PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

AUSTBØVEGEN 48

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Tegninger

Matrikkel

Planrapport

Reg. kart

Grunnkart

Kommuneplankart

Kommunale avgifter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314251012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Marie Veseth Lervik	John Erik Veseth

Selger 3 navn
Gunnar Veseth

Gateadresse
Austbøvegen 48

Poststed	Postnr
KARMSUND	5542

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arthur Rogde

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314251012

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Viser til taksrapport av 13.10.25 fra Sigma Takst. Denne har dere allerede fått. Vi har ikke noen mer kjennskap enn det som fremkommer i takstrapporten.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314251012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Marie Veseth Lervik	8019b61a5016fbd4c5ccacb9b61a0be5749070d9	15.02.2026 19:47:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Erik Veseth	61b005198797f5913f9ef683a45d226eff78ea85	13.02.2026 14:07:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Veseth	77f05ddf58147c8f8925de18b3eb3e81b4bf6f9f	13.02.2026 13:01:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314251012

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Austbøvegen 48, 5542 KARMSUND

KARMØY kommune

gnr. 148, bnr. 432

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22069-1281 **Referansenummer:** EB7899

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2025015

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

SIGMA TAKST AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1971 over underetasje og 1. etasje. Boligen har normal standard, sett i forhold til alder og bruk.
På eiendommen står det også en frittliggende garasje.

Boliger fra 1970-tallet vil naturlig nok avvike fra dagens forskriftskrav. Tilstandsgrader er satt i henhold til gjeldende standard, basert på visuelle observasjoner og skjønnsmessige vurderinger.

Det er registrert TG3 på taktekkingen og våtrommet i boligen. Vinduer fra byggeår har begrenset gjenværende levetid og må påregnes utskiftet i nær fremtid. Flere overflater er fra byggeår og fremstår med slitasje og har noen skader.
Videre er flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nær eller har overskredet forventet levetid, og vedlikehold eller utskifting må påregnes i tiden fremover. Konstruksjoner under terreng vurderes som risikokonstruksjoner, og det anbefales jevnlig oppfølging for å avdekke eventuelle fuktproblemer.

Rapporten bygger på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det vises til vurderingene og tilstandsgradene som fremgår av de enkelte punktene i rapporten.
Da boligen var møblert ved befaring, kan skjulte skader forekomme.
Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Gå til side

Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord av tre. Vindskier av metall.
Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av plast og metall.
Bly rundt gjennomføringen av pipe.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende og stående trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av tre (w-takstoler).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører av tre med isolerglass.
Vestvendt balkong av tre.
Trapper av betong.

INNVENDIG

Gå til side

Parkett, teppe og belegg på gulver.
Tapet og trepanel på vegger.
Trepanel og pappet tak/himlinger.
Bjelkelag av tre på 1. etasje.
Gulv av betong i underetasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget har pipe av murstein. Slemmet og malt overflate.
Det er åpen peis og vedovn stue.
Det er sotluker.
Hulltaking er foretatt i rom under terreng og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Trapp av tre opp til 1. etasjen.
Innvendige dører av tre. Med og uten fyllinger.

VÅTROM

Gå til side

Badet er fra byggeår (ca 1971) og har passert forventet levetid.
Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Eldre stålsluk i gulv.
Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Fliser mellom benkeskap og overskap.
Det er ingen integrerte hvitevarer.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Belegg på gulv.
Tapet på vegger.
Malt tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er påvist eldre støpejerns sluker i gulver. I den forbindelse kan man også forvente å finne soilrør i vegger/gulver.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Det er installert varmepumpe (luft til luft) i gangen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er skrusikringer i sikringsskapet.
Boligen skal ha minst én fungerende røykvarsler i hver etasje og manuelt slokkeutstyr (husbrannslange eller godkjent håndslokkeapparat).

