PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

SOLHAUGVEGEN 32 C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Matrikkelrapport

Planrapport

Reg.kart

Grunnkart

Eiendomskart

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260225
Addresse	Solhaugvegen 32 C		
Postnr.	5545	Sted	VORMEDAL
Selgers navn	Espen Lindstrøm		
Selgers navn	Andrea Kvalvik Lindstrøm		

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?

02.04.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden boligen ble klar i 2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2675678

Våtrom

Initialer selger:
E L
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt anlegg.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rute blitt skadet i uhell, byttes før salg. Arbeidene er bestilt og utføres av Glassmester Kraft Glass & Aluminium

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:

Tillegges når det foreligger.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Det er blitt utvidet med 2 elbilladere tilknyttet huset, dette ble utført av Tøgersen Elektro AS. Senere tid ble det lagt til en 230V 32A kurs med vegguttak i garasjen, dette ble utført i 2026 av Norelco.

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:

El bil lader utvidelse ligger på boligmappa, det samme for huset. Legger ved her. Jeg vil etterlyse dokumentasjon fra Norelco.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hadde eltilsyn ganske tidlig etter innflytting, kan ikke huske at det var noen avvik der.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kan ikke huske at det var noen avvik der

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har utført filterskifte iht anbefaling fra leverandør. Vi betaler velforening og andel av dette går til innkjøp av filter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mindre plating i 1etg. i garasje på vegger samt hengt opp hyller mv. Fjernet ca 40m2 plen og etablert ny terrasse på nord-vest del av tomten. Meg bekjent er det ikke søknadspliktige tiltak eller bruksendringer det er snakk om.

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

☑ 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi kjøpte bolig og garasje av GL Prosjektservice AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

I etterkant har vi platet noen innevegger i garasje samt etablert noen hyller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Salgsdokumenter og tegninger på hus og garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse foreligger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal oppføres boliger i forkant mot vest, noe som har vært planlagt siden før vi også kjøpte bolig. Siste utkast av disse tilsier at disse er redusert i høyde til 2 etasjer (Fra 3) og som det tydelig kommer frem er det allerede etablert ringmurer mv.

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

Beskrivelse:

Det er oppført en vegg fra garasjen mot fjellskjæring i Nord, denne står hovedsakelig på fellesområdets tomt. Vi ble lovet rett til denne delen av fellestomten men har ikke sjekket om dette er kommet inn i form av tinglysning eller lignende.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	26.09.2026
Signert av	*Espen Lindstrøm*
Signert av	*Andrea Kvalvik Lindstrøm*

Initialer selger:
E L
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede

Solhaugvegen 32 C , 5545 VORMEDAL KARMØY kommune

gnr. 119, bnr. 659

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1403 **Eiendomsverdi ref nr:** YN2092

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026114

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i kjede oppført i 2019 og fordelt over tre etasjer. Boligen har gjennomgående normal til god standard, vurdert ut fra byggeår og forventet utførelse. På eiendommen står også en stor, frittliggende garasje over to etasjer, samt en carport i tilknytning til boligen.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Ved befaringen ble det ikke registrert vesentlige avvik som etter takstmannens vurdering krever større eller umiddelbare tiltak. Enkelte forhold krever normalt vedlikehold eller oppfølging. For nærmere beskrivelser vises det til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader i rapporten.

Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på registrerte forhold, alder, forventet slitasje, tilgjengelig dokumentasjon og takstmannens faglige skjønn.

Rapporten bygger på en visuell befaring uten destruktive inngrep. Boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen. Det kan derfor ikke utelukkes at forhold var skjult bak møbler, innredning eller andre bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for kontroll. Det vises også til selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger om eiendommen. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med asfaltbasert membran (asfaltbelegg). Kantbeslag av metall.
Takrenner og nedløp av metall.
Parapetbeslag av metall.
Tak er utført som flatt tak.
Kompakt takkonstruksjon med ukjent oppbygging.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående Royalimpregnert bordkledning.
Vinduer med karmer av tre med isolerglass. Utvendig kledd med aluminiumsbekledning.
Hovedytterdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Aluminiumsbekledning på utsiden.
Terrassedør av tre med isolerglass. Aluminiumsbekledning på utsiden.
Vestvendt takterrasse med utgang fra 3. etasje.
Vestvendt terrasse på terreng av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har i hovedsak parkett
Vegger og himlinger har malte plateoverflater med listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling.
Etasjeskillene i 2. og 3. etasje er utført som trebjelkelag. 1. etasje har gulv av betong.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer, sjekklister og produktvalg.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har lokalt fall rundt sluker, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 27 mm. Nedsenket gulv ble målt til ca 7 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv.
Det er vanlig plastsluk under badekar og to slukrenner i dusjen.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 27 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 16 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Badet har skjulte dusjarmaturer og krane til badekar.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,6 %, som ansees som tørt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer, sjekklister og produktvalg.
Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har fall mot sluk, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 30 mm. Nedsenk ble målt til ca 11 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 25 mm.
Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er skjult dusj armatur i dusjen.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen er ikke utført. For å gjennomføre en fuktmåling i nærheten av en fuktutsatt sone ville det krevd destruktive inngrep i kjøkkenet eller vaskerommet.

Våtrom › 1. Etasje › Vask/tekniskrom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer, sjekklister og produktvalg.

Beskrivelse av eiendommen

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som delvis flatt. Fall mot sluk er målt til ca 6 mm.
Våtrommet har smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger.
Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 6 mm.
Rommet er innredet med benkeplate med utslagsvask i metall. Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen er ikke utført. For å gjennomføre en fuktmåling i nærheten av en fuktutsatt sone ville det krevd destruktive inngrep i badet eller inne på vaskerommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av metall.
Frittstående kjøkkenøy med god arbidsflate, samt god skapplass.
Integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kombiovn og induksjonstopp med integrert avtrekk.
Det er også vannstoppesystem og 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 i stue.
Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er fra byggeår (2019). Automatsikringer i sikringsskapet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen.
Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen. Selger opplyser om at dreneringen og bortleding av takvann er ivaretatt med fordrøyningsanlegg som dekker hele rekken på oppsiden og nedsiden av bygget.
Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og isolert ringmur 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.
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 i kjede

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

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

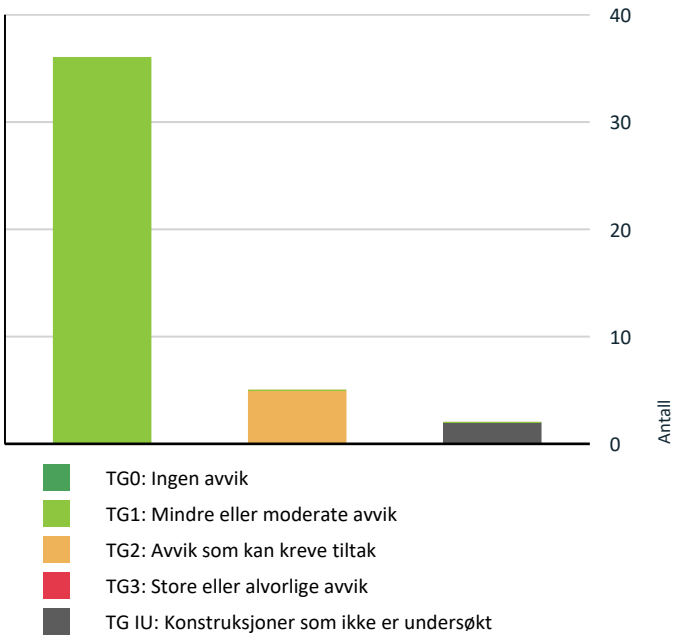
Garasje

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

Garasjen har innredet loft med toalettrom, gym, bod og gang. På fremviste tegninger er arealet benevnt «loftsrom». Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om dagens innredning og bruk samsvarer med godkjent bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Vask/tekniskrom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vask/tekniskrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vask/tekniskrom > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Skiftet en sprukket rute i 3. etasje
2025	Modernisering	2 stk nye elbil ladere ble montert

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med asfaltbasert membran (asfaltbelegg). Kantbeslag av metall.
Taket er besiktiget med drone.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall.
Parapetbeslag av metall.

Vurdering av avvik:
• Det flate taket har oppkanter rundt hele omkretsen. Det ble observert ett avløp, men ingen nødoverløp eller annen sekundær avrenningsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avløpet tettes, kan vann bli stående på taket. Dette kan gi økt belastning på takkonstruksjonen og øke risikoen for vanninntrenging.

