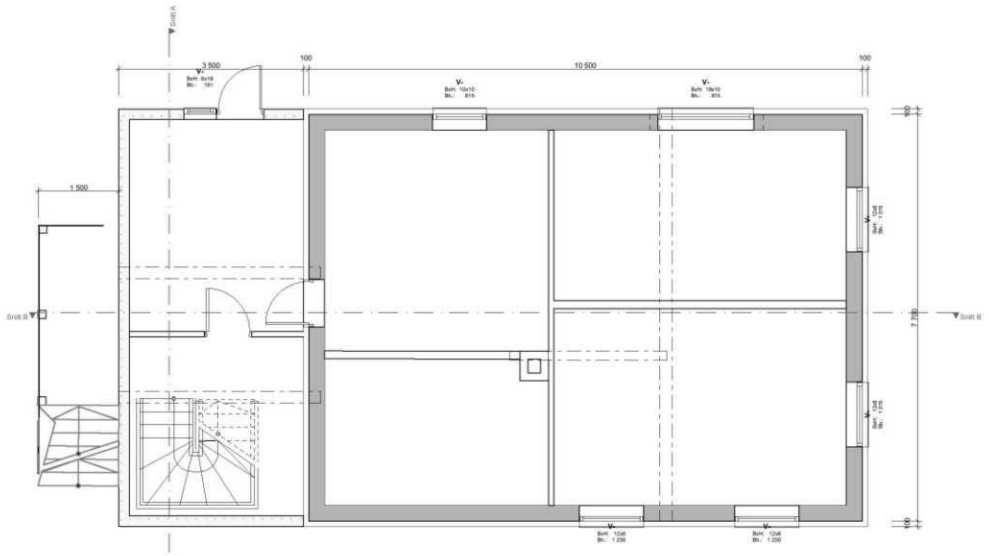
U = 16%, NETTO TOMTEAREAL 731 M2

ing Geir Tveit

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan 1. etasje
Prof. Seips veg 13, gnr 59/79
Nils Arne Fjeldkårstad 4250 Kopervik

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
Prosjektnr.	**10.02.2024**	**59/79**	**1:100**	**A22-101**
Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



BYA EKSIST: 82,0 M2
BYA TILBYGG: 36,0 M2
BYA TOTALT: 118,0 M2

BRA UE EKSIST:	70,0 M2	TILBYGG: 23,0 M2	TOT UE 93,0 M2
BRA 1E EKSIST:	75,6 M2	TILBYGG: 24,0 M2	TOT 1E 99,6 M2
BRA 2E EKSIST:	00,0 M2	TIL-/PÅB : 75,4 M2	TOT 2E 75,4 M2
BRA TOT EKSIST: 145,6 M2		**TIL-/PÅB:122,4 M2**	**TOT BRA 268 M2**

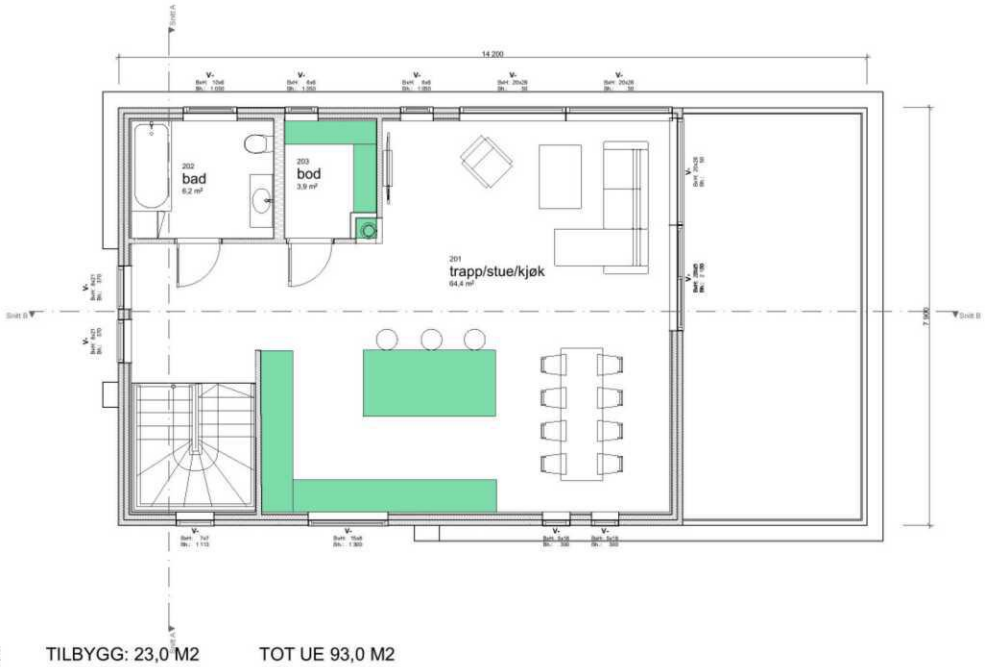
U = 16%, NETTO TOMTEAREAL 731 M2

ing Geir Tveit

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Kjeller
Prof. Seips veg 13, gnr 59/79
Nils Arne Fjeldkårstad 4250 Kopervik