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Det ble ikke registrert synlig fuktsikring av grunnmuren.
Taknedløp er tilkoblet betongrør som går ned i grunnen.
Grunnmur av betong.
Bygget er oppført i skrånet terreng.
Terreng skråner fra øst mot vest.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971.
Utvendige vannledninger er av jernrør og plast frem til utvendig stoppekran og er fra 1971.
Utvendig er det nedgravd oljetank.
Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetank.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

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

Garasje

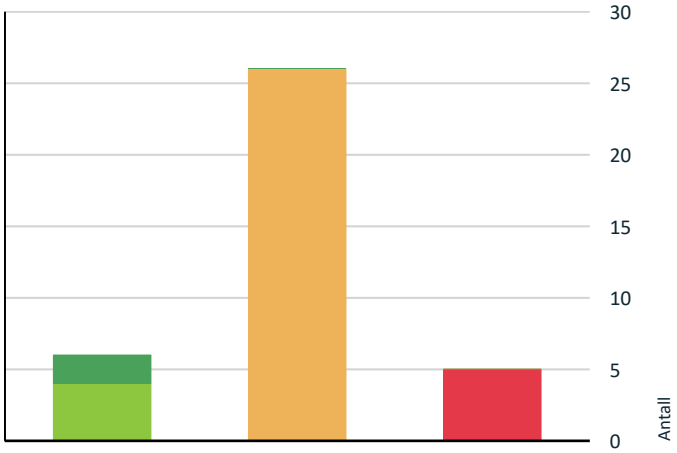
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

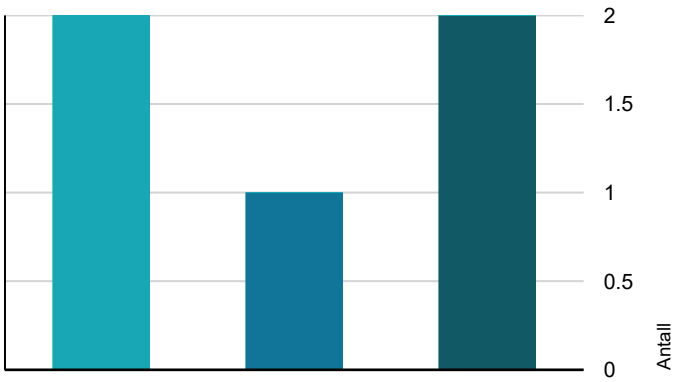
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Hovedytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - Vaskekjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det ble montert nye terrassebord på balkong.
2020	Modernisering	2 vinduer i stue ble fornyet.
2020	Modernisering	Terrasse og balkongdør ble fornyet.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med plater av metall.
Loddbord av tre. Vindskier av metall.

Ifølge opplysninger skal taktekket være fornyet for ca 15 år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførselen. Mosedannelsen tyder på at det kan være dårlig lufting under tekket. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

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

Taktekket har en forventet levetid som varierer med type materiale, utførelse og vedlikehold. Normalt ligger forventet brukstid på ca. 20–30 år for takshingel, 30–50 år for betongtakstein, 40–60 år for teglstein, og 20–40 år for papp-/folieprodukter. Når levetiden er oppbrukt, må det påregnes utskifting. Manglende vedlikehold kan forkorte levetiden, mens godt vedlikehold kan forlenge den.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert omfattende mose- og algevekst på takflaten til tross for at tekkingen er av metall.
Årsak: Moseveksten skyldes fuktige og skyggefulle forhold, manglende vedlikehold og sannsynligvis begrenset lufting under tekkingen.
Mangelfull lufting fører til høy fuktighet i takkonstruksjonen og gjør at overflaten tørker sakte ut. Overflaten på metallplatene kan være noe slitt og ru, noe som gir feste for mose og organisk materiale.