• Det anbefales å etablere eller dokumentere en sikker sekundær avrenningsmulighet, slik at vann ledes bort dersom hovedavløpet blokkeres. På sørsiden ble det observert ett nedløp som kanskje er tiltenkt og brukes til dette formålet, men det er ikke laget hull for avløpet. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Ingen nødoverløp fra taket

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
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 lukket/igjenkledd, og undertak samt konstruksjonsoppbygning var derfor ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon ved befaringen. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner fra innvendige overflater, utvendig taktekking og tilgjengelige konstruksjonsdeler. Det kan ikke utelukkes skjulte avvik, fuktskader, utilstrekkelig lufting eller andre forhold som ikke var synlige ved visuell kontroll. TG er satt på bakgrunn av alder, konstruksjonsmessig risiko og begrenset inspeksjonsmulighet.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående Royalimpregnert bordkledning.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre med isolerglass. Utvendig kledd med aluminiumsbekledning.
Vinduer er i fra byggeår og fremstår med normal slitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Aluminiumsbekledning på utsiden.
Terrassedør av tre med isolerglass. Aluminiumsbekledning på utsiden.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflaten har normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt takterrasse med utgang fra 3. etasje.
Bjelker og bærelag av tre. Rekkverk av metall.
Det er tettesjikt av asfaltbasert membran (asfaltbelegg). Tettesjiktet ligger skjult under terrassebordene og er derfor ikke synlig for kontroll.

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. Tilstandsgraden er hovedsakelig satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på terreng av tre.
Bjelker og terrassebord av tre.

Det er registrert normale spor av værpåvirkning og aldring på terrassekonstruksjonen, uten forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har i hovedsak parkett og fremstår generelt som godt vedlikeholdte, men det må påregnes enkelte bruksmerker og mindre overflateslitasje.

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

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert lokale slitemerker i parketten ved vindfang på 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes å være av estetisk betydning og påvirker ikke gulvets bæreevne eller funksjon.

• Det anbefales å undersøke om parketten kan slipes og påføres ny overflatebehandling. Alternativt kan lokale reparasjoner eller utskifting vurderes avhengig av ønsket standard.



Slitasje i parketten

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte plateoverflater med listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, som gir ett moderne inntrykk. Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene i 2. og 3. etasje er utført som trebjelkelag. 1. etasje har gulv av betong.

Ved stikkmålinger på enkelte tilgjengelige steder ble det ikke registrert unormale høydeforskjeller. Registrerte avvik vurderes å være innenfor det som må forventes ut fra rommenes størrelse, bygningens alder og aktuell byggeskikk. Stikkmålingene er ikke heldekkende, og det kan derfor forekomme større lokale skjevheter andre steder.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.

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

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer, sjekklister og produktvalg.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, kontrollerklæring, sjekklister og produktbeskrivelse for det søknadspliktige tiltaket hvor våtrommet inngår. Byggesaksdokumentasjonen vurderes å tilfredsstille dokumentasjonskravet for kontrollpunktet. Det foreligger ikke teknisk dokumentasjon etter alternativ 2, 3 eller 4 i A.2.1.9.1 som gir grunnlag for å benytte utvidet alderskriterium. Tettesjiktet er derfor vurdert etter alderskriteriet som gjelder uten slik teknisk dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsone og kan være eksponert for vannsøl.

Konsekvens/tiltak

• Plasseringen medfører økt fuktbelastning på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Slike løsninger erfaringsmessig gir økt risiko for fuktskader over tid. TG2 er satt på bakgrunn av dette.

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

• Tiltak som reduserer vannpåvirkning anbefales, for eksempel skjerming eller tetting. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.



Vindu i våtsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har lokalt fall rundt sluker, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 27 mm. Nedsenket gulv ble målt til ca 7 mm.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er vanlig plastsluk under badekar og to slukrenner i dusjen. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca. 27 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 16 mm. Da membranens oppbrett ved terskelen ikke er synlig eller ikke eksisterer er overkant flis ved terskelen lagt til grunn i vurderingen.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Slukrenne i dusj



Slukrenne i dusj

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er skjulte dusjarmaturer og krane til badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7,6 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer, sjekklister og produktvalg.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, kontrollerklæring, sjekklister og produktbeskrivelse for det søknadspliktige tiltaket hvor våtrommet inngår. Byggesaksdokumentasjonen vurderes å tilfredsstille dokumentasjonskravet for kontrollpunktet. Det foreligger ikke teknisk dokumentasjon etter alternativ 2, 3 eller 4 i A.2.1.9.1 som gir grunnlag for å benytte utvidet alderskriterium. Tettesjiktet er derfor vurdert etter alderskriteriet som gjelder uten slik teknisk dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i tak/himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har fall mot sluk, men det ble også registrert stedvise flate partier på gulvet.
Fall mot sluk er målt til ca 30 mm. Nedsenk ble målt til ca 11 mm.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 25 mm. Da membranens oppbrett ved terskelen er skjult og ikke kan verifiseres ved visuell kontroll, legges høydeforskjellen mellom slukristen og overkant flis ved terskelen til grunn for vurderingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er skjult dusjarmatur i dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

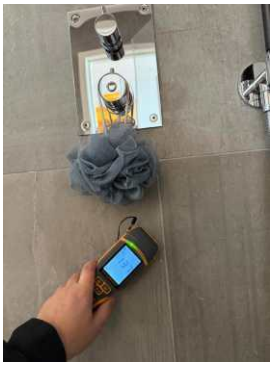
1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen er ikke utført. For å gjennomføre en fuktmåling i nærheten av en fuktutsatt sone ville det krevd destruktive inngrep i kjøkkenet eller vaskerommet.

Fuktsøk er utført med overflateindikator på tilgjengelige flater uten registrering av unormale verdier på befaringsdagen. Målemetoden gir kun veiledende indikasjon i overflatesjiktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner. Skjult fukt kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.



Overflatesøk



Overflatesøk

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer, sjekklister og produktvalg.

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

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, kontrollerklæring, sjekklister og produktbeskrivelse for det søknadspliktige tiltaket hvor våtrommet inngår. Byggesaksdokumentasjonen vurderes å tilfredsstille dokumentasjonskravet for kontrollpunktet. Det foreligger ikke teknisk dokumentasjon etter alternativ 2, 3 eller 4 i A.2.1.9.1 som gir grunnlag for å benytte utvidet alderskriterium. Tettesjiktet er derfor vurdert etter alderskriteriet som gjelder uten slik teknisk dokumentasjon.

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som delvis flatt. Fall mot sluk er målt til ca 6 mm.

Vurdering av avvik:

• Gulvet på vaskerommet fremstår som flatt uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk. Vaskerom blir normalt i begrenset grad utsatt for fritt vann på gulv. Eventuelt søl- eller lekkasjevann vil i hovedsak kunne ledes mot sluk, men med redusert effektivitet. Tilstandsgrad 2 er valgt da løsningen avviker fra anbefalte fallforhold, uten at det ble registrert skader på befaringstidspunktet.

• Redusert fall kan medføre at vann blir liggende lengre på gulvet ved søl eller lekkasje, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning.

• Etablering av tilfredsstillende fall vil normalt kreve ombygging av gulvet og bør utføres i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet. For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket.

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 6 mm. Det er ikke terskel i døråpningen, kun en flat metall list. Da membranens oppbrett ved terskelen er fraværende, legges høydeforskjellen mellom slukristen og overkant flis ved terskelen til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Forholdet skyldes våtrommets utførelse og gulvets oppbygning.

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

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

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeplate med utslagsvask i metall. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASK/TEKNISKROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen er ikke utført. For å gjennomføre en fuktmåling i nærheten av en fuktutsatt sone ville det krevd destruktive inngrep i badet eller inne på vaskerommet.

Fuktsøk er utført med overflateindikator på tilgjengelige flater uten registrering av unormale verdier på befaringsdagen. Målemetoden gir kun veiledende indikasjon i overflatesjiktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner. Skjult fukt kan derfor ikke utelukkes uten destruktive undersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra HTH.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av metall.
Frittstående kjøkkenøy med god arbidsflate, samt god skapplass.
Integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, kombiovn og induksjonstopp med integrert avtrekk.
Det er også vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige forhold som har betydning for funksjon. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har 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.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **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 byggeår (2019). Automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på opplysninger i fra selger. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen. Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen. Selger opplyser om at dreneringen og bortleding av takvann er ivaretatt med fordrøyningsanlegg som dekker hele rekken på oppsiden og nedsiden av bygget.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Andre tomteforhold

Beskrivelse

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Tilstandsrapport

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/Verksted/Hobby

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men mangler noe ferdigstillelse.