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
Prosjektnr.	**10.02.2024**	**59/79**	**1:100**	**A22-102**
Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



BYA EKSIST: 82,0 M2
BYA TILBYGG: 36,0 M2
BYA TOTALT: 118,0 M2

BRA UE EKSIST:	70,0 M2	TILBYGG: 23,0 M2	TOT UE 93,0 M2
BRA 1E EKSIST:	75,6 M2	TILBYGG: 24,0 M2	TOT 1E 99,6 M2
BRA 2E EKSIST:	00,0 M2	TIL-/PÅB : 75,4 M2	TOT 2E 75,4 M2
BRA TOT EKSIST: 145,6 M2		**TIL-/PÅB:122,4 M2**	**TOT BRA 268 M2**

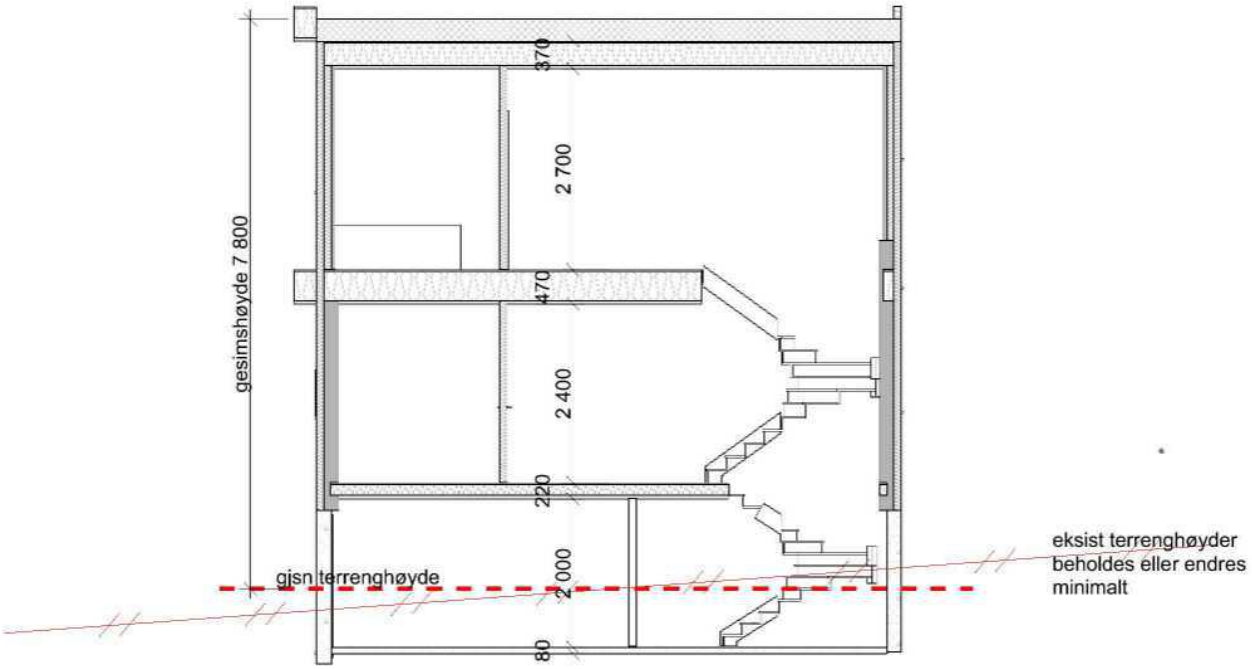
U = 16%, NETTO TOMTEAREAL 731 M2

ing Geir Tveit

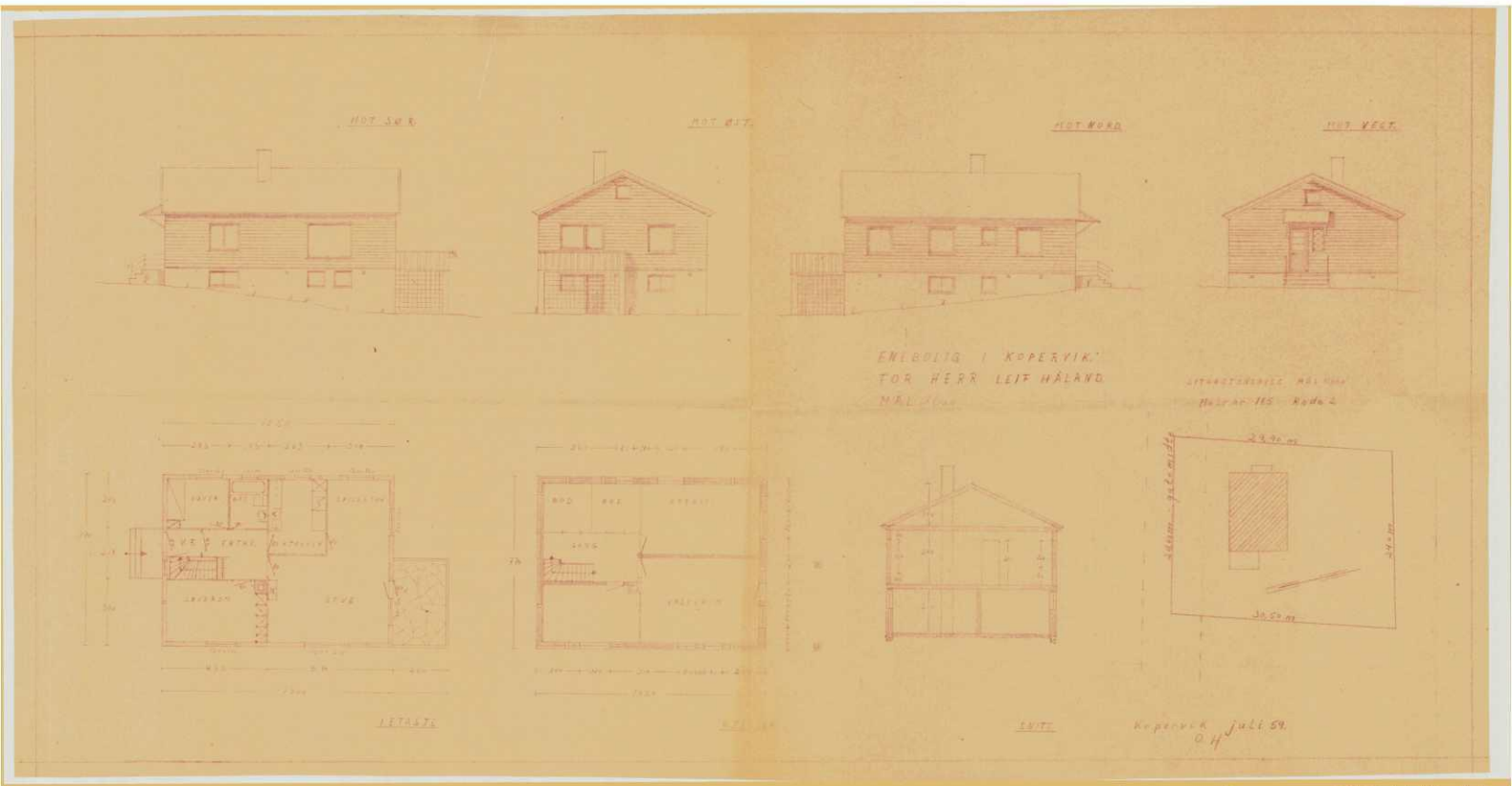
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
2. etasje
Prof. Seips veg 13, gnr 59/79
Nils Arne Fjeldkårstad 4250 Kopervik

Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr..	Mål:	Tegningsnr..
Prosjektnr.	**10.02.2024**	**59/79**	**1:100**	**A22-104**
Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID



Tegning:	Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr..
Snitt A **Prof. Seips veg 13, gnr 59/79** **Nils Arne Fjeldkårstad 4250 Kopervik**	**Prosjektnr.**	**10.02.2024**	**59/79**	**1:100**	**A30-102**
	Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID



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

Karmøy kommune

Ing Geir Tveit

Liarfjell 61

4250 KOPERVIK

Dato: 23.07.2026

Dokumentnummer: 24/2253-12

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Ferdigattest - På-, til- og ombygging av bolig - gnr. 59, bnr. 79 - Professor seips veg 13

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Professor Seips veg 13	59	79		
Ansvarlig søker Ing Geir Tveit Liarfjell 61 4250 KOPERVIK	**Tiltakshaver** Nils Arne Fjeldkårstad Professor Seips Veg 13 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Enebolig				
Dato for mottatt søknad om ferdigattest	22.07.2026			
Vedtaksdato	**Saksnummer**			
23.07.2026	24/2253			

Vedtak

Søknad om ferdigattest er godkjent, etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattest er gitt for På-, til- og ombygging av bolig.

Bygningen/tiltakene må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse for, jf. pbl. § 20-3.

Merknader

Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrforskrift.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Saken er behandlet av sektor areal og byggesak, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 955/26.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Nils Arne Fjeldkårstad	Professor Seips Veg 13	4250	KOPERVIK

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudet	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudet. Sivilombudet kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudet.

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	NORDTUN	Beregnet areal	731.9
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	725
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	10.10.2017 10.10.2017	16/3642-SAMMENSLÅING 16/3108-DELINGSSAK	Tinglyst 10.10.2017	59/79 (61,5), 59/264 (-61,5)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.12.2016 12.12.2016			59/30, 59/31, 59/45, 59/79, 59/87, 59/264, 59/265
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.12.2016 07.12.2016	16/3642-OPPMÅLINGSSAK		59/30, 59/31, 59/45, 59/69, 59/79, 59/87, 59/219
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.12.2016 07.12.2016	16/3642-OPPMÅLINGSSAK 16/3108-DELINGSSAK	Tinglyst 16.12.2016	59/87 (-61,6), 59/264 (61,5) 59/79, 59/219
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.12.2016 07.12.2016	16/3644-OPPMÅLINGSSAK 16/3108-DELINGSSAK	Tinglyst 16.12.2016	59/79 (-60,5), 59/265 (60,5) 59/30, 59/31, 59/45, 59/87, 59/264
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				59/79 (725)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6577800.14	289576.17	0	Ja	731.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJELDKÅRSTAD NILS ARNE F280468*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Professor Seips veg 13 4250 KOPERVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Professor Seips veg 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4250 KOPERVIK	Kirkesogn	06100401 Kopervik
Grunnkrets	607 Nordre Side	Tettsted	4706 Kopervik
Valgkrets	3 Kopervik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11848907		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1960
2	11848907	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	23.07.2026
3	300936189		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	25.04.2024