Det er ikke etablert tilstrekkelig lufting under takplatene, noe som regnes som en risikokonstruksjon. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av observasjoner som tilsier at taktekket ikke har tilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Mose holder på fukt og hindrer uttørking av takflaten. Manglende lufting og tett undertak gir høy risiko for kondens mellom metallplatene og underlaget. Dette kan føre til rust på platene, råte i sutaksplatene og redusert levetid på både tekking og undertak. Konstruksjonen vurderes å ha nedsatt funksjon og høy risiko for følgeskader.
Tiltak: Taket bør åpnes for nærmere kontroll. Løse sutaksplater på loft må festes eller skiftes, og det anbefales at taket bygges opp på nytt med luftespalte og dampåpen undertaksduk i samsvar med dagens byggdetaljer.
Kjøper kan forvente full omtekking og utbedring av takoppbyggingen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Mosedannelse og manglende lufting av taktekket



Taket mangler snøfangere

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Beslag av plast og metall.
Bly rundt gjennomføringen av pipe.

Takrenner og nedløp har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år for plast og stål, mens sink og kobber kan ha levetid opp mot 40–60 år ved normalt vedlikehold. Levetiden påvirkes av rengjøring, mekanisk slitasje og korrosjon. Når levetiden er oppbrukt må utskifting påregnes for å opprettholde tilfredsstillende bortledning av vann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Årsak: Alder og manglende vedlikehold har ført til svekket funksjon. På eldre renner/nedløp kan også pakninger og skjøter miste tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer i skjøter og feil vannavrenning som kan føre til unødvendig mye vannsøl på fasade og grunnmur.
Tiltak: En bør overvåke tilstanden. Tidspunktet for å fornye takrenner nærmer seg. Når er vanskelig og si noe om.

TG 3 Snøfangere

Taket mangler snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket, til tross for at taktekket ble fornyet rundt 2010.
Årsak: Bygget er oppført i 1971, da det ikke var krav om snøfangere. Ved omtekking i 2010 skulle imidlertid gjeldende forskriftskrav (TEK17) vært fulgt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan være en fare for personer, kjøretøy og konstruksjoner inntil bygget.
Tiltak: Det må monteres snøfangere for å lukke avviket.

Kostnadsestimatet er for montering av manglende snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende og stående trekledning.

Trekledningen er stedvis fornyet etter behov. Det må påregnes noe utskifting og vedlikehold i nær fremtid.

Utvendig trekledning har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år, avhengig av kvalitet på trevirke, overflatebehandling og vedlikehold. Mangelfull maling eller beis, samt eksponering for fukt og sol, kan redusere levetiden vesentlig. Når levetiden er oppbrukt, må utskifting påregnes for å sikre god beskyttelse av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved stikking på utvalgte steder ble det påvist stedvis råteskader i treverk.
Årsak: Fuktpåvirkning over tid kombinert med mangelfull overflatebehandling har medført råtedannelse i deler av trekledningen.

Det ble påvist stedvis lite/ingen lufting i nedre del av kledningen.
Årsak: Kledningen er montert med utilstrekkelig spalte/lufteåpning mot nedkant, noe som begrenser ventilasjon og uttørking.

Det ble registrert manglende klaring mellom beslag og trekledning rundt vindu, samt lokale malingsskader/flass.
Årsak: Forholdet skyldes utførelse uten nødvendig avstand, kombinert med manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis råteskader.
Konsekvens: Råte svekker kledningens funksjon og kan redusere bygningens evne til å stå imot vær og fukt. Risiko for videre skader dersom tiltak ikke utføres.
Tiltak: Skadet trekledning bør skiftes ut, og resterende kledning bør behandles med maling eller beis for å sikre videre levetid.

Lite/ingen lufting.
Konsekvens: Manglende lufting øker risikoen for oppfukting, råteskader og kan forkorte levetid på kledningen.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre del ved neste større utskifting/vedlikehold, for å sikre god drenering og uttørking.

Avstand til beslag.
Konsekvens: Det er risiko for oppfukting og redusert levetid på trekledningen. Malingsavskalling gir økt behov for vedlikehold.
Tiltak: Forholdet bør følges opp. Det anbefales utbedring ved neste vedlikeholdssyklus, inkludert korrekt avstand mellom beslag og kledning samt overflatebehandling.