Beskrivelse
Frittliggende garasje over to etasjer.

Gulv av betong.
Ringmur av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Flatt tak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med asfaltbasert membran (asfaltbelegg).
Takrenner og nedløp av metall. Parapetbeslag av metall.
Ytterdører av tre. Garasjeport av metall. Elektrisk portåpner.

1. etasje har eget sikringsskap med 3-fas og varmtvannsbereder.

2. etasje er innredet med toalettrom med forbrenningstoalett, gymrom, gang og bod. Det er også installert varmepumpe i etasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

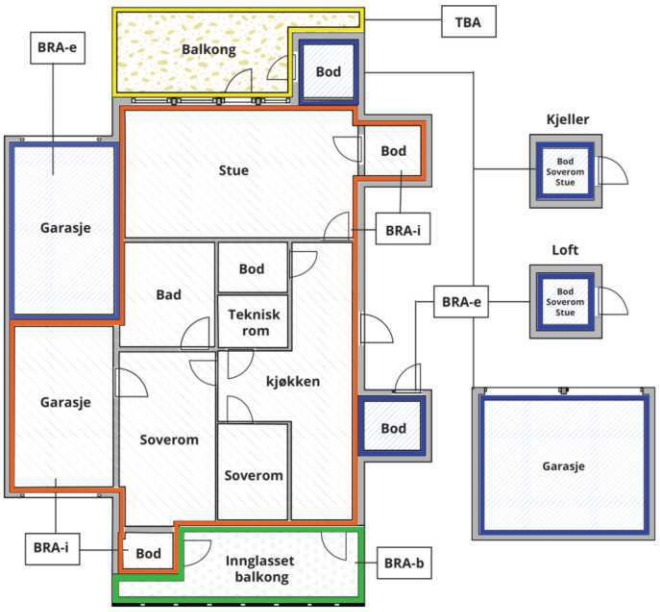
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

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)
3. Etasje	22			22	25		22
2. Etasje	62			62			62
1. Etasje	63			63	59	4	67
SUM	**147**				**84**	**4**	**151**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Disponibelt rom		
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad, vask/tekniskrom, bod	Utvendig bod	

Kommentar

Takterrasse i 3. etg (ca. 25 m²) og terrasser på bakkeplan (ca. 32 m²) og (ca. 27 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Bod på terrasse (ca. 4 m²) i tilknytning til boigen er medtatt i arealberegningen som ALH.
Carport (ca. 22 m²) er ikke medtatt i arealberegningen.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje		39		39	12
1. Etasje		44		44	
SUM		**83**			**12**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Gang, forbrennings toalettrom, bod, gym/hobbyrom	
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har innredet loft med toalettrom, gym, bod og gang. På fremviste tegninger er arealet benevnt «loftsrom». Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om dagens innredning og bruk samsvarer med godkjent bruk.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Espen Lindstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	659		0	364.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solhaugvegen 32 C

Hjemmelshaver

Lindstrøm Andrea Kvalvik, Lindstrøm Espen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

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 terrasser og asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest for boligen.

Selger opplyser om at det er oppført en vegg fra garasjen mot fjellskjæring i Nord, denne står hovedsakelig på fellesområdets tomt. De ble lovet rett til denne delen av fellestomten, men det er ukjent om det er kommet inn i form av tinglysning eller lignende.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig i kjede. Bygget er oppført over tre etasjer.
Frittliggende garasje over to etasjer i gårdsrom og carport i tilknytning boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.2018	Arbeidstegninger ble fremvist på befaring.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	06.10.2026	Endre navn på rominndeling.

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

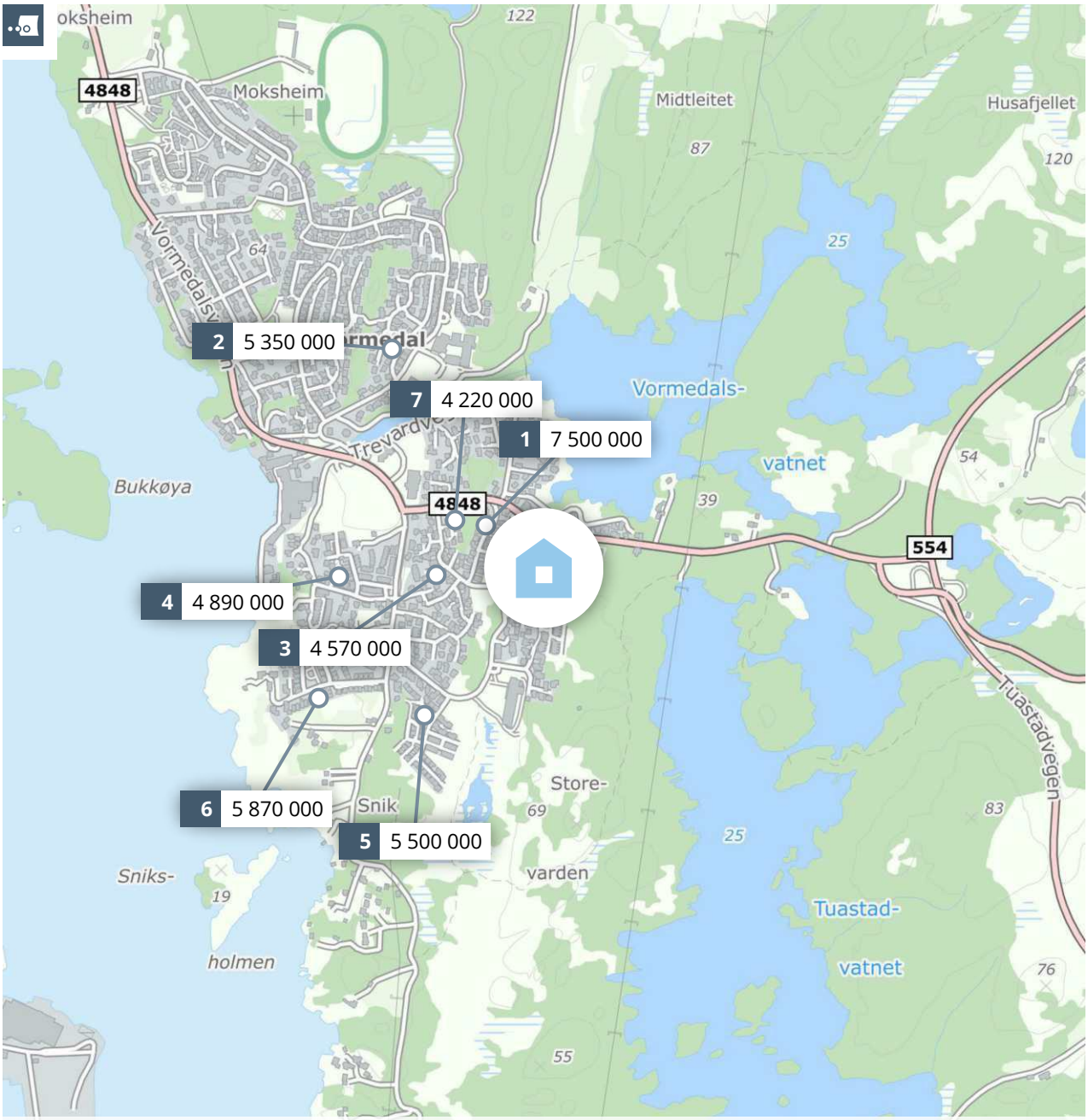
Forutsetninger

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

SOLHAUGVEGEN 32 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 07.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solhaugvegen 32 C, 5545 VORMEDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 119 BNR 659 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS VORMEDAL

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	42 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	84 m²	151 m²	4 m²
Tomt						- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flatebøvegen 22				25.09.2026	6 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**35 047**
	214 m²	2022	507 m²	5 sov						
2	Bjøllehaugvegen 40				29.05.2026	4 490 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**27 720**
	193 m²	1980	749 m²	3 sov						
3	Myklandvegen 37				30.04.2026	3 790 000	**4 570 000**	0	4 570 000	**38 083**
	120 m²	1992	627 m²	3 sov						
4	Krossnesvegen 55				20.02.2026	4 990 000	**4 890 000**	0	4 890 000	**33 265**
	147 m²	2006	429 m²	3 sov						
5	Tjørnahaugvegen 21				16.09.2026	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**38 194**
	144 m²	2018	362 m²	4 sov						
6	Snikspynten 28				18.08.2026	5 790 000	**5 870 000**	0	5 870 000	**35 150**
	167 m²	2021	382 m²	4 sov						
7	Myklandvegen 8				15.04.2025	3 750 000	**4 220 000**	0	4 220 000	**24 535**
	172 m²	1995	593 m²	3 sov						

Innholdsrik enebolig med familievennlig beliggenhet på Mykje, like ved Mykje skole.