1: Bygning 11848907: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.11.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	268
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	268
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	296
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	296
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	126
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	11.11.1960	11.11.1960	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Professor Seips veg 13	H0101	59/79	268	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75	0	75	83	0	83
H01	1	100	0	100	110	0	110
U01	0	93	0	93	103	0	103

2: Bygningsendring 11848907-1: Tilbygg, Ferdigattest 23.07.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	122
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	135
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	135
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	24.04.2024	25.04.2024	20242253
Midlertidig brukstillatelse	15.05.2025	15.05.2025	
Ferdigattest	23.07.2026	17.08.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Professor Seips veg 13	H0101	59/79	122	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	75	0	75	83	0	83
H01	0	24	0	24	26	0	26
U01	0	23	0	23	26	0	26

3: Bygning 300936189: Enebolig (111), Bygging avlyst 25.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	354
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	354
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	412
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	412
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	177
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.09.2021	23.09.2021	2021008882
Bygging avlyst	25.04.2024	25.04.2024	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	59/79	354	7	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	112	0	112	142	0	142
H01	1	144	0	144	161	0	161
K01	0	98	0	98	109	0	109

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 674 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 58 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672

Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 674 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B11
	Delareal 58 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** o_FRI23

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	317
Navn	Østremneset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1534/R317-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 731 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

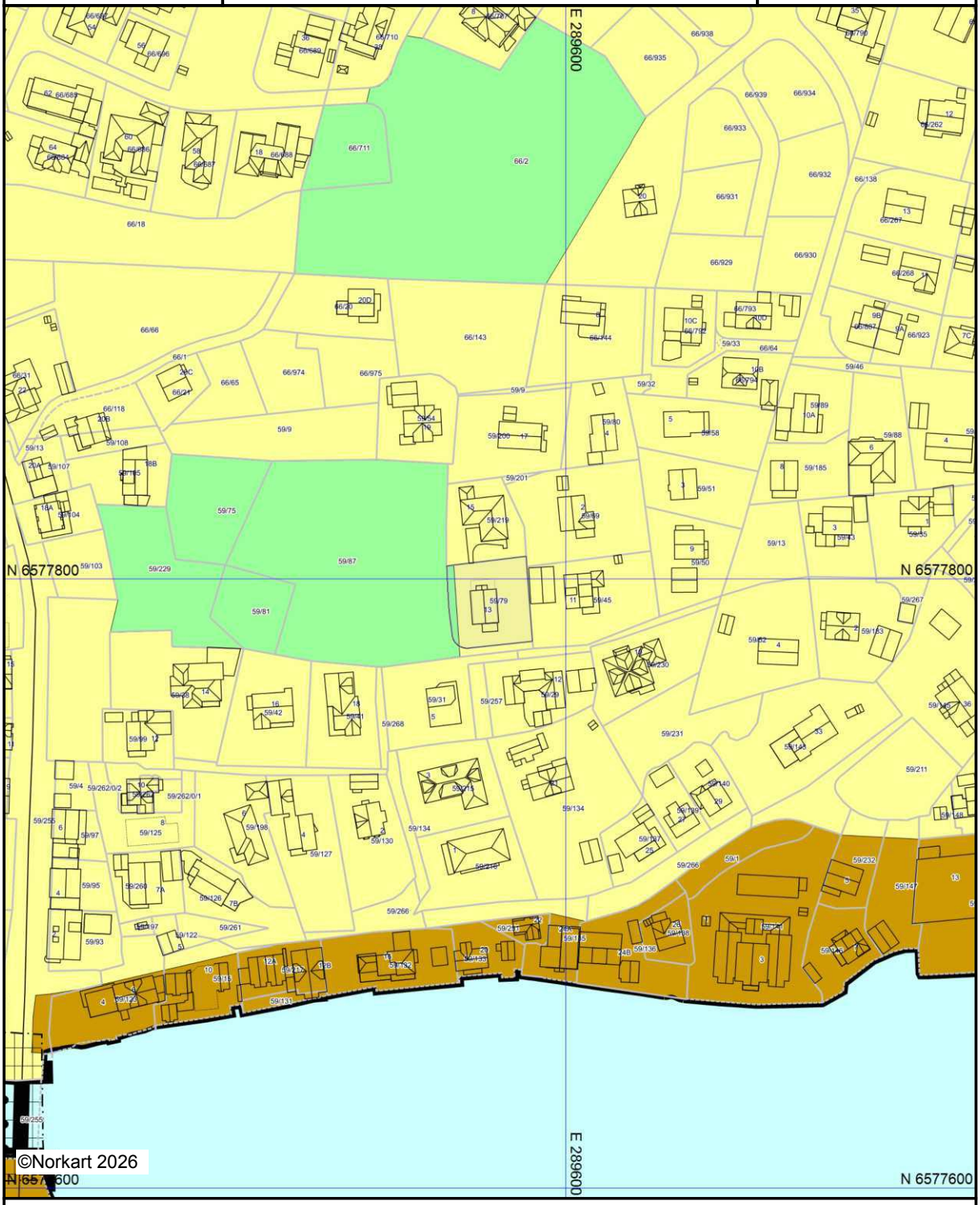
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/79
Adresse: Professor Seips veg 13
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