Stedvis råteskadet kledning


Stedvis lite lufting i nedre del av kledning


Ingen avstand mellom beslag og omramming

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av tre (w-takstoler).
Det er synlig sutak og takkonstruksjoner fra kaldt loft.

Undertak har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år, avhengig av materialtype, ventilasjon og fuktbelastning. Papp- og platebaserte undertak kan ha kortere levetid, mens sutaksplater og diffusjonsåpne produkter kan vare lenger. Når levetiden er oppbrukt, må utskifting påregnes i forbindelse med omtekking.

Takkonstruksjonen har som regel svært lang levetid, ofte 80–100 år eller mer, forutsatt at den er riktig dimensjonert og ikke utsettes for fukt, råte eller skadedyr. Skader eller feil kan redusere levetiden og kreve utbedring eller utskifting av berørte deler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe misfarging på sutaket ved befaring.
Årsak: Misfargingen skyldes trolig tidligere kondens, mindre lekkasje eller annen fuktpåkjenning.

Det ble registrer løse sutaksplater på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Dersom årsaken gjentar seg, kan det på sikt gi råteskader eller redusert levetid på trekonstruksjonen.
Tiltak: Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling.

Løse sutaksplater bør festes forsvarlig.


Misfarging på sutak

Tilstandsrapport



Løs sutaksplate



Elde og slitasje

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Mesteparten av vinduene er fra byggeår og fremstår med elde og slitasje. Noe utskifting av vinduer må påregnes i nær fremtid.

Vinduer har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, materialvalg, beliggenhet og vedlikehold. Trevinduer med god overflatebehandling og jevnlig vedlikehold kan ha lengre levetid, mens vinduer utsatt for høy værbelastning ofte krever hyppigere tilsyn. For å opprettholde funksjon og forlenge levetiden er det viktig med jevnlig kontroll av maling, tetningslister og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker i overflatebehandling og treverk, med partier av treverk som fremstår noe mykt ved stikktest.
Årsak: Forvitring og slitasje over tid, trolig som følge av fuktbelastning og sol-/værpåvirkning.

Vannbrett over vinduer er korte og gir begrenset beskyttelse av overliggende kledning.
Årsak: Utførelsen skyldes eldre byggeskikk eller manglende tilpasning ved montering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Malingsflass og mykt treverk.
Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres kan fukt trenge inn i treverket, noe som på sikt kan gi råtedannelse og redusert levetid.
Tiltak: Vinduene bør skrapes, grunnes og males. Myke partier bør kontrolleres jevnlig og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Dersom vinduer i betong skal fornyes bør man montere vinduer av PVC.

Vannbrett over vinduer.
Konsekvens: Kledning og vindusomramming blir mer utsatt for fuktpåkjenning, noe som kan føre til råte eller misfarging over tid.
Tiltak: Vannbrett bør forlenges eller tilpasses for å lede vann effektivt bort fra vindu og fasade.



Mykt treverk og sprekker i maling



Malingsflass



Vannbrett over vindu

TG 1 Vinduer - Fra 2020

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Det er 2 vinduer i stue som ble fornyet i ca 2020.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdører med karmer av tre og isolerglass.

Terrassedør med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Balkongdør meddørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.

Dørene ble fornyet i ca 2020 og fremstår med normal værslitasje.

TG 2 Dører - Hovedytterdør

Hovedytterdør med karmer og dørblad av tre/teak. Lakkert utførelse.
Døren er fra byggeår og fremstår med noe slitasje.