3 soverom, lekkert kjøkken, stue med utg. terrasse, 2 bad, vaskerom, bodplass samt kjekt rom med utg. takterrasse.

Garasje med innredet loft. Gr.fl. 44 kvm + 39 kvm på loft, innredet treningsrom, kontor og toalett.

Asfaltert gårdsrom.

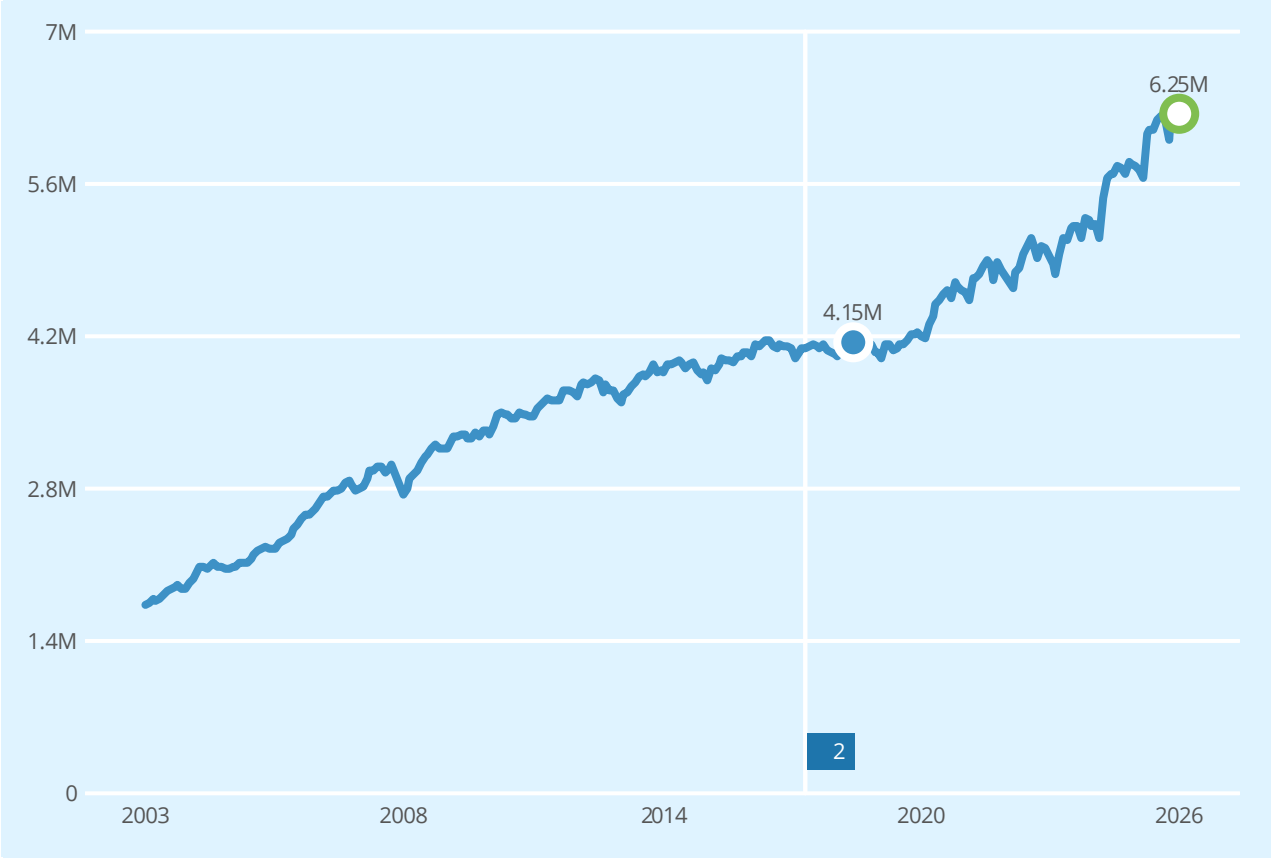
Tilstandsrapport datert 06.10.2026 foreligger.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.04.2019		02.04.2019	-	4 150 000	-	4 150 000

Eneboliger til salgs i VORMEDAL grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 195 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Eneboliger solgt i VORMEDAL grunnkrets siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.3M
6.0M
5 738 000 Salgspris i snitt
5 501 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 517 Solhaugvegen 32 C
Totalpris 6 250 000

35 897 VORMEDAL grunnkrets i snitt siste 6 mnd

32 691 KARMØY kommune i snitt siste 6 mnd

KARMØY KOMMUNE

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/71956

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Holon Haugesund AS Postboks 426 5501 HAUGESUND	Gl Gruppen AS Fotvegen 12 4250 KOPERVIK

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Solhaugvegen 30A-D og 32A-C	119	653-659		

Type tiltak/bygning
Nybygg / Kjedehus, atriumhus

Vedtaksdato	**Saksnr.**
07.12.2022	20/24687

Dato for mottatt søknad om ferdigattest:	05.05.2022

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen 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. Overtakelsesprotokoll for tekniske anlegg, veg, gangveg og lekeplass foreligger.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Kopervik	07.12.2022	John Karsten Vedø *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3 - Ferdigattest	**2500**	**1**	**2500**

Totalt gebyr å betale	**2500**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

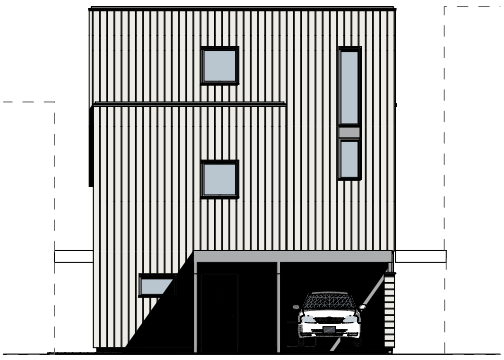
Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

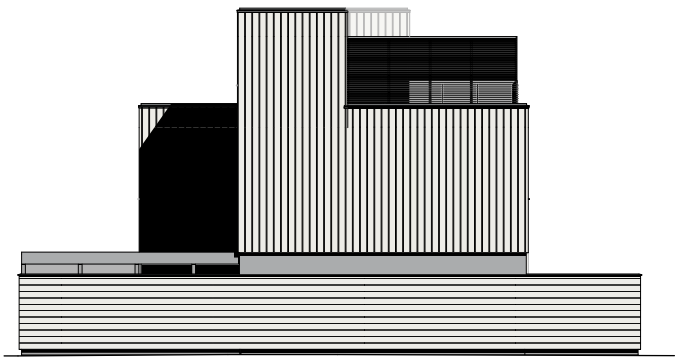
Klagerett

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

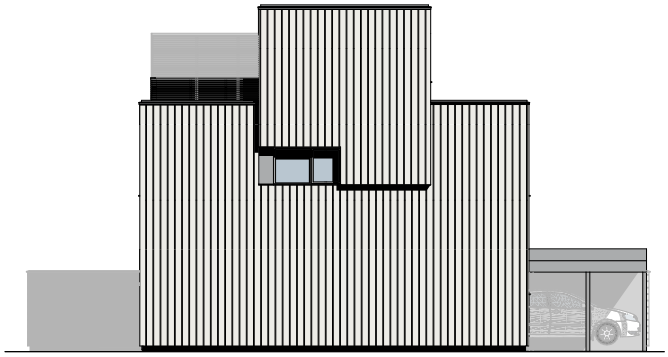
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for 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, tilsyn bygg og miljø, 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 sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen 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 Sivilombudsmannen.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