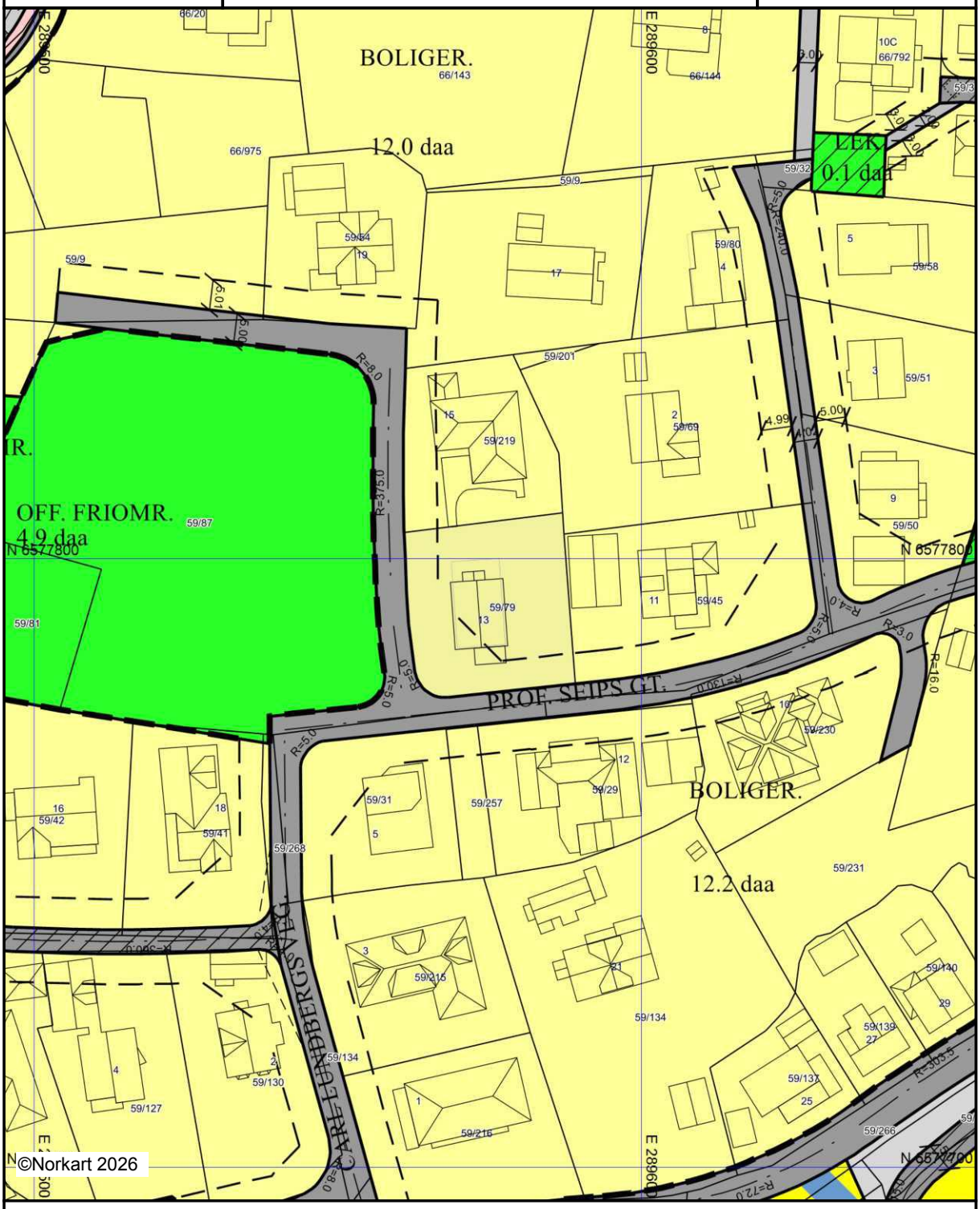
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/79
Adresse: Professor Seips veg 13
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