Ytterdører har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, materialvalg, beliggenhet og vedlikehold. Dører som er godt beskyttet mot nedbør og solpåvirkning, samt jevnlig vedlikeholdt med maling eller behandling, kan ha vesentlig lengre levetid. For å opprettholde funksjon og levetid bør tetningslister, beslag og overflatebehandling kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert misfarging på dørblad. Pakninger mellom dørblad og karmer er ikke tette og luftlekkasjer kan oppstå.
Årsak: Alder, vær- og bruksslitasje samt begrenset vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og forkortet levetid.
Tiltak: Det anbefales rengjøring og overflatebehandling/maling av dørblad. Utskifting av ytterdøren bør vurderes dersom funksjon eller tetthet svekkes ytterligere.



Elde og slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom. Mot vest.
Lekter, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er ukjent om dekket under tettesjiktet er av betong eller tre.
Det ble observert tettesjikt av metall.

Rekkverket fremstår med noe værslitasje.
Terrassebord ble fornyet i ca 2024 og fremstår som nye.

Tettesjikt på terrasser har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet på materialer, utførelse, klima og vedlikehold. Levetiden kan reduseres dersom tettesjiktet utsettes for stor mekanisk belastning, mangelfull drenering eller begrenset tilkomst for inspeksjon og vedlikehold. Det er viktig med regelmessig kontroll og vedlikehold av overflate og renner for å sikre funksjon og forlenge levetiden.

Skiferbelagt platting med utgang fra stue. Mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet har usikker alder og nærmer seg/har passert forventet levetid (20–30 år). Skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden.

Rekkverk viser tegn til malingsflass og slitasje.
Årsak: Naturlig aldring og værpåvirkning har ført til slitasje på rekkverk.

Rekkverket har lavere høyde enn dagens forskriftskrav.
Årsak: Konstruksjonen er utført etter eldre byggeskikk/forskrifter.

Det er etablert en skiferplatting på terreng mot fasade. Flere heller ligger løst, og det er registrert sprekker og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent alder på tettesjikt.
Konsekvens: Redusert tetthet kan medføre fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales jevnlig oppfølging, samt vurdering av vedlikehold eller utskifting ved behov.

Malingsflass og slitasje på rekkverk.
Konsekvens: Elde og slitasje på rekkverk kan redusere både estetisk inntrykk og funksjon. Manglende overflatebehandling kan føre til råteskader på treverk.
Tiltak: Rekkverk bør overflatebehandles eller delvis utskiftes ved behov.

Lavt rekkverk.
Konsekvens: For lavt rekkverk gir redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker.
Tiltak: Det anbefales å vurdere heving eller utskifting av rekkverket for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

Skiferplatting.
Tiltak: Plattingen bør legges om eller justeres slik at vann ledes bort fra bygningen og hellene ligger stabilt.

Tilstandsrapport



Lavt rekkverk

TG 2 Utvendige trapper

Trapp av betong fra plen til terrasse. Trinn er dekket med skiferheller.

Trapp av betong på nordsiden. Trappen gir ingen tilkomst til inngangsparti eller terrasse og er derfor ikke vurdert. Manglende rekkverk kan likevel innebære risiko for fall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og løse skifer i trappene.
Årsak: Sprekker i fuger kan medføre at vann trenger inn i underlaget. Ved frost kan dette gi oppsprekking og løse heller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Økt risiko for frostspreng, løsninger og redusert levetid på trappen.
Tiltak: Løse skifer bør remonteres/festes og fugene bør utbedres/omfuges for å sikre god tetthet og levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, teppe og belegg på gulver.
Tapet og trepanel på vegger.
Trepanel og pappet tak/himlinger.

Gulv, vegger og himlinger har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes merker, riper, skader og stedvis behov for overflatebehandling/oppussing.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fremstår med slitasje, misfarging og stedvise skader som følge av alder og bruk. Det må også forventes noe knirk på gulvene.
Årsak: Normal bruksslitasje over tid. Materialer og utførelse er av eldre dato og bærer preg av alder, bruk og manglende oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid. Overflatene har begrenset funksjon sammenlignet med dagens standard, og vedlikehold eller fornying må påregnes.
Tiltak: Overflater kan vedlikeholdes eller fornyes etter behov og ønsket standard. Kjøper må påregne oppgraderinger som følge av alder og slitasje.