rev.	revisjon	dato	sign.	kontr.
tegn. status	FORPROSJEKT			

OPUS ARKITEKTER AS

Tiltakshaver: KARMØY

Tittel: SOLHAUGVEIEN TYPE C

Type tegning: Fasader-TYPE C

dato: A3 | format: | målestokk: 1:100

sign.: | prosjektnr.: 5110

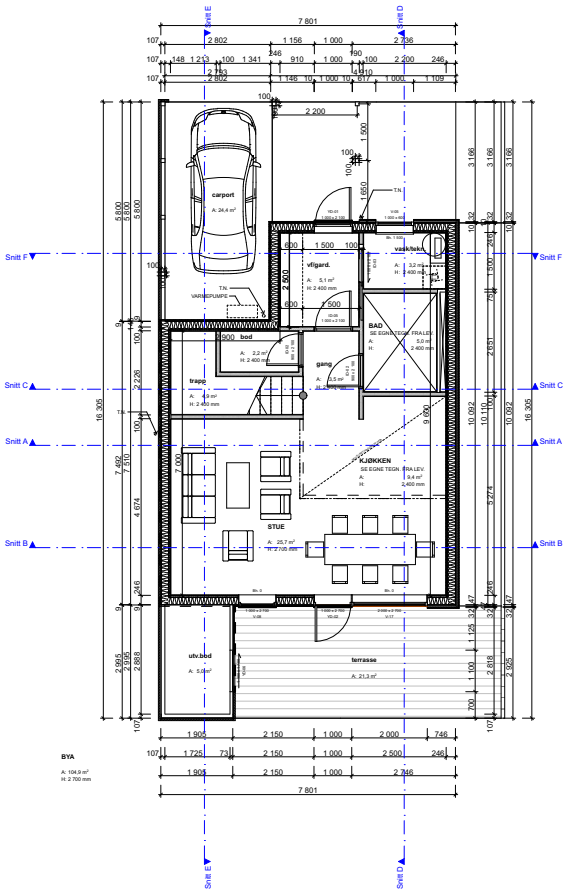
plottedato: 26.10.16

prosjekteringsnivå/fg:

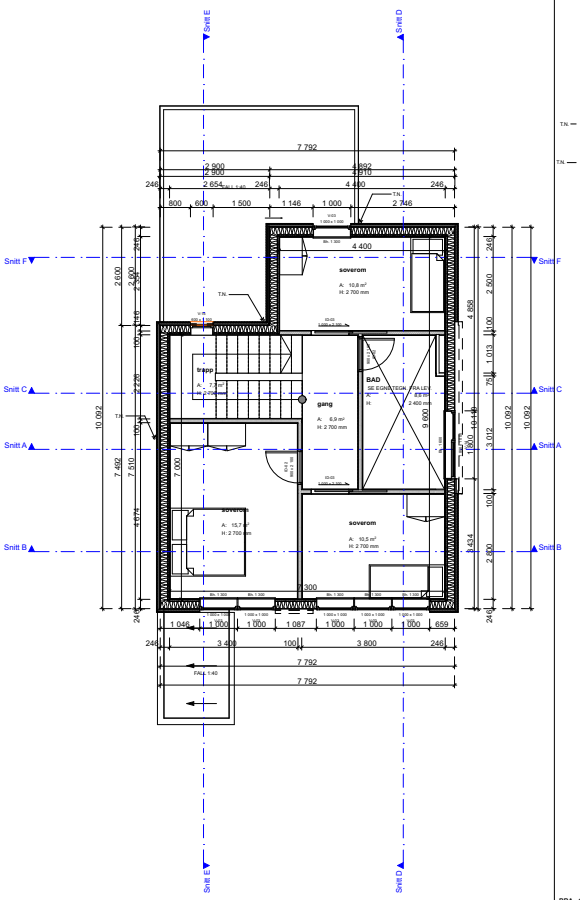
tilsvarskontrollnr.:

TORGGT. 10 TLF. 52 70 79 70 | POSTBOKS 426 epost@opusark.no | 5501 HAUGESUND www.opusark.no

BIM modell ArchiCAD 16 NOR Filplassering: /Volumes/Prosjekter i Arbeid/5110- Solhaugveien-Mykje/5110-6-TEGNINGER-BESKR-KONTR/5110-tegninger/5110-prosjektfiler/5110-DETALJPROSJEKT/5110-DETALJ C.pln



1:50 1. Etasje



1:50 2. Etasje

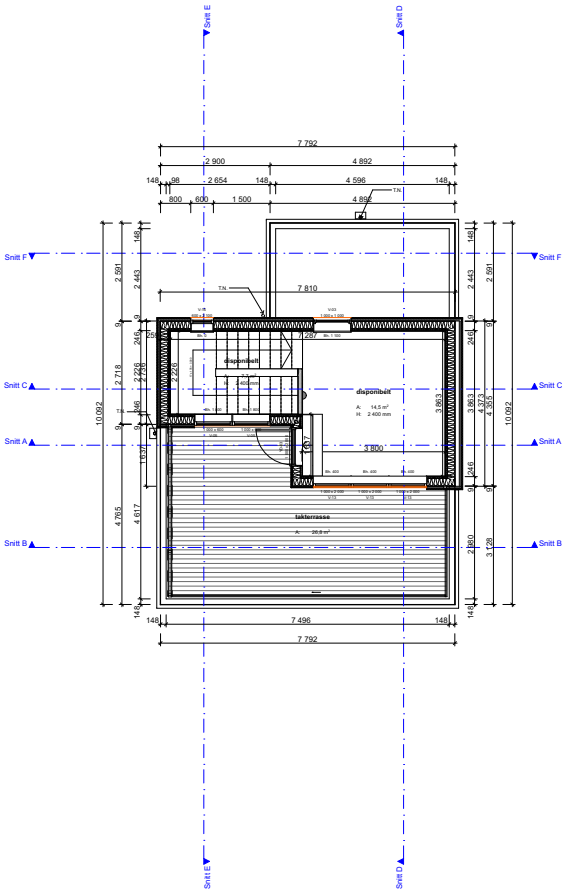
BRA - 145.2 kvm P-ROM 141.3 kvm

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Godk.

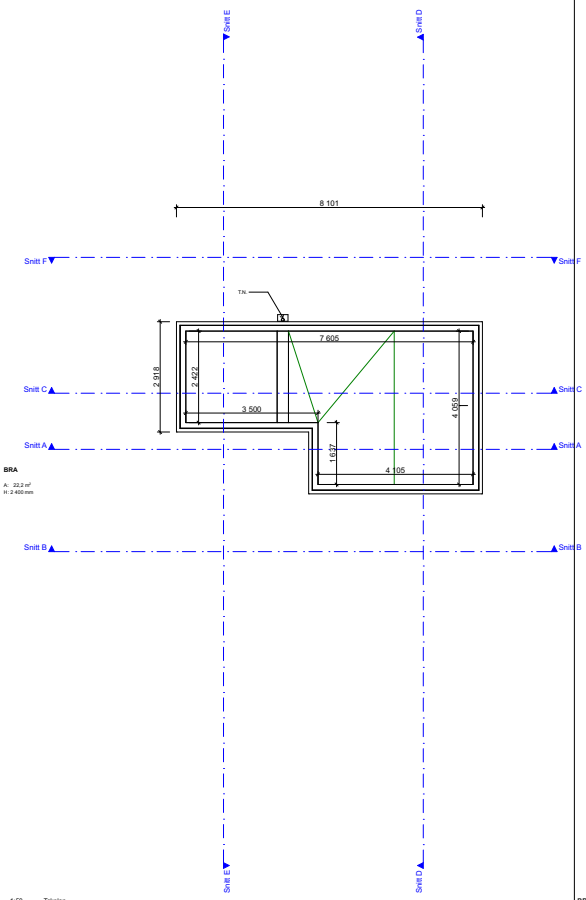
Tittel: SOLHAUGEN		Prosjekt: DETALJPROSJEKT	Nr.: 4170
Oppdragsgiver: GL PROSJEKTSERVICE		Tegn./kontr.: BSH / AS	Dokumentansvarlig: BSH
Innhold: Plan 1. & 2.Etasje Type C7		Fase: ARBEIDSTEGNING	Nr.: 1005
		Målestokk: 1:50	Format: A1
		Dato: 02.10.2018	

OPUS ARKITEKTER

Haugane 61 | Lundamo, 7581 Steinkjer | Tlf: +47 90 74 76 19 | opusarkitekter.no | www.opusarkitekter.no