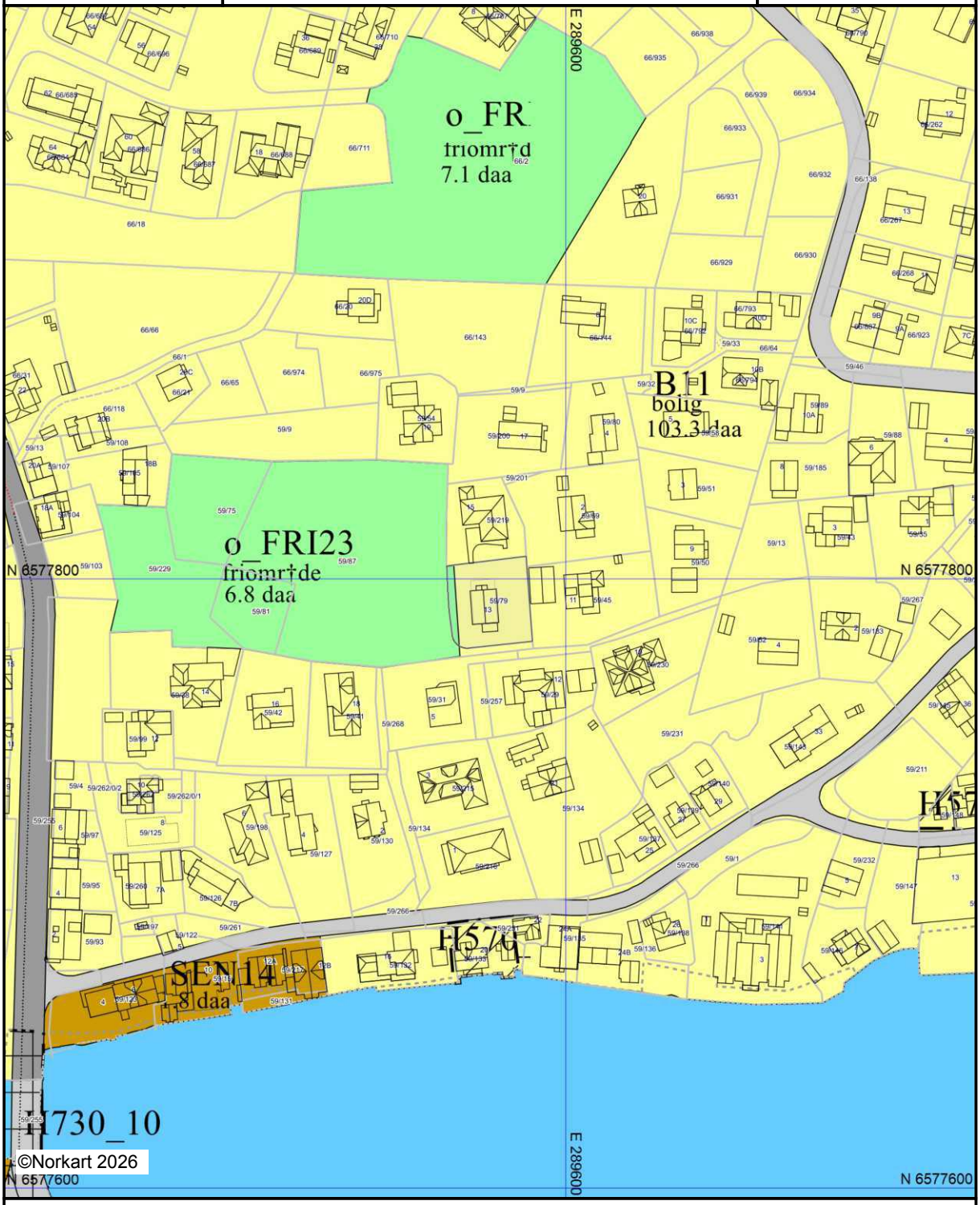
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 59/79
Adresse: Professor Seips veg 13
Dato: 21.08.2026
Målestokk: 1:2000

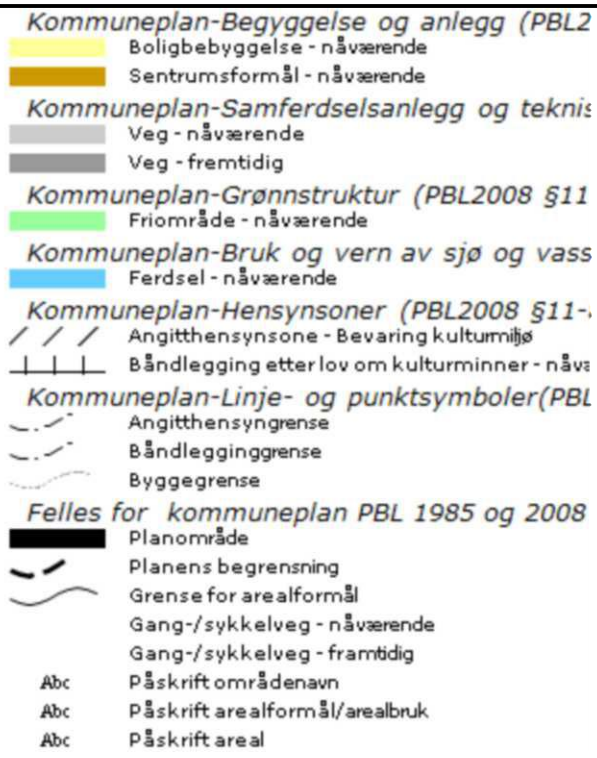
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Energiattest