Slitasje



Misfarging og skade



Skade

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bjelkelag av tre på 1. etasje.
Gulv av betong i underetasjen.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 13 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse og tillegges liten betydning, da det ikke ble observert tegn til setningsskader.
Det er ikke forskriftskrav om å kontrollere eller oppgi generelle skjevheter i gulv. I tilstandsrapporten vurderes skjevheter kun dersom de anses som vesentlige eller dersom det er mistanke om setningsskader. Stedvis knirk på gulver i boliger fra 70-tallet må forventes.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har pipe av murstein. Slemmet og malt overflate.
Det er åpen peis i stue.
Det er vedovn i stue.
Det er sotluke montert utvendig og i toalettrom.

Det er ukjent om det foreligger kommentar fra feier.

Pipe er delvis plassert i yttervegg, noe som regnes som en risikokonstruksjon. Slike løsninger kan medføre kuldebroer, kondens og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll for å avdekke eventuelle tegn til fukt eller sprekkdannelser.

Pipers levetid varierer med utførelse og materiale, men tegl- og mursteinspiper har normalt en forventet levetid på ca. 50–80 år, elementpiper 60–100 år, og stålpiper 25–50 år. Levetiden påvirkes av plassering, bruk, fyringsmønster og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert mindre riss i pipe over tak og/eller på synlige deler.
Årsak: Sprekkene antas å skyldes naturlige bevegelser, temperatursvingninger og aldersrelatert svinn i murverket.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Konsekvens: Riss kan føre til fuktopptak og gradvis forvitring av murverket. Ved videre utvikling kan det oppstå utettheter i pipeløpet med risiko for lekkasje av røyk og sot.
Tiltak: Pipen bør kontrolleres jevnlig av feier/murer. Mindre riss kan pusses og utbedres ved behov. Dersom sprekkene utvikler seg eller det påvises lekkasje, må tiltak utføres for å sikre brannsikkerhet og tetthet.



Mindre riss

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og parkett. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt under trapp i gangen og i kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 13 i det hullet under trapp, og ca 19 i det andre hullet i kjellerstue.

Rom under terreng har vegger av tre mot grunnen. Ved befaring ble det registrert forhøyet fuktighet i vegg mot terreng. Hulltaking ble utført på sted med høy sannsynlighet for å avdekke fukt, men det ble ikke registrert råteskade i området som ble åpnet. Dette gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan være skader andre steder i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av plast i veggen, noe som kan hindre uttørking og øke risikoen for skjulte skader. Konstruksjoner under terreng regnes generelt som risikokonstruksjoner, da de er særlig utsatt for fukt- og råteproblematikk. Regelmessig kontroll og nødvendige utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert forhøyet fuktverdi (ca. 19) i vegg mot terreng. Veggen er utført med plast i konstruksjonen. Det ble ikke observert synlige skader i treverket ved befaring.
Årsak: Vegger mot terreng er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. Bruk av plast kan hindre uttørking og gir økt risiko for oppfukting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Forhøyede fuktverdier og plast i veggen medfører risiko for skjulte råte- og muggskader over tid, selv om dette ikke er synlig per i dag.
Tiltak: Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll. Videre undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke omfang.
Utbedring/ombygging må påregnes dersom skader utvikler seg. Det anbefales å fjerne plast i vegg dersom rommet skal pusses opp.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i kjellerstue



Bunnsvill



Fuktmåling under trapp

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av tre opp til 1. etasjen.
Vanger, trinn, håndløper og rekkverk av tre. Lakkert/malt utførelse.
Det er belegg og trappeteppe i trinn.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Etter dagens forskrifter stilles det strengere krav til sikkerhet og utforming av trapper, herunder høyde på rekkverk, barnesikring i spiler, trinnhøyder og bredde. Trappen vurderes derfor etter gjeldende standard i denne rapporten, selv om den på oppføringstidspunktet trolig tilfredsstilte daværende krav.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Heltre dørblader med fyllinger. Malt utførelse.
Formpressede dørblader av finer. Lakker/malt utførelse.