1:50 3.Etasje



1:50 Takplan

BRA

A: 22,2 m²
H: 2 400 mm

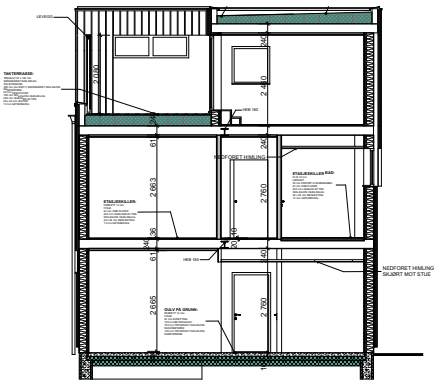
BRA - 145.2 kvm P-ROM 141.3 kvm

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

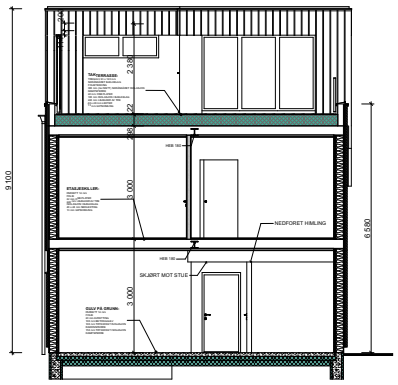
Prosjekt: SOLHAUGEN	Prosjektfase: DETALJPROSJEKT	Arkivref.: 4178
Oppdragsgiver: GL PROSJEKTSERVICE	Tegnet av: BSH	Kontrollert av: AS
	Godkjent av:	Dato: BSH
Tegning: Plan 3. Etasje & takplan Type C7	Tegn. nummer: ARBEIDSTEGNING	Revisjon: 1006
	Målestokk: 1:50	Format: A1
		Dato: 02.10.2018

OPUS ARKITEKTER

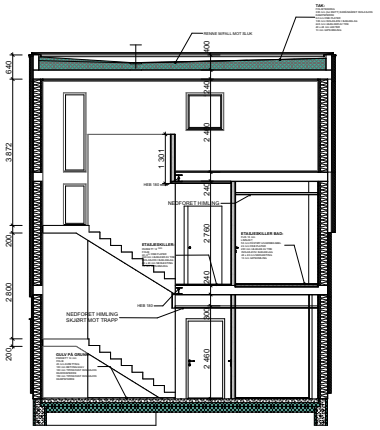
Haugaten 61 | Levanger, 4900 | 73024 Haugakvartalet | NO 987 574 781 MVA | opus@arkitekter.no | www.opusarkitekter.no



1:50 Snitt A



1:50 Snitt B



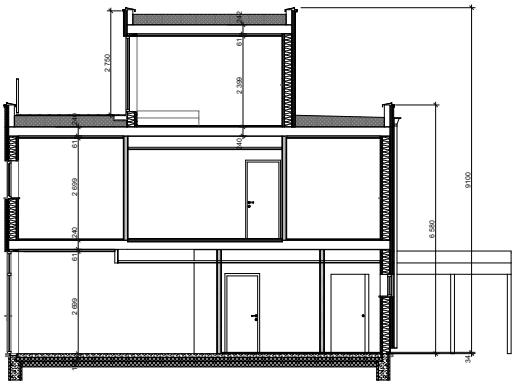
1:50 Snitt C

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

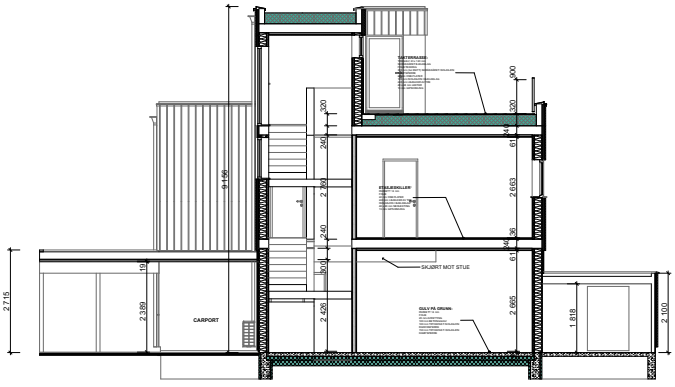
Prosjekt: SOLHAUGEN		Prosjektnr.: 4179	
Prosjektfase: GL PROSJEKTSERVICE		Tegn./kontr.: BSH / AS	Godkjent/ansvarlig: BSH
Tegning: Snitt A-B-C Type C7		Tegn. målestokk: 1:50	Format: A1
		Arbeidsfase: ARBEIDSTEGNING	Dato: 02.10.2018

OPUS ARKITEKTER

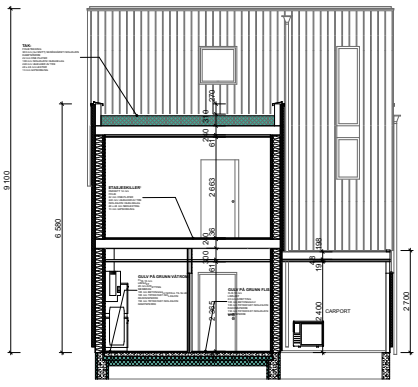
Haugaten 61 | Lysaker, 1366 | Norge | Tlf: +47 90 74 76 76 | opus@opusark.no | www.opusark.no



1:50 Snitt D



1:50 Snitt E



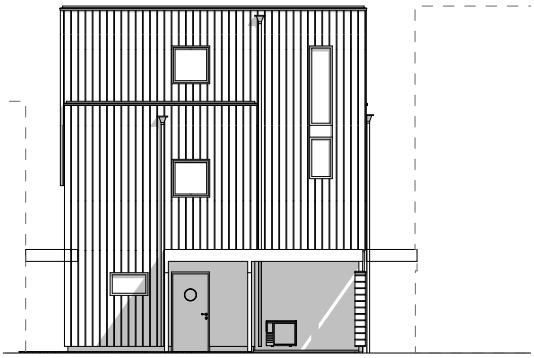
1:50 Snitt F

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Godk.

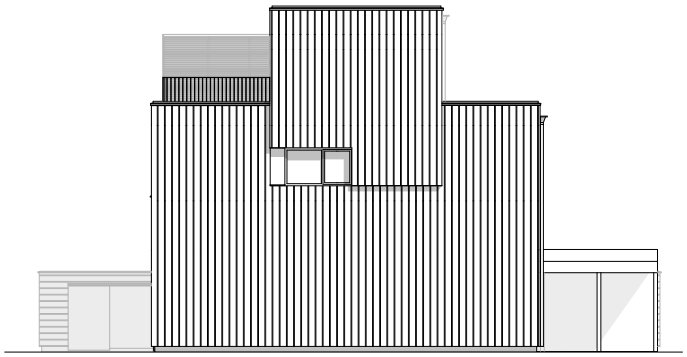
Prosj.navn: SOLHAUGEN		Prosj.type: DETALJPROSJEKT	Prosj.nr: 4170
Prosjektnr.: GL PROSJEKTSERVICE		Tegn.dato: BSH	Tegn.kontr.: AS	Godkjenningsdato: BSH
Tegn.navn: Snitt D-E-F Type C7		Tegn.stadium: ARBEIDSTEGNING	Revisjon: 2006
Målestokk: 1:50	Format: A1	Dato: 02.10.2018	

OPUS ARKITEKTER

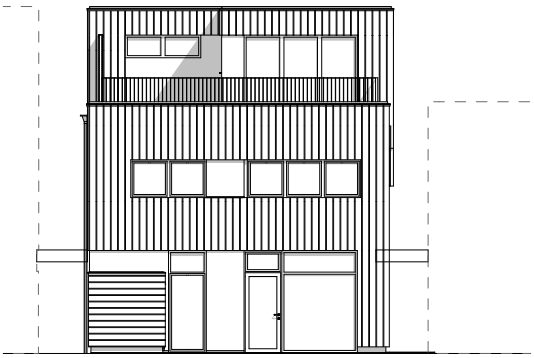
Haugane 61 | Lensbakk AS | 7053 Hegstaread | Tlf: +47 90 74 76 16 | opus@dittopusark.no | www.opusark.no