Adresse **Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341466**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11848907**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **79**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **223,58**

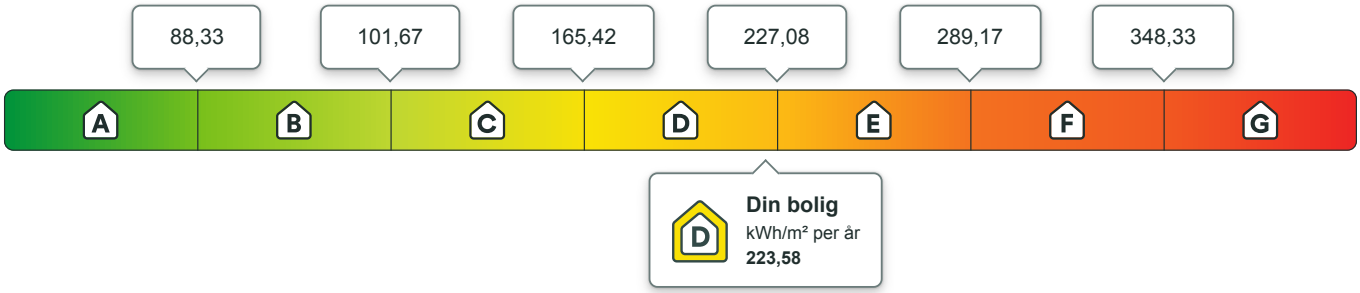
Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
47 526,01	**198,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Utskriftsdato: 21.08.2026

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.**	59	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK								

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	4 706,98 kr
Feiing	359,90 kr
Renovasjon	1 180,17 kr
Vann	2 156,83 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Professor Seips veg 13, 4250 KOPERVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 59/79//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	731,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6577800,14	**Øst**	289576,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6577777,31	289568,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Veg midt (84)	3,15	4,37
2	6577779,54	289589,1	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,03	
3	6577804,07	289587,23	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,60	
4	6577807,56	289587,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
5	6577804,59	289563	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	24,19	
6	6577804,32	289560,84	10 cm	Mur (MU)	Umerket (56)	2,18	
7	6577789,42	289561,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,92	341,27
8	6577781,58	289562,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,90	
9	6577777,89	289565,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,64	5,88

Karmøy kommune

Ledningskart

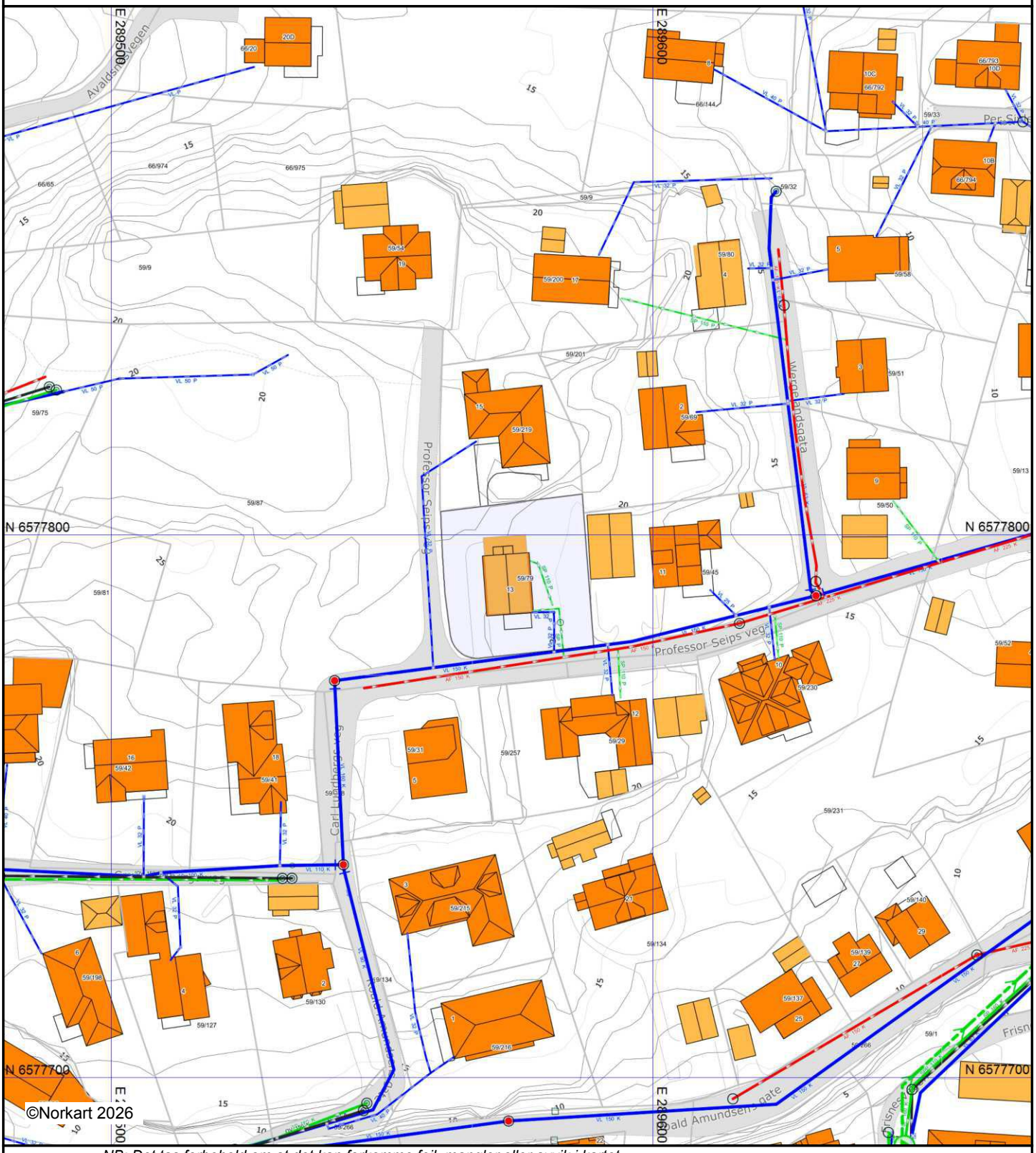
Eiendom: 59/79
Adresse: Professor Seips veg 13
Utskriftsdato: 21.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