Mange av dørene er fra byggeår og fremstår med noe slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader på enkelte dørblader, noen dører tar i karm.
Årsak: Naturlig slitasje og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Dørene har redusert funksjon, og enkelte kan være vanskelig å bruke tilfredsstillende.
Tiltak: Dører bør justeres, repareres eller skiftes ved behov.

TG 2 Andre innvendige forhold - Vaskekjeller

Vaskekjeller i underetasjen.

Gulv av betong.
Vegger av betong og trepanel.
Trepanel i tak/himling.
Det er naturlig avtrekk.
Rommet har eldre stålsluk i gulvet.

Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskekjeller med gulv og vegger av ubehandlet betong/puss. Det er ikke etablert membran eller overflatebehandling.
Årsak: Rommet er oppført etter eldre byggeskikk uten moderne fuktsikring eller overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Overflater tåler ikke direkte vannpåkjenning, og det må påregnes noe fuktvandring og misfarging over tid. Dette er likevel normalt for rom av denne typen og alder.
Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Overflater kan behandles med diffusjonsåpen maling eller tynnpuss for å redusere støv og bedre renhold.
Kjøper må påregne begrenset funksjon sammenlignet med moderne våtrom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Beskrivelse:
Flislagt gulv.
Baderomsplater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Eldre stålsluk i gulv.
Rommet er innredet med badekar, vask og toalett.

Badet er fra byggeår (ca 1971) og har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er oppført før 1997, og det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av membran eller fuktsikring utført i henhold til dagens krav.
Årsak: Badet er fra en tid hvor det ikke var krav til moderne membransystemer eller tilsvarende fuktsikring. Det antas at tettesjiktet er utført med eldre løsning som har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens: Eldre våtrom har høy risiko for lekkasje, fuktskader og svekket funksjon i gulv og vegger. Skjulte fuktskader kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Levetiden for slike våtrom er normalt overskredet.
Tiltak: Det anbefales full rehabilitering av badet med etablering av nytt tettesjikt og oppbygging i samsvar med dagens våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm – BVN).
Kjøper må påregne kostnader til total oppgradering av våtrommet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre stålsluk



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Fliser mellom benkeskap og overskap.
Det er ingen integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er fra byggeår og har noe slitasje.
Det er ikke registrert komfyrvakt eller vannstoppesystem. Montering av komfyrvakt anbefales som sikkerhet mot tørrkoking, samt vannstoppesystem for å redusere risiko for vannskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, antatt fra ca. 1970, og fremstår med slitasje og noen skader i overflater.
Årsak: Normal bruksslitasje og alder utover forventet levetid. Materialer og løsninger samsvarer ikke med dagens standard for kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Utskifting eller oppgradering av innredningen bør påregnes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.



Bruksmerker



Slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har redusert avtrekkseffekt og fremstår som svak ved testing.
Årsak: Forholdet kan skyldes tilsmussing i filter eller kanal, svak motor, eller begrenset luftgjennomstrømning i kanalføringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens: Redusert avtrekkseffekt gir dårligere fjerning av matos og fukt, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på kjøkkenflater og innredning.
Tiltak: Det anbefales rengjøring og kontroll av filter og avtrekkskanal. Dersom effekten ikke bedres, bør vifte/motor vurderes skiftet.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv.
Tapet på vegger.
Malt tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.

Rommet er fra byggeår og har noe slitasje og misfarging.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
De er besiktiget i vaskekjeller.
Hovedstoppekran er plassert i vaskekjeller og er fra byggeår.