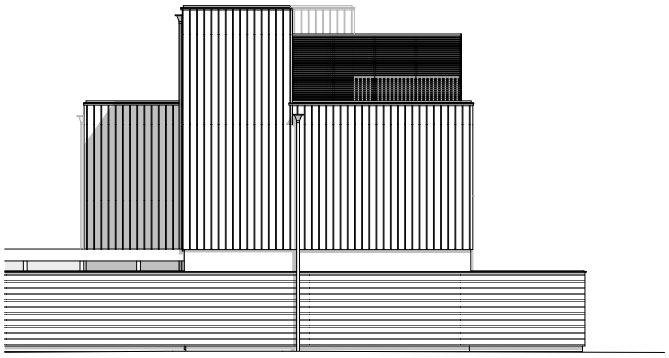
1:50 Fasade Nord



1:50 Fasade Øst



1:50 Fasade Sør



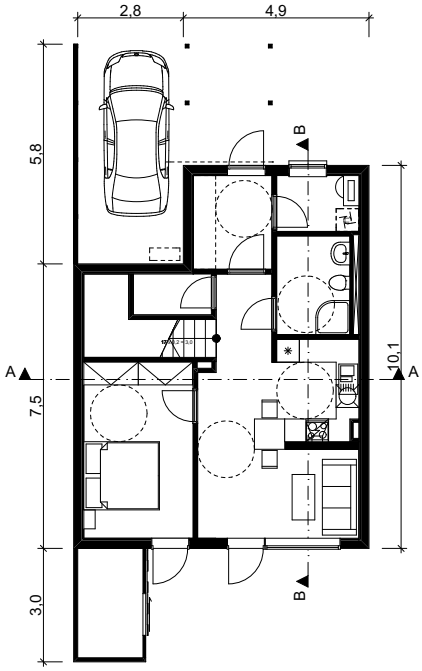
1:50 Fasade Vest

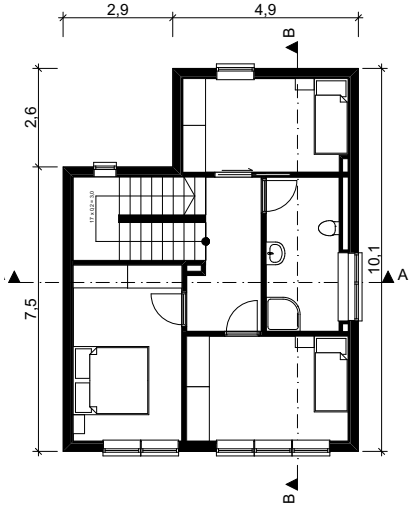
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

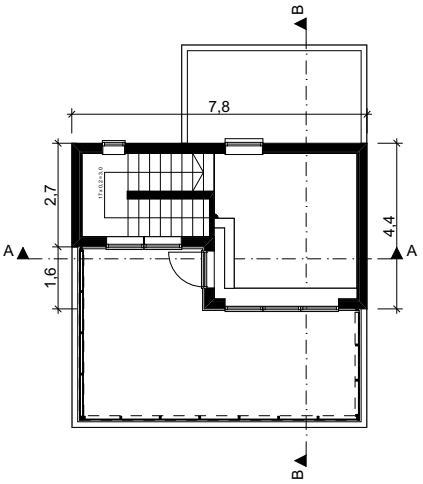
Prosjekt: SOLHAUGEN	DETALJPROSJEKT	Dato: 4/19
Oppdragsgiver: GL PROSJEKTSERVICE	Tegn./kontr.: BSH / AS	Målestokk: BSH
Innhold: Fasader Type C7	Type dokument: ARBEIDSTEGNING	Versjon: 3003
	Målestokk: 1:50	Format: A1
		Dato: 02.10.2018

OPUS ARKITEKTER

Haugaten 61 | Leirfallet, 4085 | 5524 Haugesund | Tlf: +47 90 74 76 16 | opus@opusark.no | www.opusark.no







rev.	revisjon	dato	sign.	kontr.
tegn. status	FORPROSJEKT			

OPUS ARKITEKTER AS

TORGGT. 10 TLF. 52 70 79 70 | POSTBOKS 426 epost@opusark.no | 5501 HAUGESUND www.opusark.no

Tiltakshaver: KARMØY

Tittel: SOLHAUGVEIEN TYPE C

Type tegning: Planer-TYPE C

dato: | format: A3 | målestokk: 1:100

sign.:

plottedato: 26.10.16

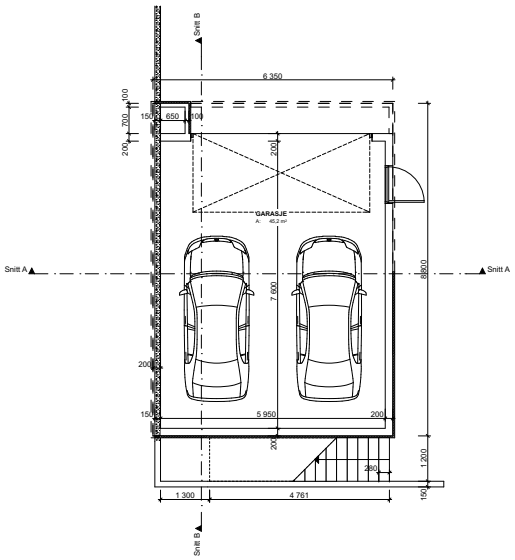
prosjekteringsnr/fg:

tiltakskontrollnr.:

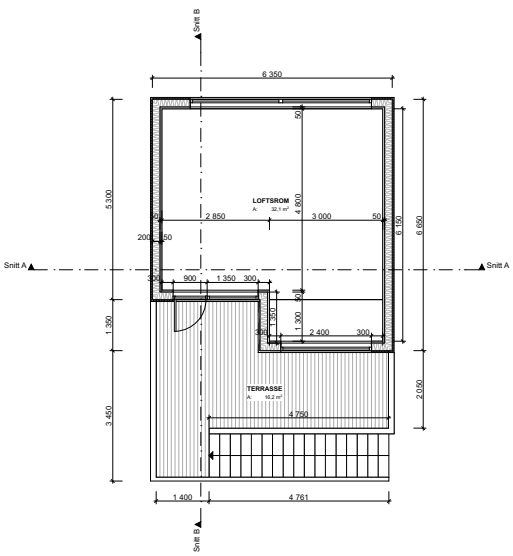
Prosjekt nr.: 5110

Revisjon

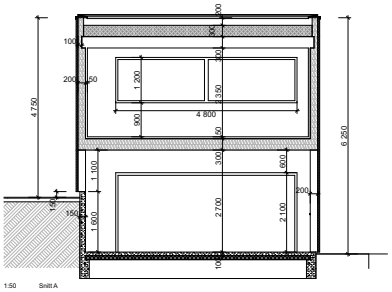
BIM modell ArchiCAD 16 NOR Filplassering: /Volumes/Prosjekter i Arbeid/5110- Solhaugveien-Mykje/5110-6-TEGNINGER-BESKR-KONTR/5110-tegninger/5110-prosjektfiler/5110-DETALJPROSJEKT/5110-DETALJ C.pln



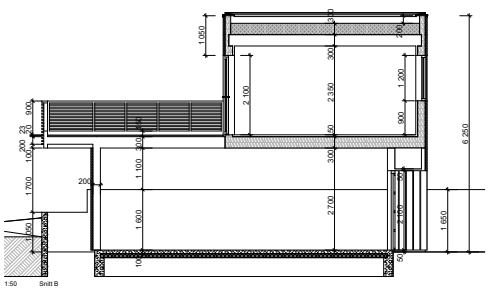
1:50 1. Etasje



1:50 2. Etasje



1:50 Snitt A



1:50 Snitt B

Rev.	Beskrivelse	Dato	Kopi	Kontr.

Prosjekt: SOLHAUGVEGEN - GARASJE - C7		Fase: ARBEIDSTEGNING	Dokument nr.: 4170
Oppdragsgiver: GL-PROSJEKTSERVICE		Tegnet av: BSH	Kontrollert av: AS	Ansvarlig: BJARNE HARLOFF
Innhold: PLANER & SNITT		Fase: ARBEIDSTEGNING	Dokument nr.: 1001	Revisjon:
		Målestokk: 1:50	Papirstr.: A1	Dato: 07.02.2016

OPUS ARKITEKTER
Kragerø AS | Landstadv.66D | 3920 Kragerø | Tlf. +47 35 70 70 70 | post@opusark.no | www.opusark.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	364.2
Etablert dato	21.02.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.02.2019 14.02.2019	18/5677-OPPMÅLINGSSAK 18/5363-DELINGSSAK	Tinglyst 23.02.2019	119/117 (-364,2), 119/659 (364,2) 119/658

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585137.14	291442.64		Ja	364.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDSTRØM ESPEN F050486*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solhaugvegen 32C 5545 VORMEDAL	Bosatt (B)
LINDSTRØM ANDREA KVALVIK F100686*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solhaugvegen 32C 5545 VORMEDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solhaugvegen 32 C