Professor Seips veg 13

Nabolaget Kopervik sentrum/Kopervik nordre - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kopervik skole (1-7 kl.) 243 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	21 min 1.9 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	14 min 8.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Kopervik	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nyborgvegen Linje 209, 210, N288	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	14 min
Stavanger Sola	48.6 km

BARNEHAGER

Kopervik barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.8 km
Espira Østrem barnehage (0-5 år) 103 barn	14 min 1.2 km
Åsebøen Fus barnehage (0-5 år) 87 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Haugen Kopervik	8 min
Coop Extra Kopervik	12 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

Megasenteret	11 min
Apotek 1 Kopervik	7 min
Karmøy Vinmonopol	11 min

SPORT

Østremtoppen balløkke	8 min
Eide skole gymnastikksal	11 min
SKY Fitness Kopervik	8 min
Skoi Trening og Helse avd. Kopervi..	11 min

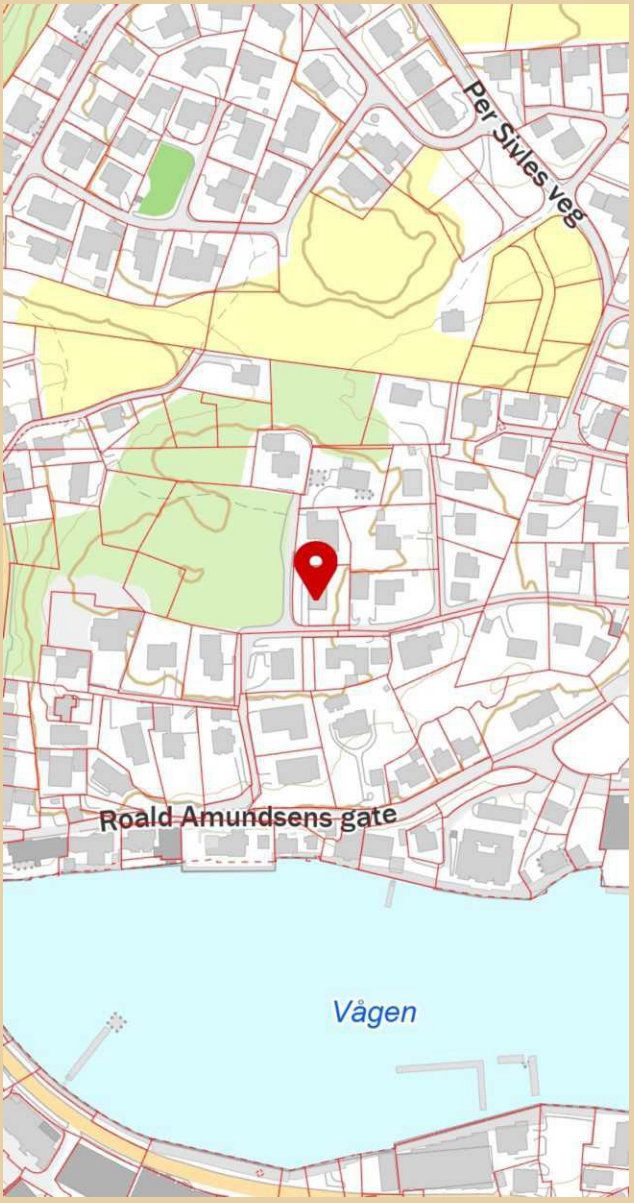
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Professor Seips veg 13, 4250 Kopervik
Gnr. 59, Bnr. 79, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260228

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sivert Velde Rasmussen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 412 90 907

E-post: sivert.velde.rasmussen@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.