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300595302		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	07.12.2022
2	300595320		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	07.12.2022

1: Bygning 300595302: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 07.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	201
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	201
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	100
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.12.2016	13.12.2016	
Igangsettingstillatelse	26.03.2018	17.04.2018	
Midlertidig brukstillatelse	28.02.2019	01.03.2019	
Ferdigattest	07.12.2022	08.12.2022	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solhaugvegen 32C	H0101	119/659	164	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	20	0	20	25	0	25
H02	0	60	0	60	79	0	79
H01	1	84	0	84	97	0	97

2: Bygning 300595320: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 07.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	73
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	88
Vannforsyning		BTA Totalt	88
Avløp		Bebygd areal	44
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.12.2016	13.12.2016	
Igangsettingstillatelse	26.03.2018	17.04.2018	
Ferdigattest	07.12.2022	08.12.2022	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	119/659	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	40	40	0	44	44
H01	0	0	33	33	0	44	44

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.**	119	**Bruksnr.**	659	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solhaugvegen 32C, 5545 VORMEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 364 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	536
Navn	Mykje
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4927/R536-bestemmelser-180815.pdf
Delarealer	**Delareal** 364 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

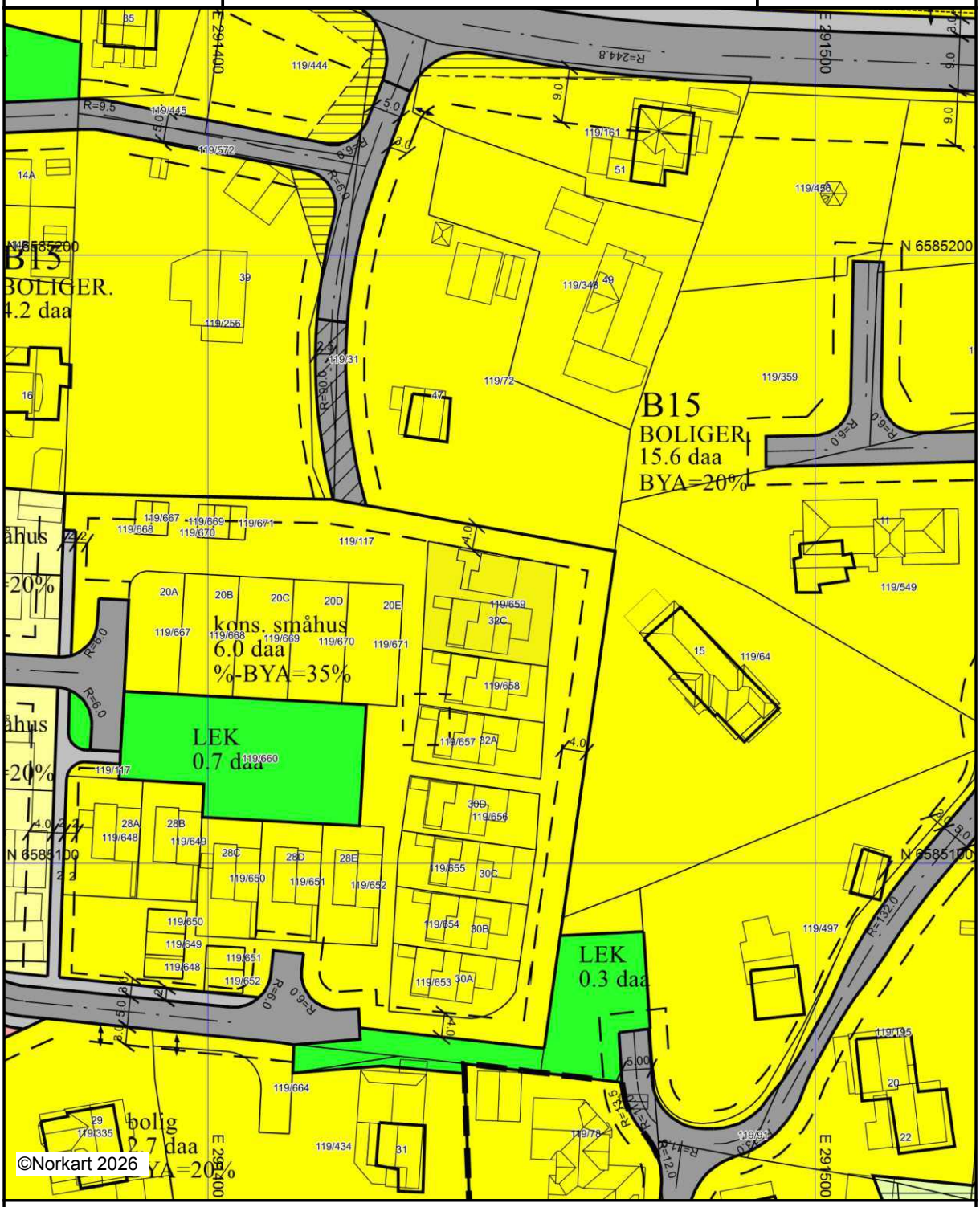
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 119/659
Adresse: Solhaugvegen 32C
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 119/659
Adresse: Solhaugvegen 32C
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 119/659//



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	364,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6585137,14	**Øst**	291442,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6585141,41	291456,9	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,08	
2	6585149,07	291457,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	7,68	
3	6585152,98	291436,3	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	21,56	
4	6585135,36	291435,32	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,65	
5	6585132,38	291455,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,87	

Utskriftsdato: 23.09.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	659	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solhaugvegen 32C, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 811,66 kr
Eiendomsskatt	5 904,00 kr
Renovasjon	3 640,00 kr
Vann	3 601,20 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.

Solhaugvegen 32C

Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 6.8 km
Hauge videregående skole	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mykjefeltet Linje 226	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	104.2 km

BARNEHAGER

Hakkebakkeskogen barnehage Vormeda... 84 barn	1 min 0.1 km
Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal	7 min
Coop Extra Moksheim	4 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Mykjefeltet Balløkke	5 min
Mykje flerbrukshall	6 min
Vormedal Trimclub	7 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd....	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

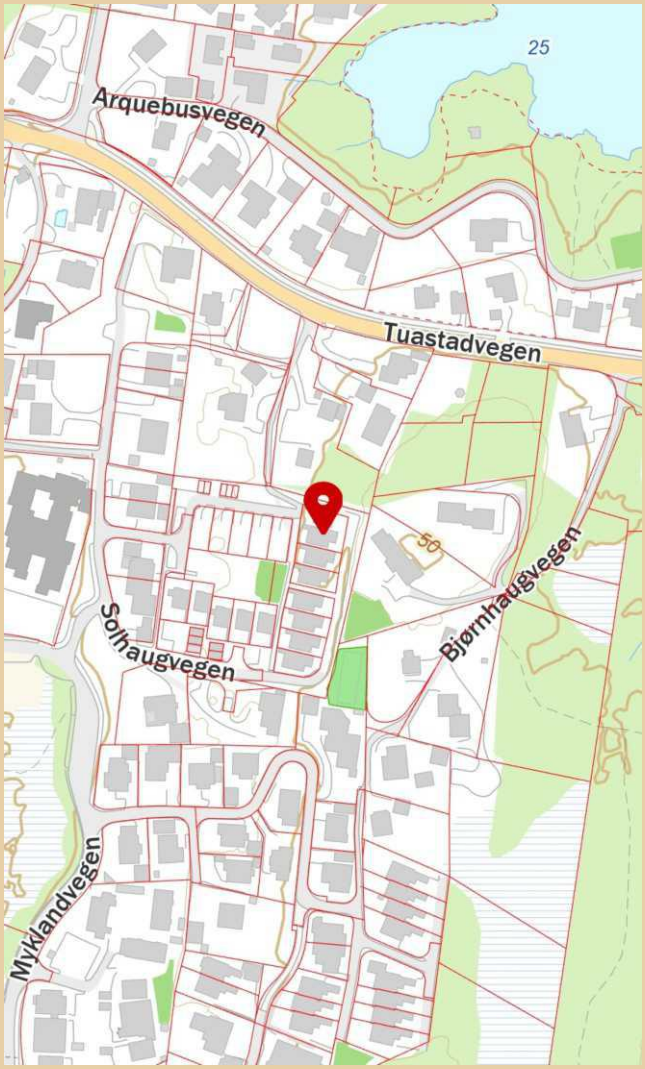
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Solhaugvegen 32 C, 5545 Vormedal
Gnr. 119, Bnr. 659, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260225

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

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

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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