Innvendige vannrør har en forventet teknisk levetid som varierer etter materiale og bruk. Rør av plast (PEX m.m.) har normalt en levetid på ca. 40–50 år, mens kobberrør gjerne har en levetid på ca. 50–70 år under normale forhold. Levetiden kan påvirkes av vannkvalitet, belastning og vedlikehold. Det presiseres at skjulte rørføringer og tilkoblinger ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.
Det er påvist eldre støpejerns sluker i gulver. I den forbindelse kan man også forvente å finne soilrør i vegger/gulver.

Innvendige avløpsrør har varierende forventet teknisk levetid avhengig av materiale og belastning. Soilrør av støpejern har normalt en levetid på ca. 40–60 år, mens avløpsrør av plast (PVC/PP) gjerne har en levetid på ca. 50–70 år. Levetiden påvirkes av bruk, vedlikehold og eventuelle ytre belastninger. Skjulte føringer og tilkoblinger kan ikke vurderes uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe (luft til luft) i gangen.
Det er ukjent alder på varmepumpe. Varmepumpe fremstår som en eldre modell.

Varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 12–18 år, avhengig av type, kvalitet, bruk og jevnlig vedlikehold. Levetiden kan variere betydelig ut fra driftsforhold, serviceintervaller og miljøpåvirkning. Regelmessig rengjøring og service er viktig for å opprettholde effektivitet og forlenge levetiden.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er ukjent alder på varmtvannstanken. Den fremstår som en eldre modell.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca. 15–20 år, avhengig av bruk og vannkvalitet. Risiko for lekkasje øker med alder, og utskifting bør vurderes når levetiden er nådd eller dersom det oppstår tegn til slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er skrusikringer i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 El-anlegget er fra byggeår. Boligen selges som et dødsbo og det er begrenset informajson om el-anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke funnet avvik på el-anlegget ved enkel visuell kontroll, men på grunn av alder og begrenset informasjon om el-anlegget anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal ha minst én fungerende røykvarsler i hver etasje og manuelt slokkeutstyr (husbrannslange eller godkjent håndslokkeapparat).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke registrert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Taknedløp er tilkoblet betongrør som går ned i grunnen.

Drenering og fuktsikring ligger skjult i grunnen og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Tilstanden er derfor usikker. Fuktsikring og drenering fra byggeår har normalt en levetid på ca. 30–50 år, og redusert funksjon eller behov for utskifting må påregnes dersom opprinnelig løsning fortsatt er i bruk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens: Manglende eller sviktende fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning mot vegger under terreng, med risiko for forhøyede fuktverdier, saltutslag og skader i overflater eller konstruksjon.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av kjeller/underetasje for å avdekke eventuell fuktproblematikk. Utvendig fuktsikring og drenering må påregnes utbedret/etablert dersom skader eller lekkasjer oppstår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gulv av betong.
Grunnmur av betong.

Grunnmuren har noen sprekker som kan kreve tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert horisontale riss og sprekkdannelser i grunnmuren. Enkelte av sprekkene har et forløp som indikerer påvirkning fra utvendig jordtrykk. Muren viser tegn til lokal deformasjon.
Årsak: Sprekkdannelsene antas å skyldes kombinasjon av jordtrykk, fuktpåvirkning og materialbevegelser over tid.
Det er registrert sprekk i grunnmuren ved garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Riss og deformasjoner reduserer konstruksjonens stabilitet og kan føre til ytterligere bevegelser, vanninntrenging eller avskalling i betongen. Det er risiko for forverring dersom forholdet ikke følges opp.
Tiltak: Det anbefales at muren undersøkes nærmere av fagkyndig for vurdering av stabilitet og behov for utbedring. Skaden i grunnmuren ved garasjen kan krever tiltak. Kjøper må påregne utbedringsarbeider og kostnader knyttet til reparasjon og sikring av muren.



Sprekker/riss i grunnmuren



Skade i grunnmuren ved garasje

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av gråstein på nordsiden (TG3).

Det er støttemur på østsiden av bygget (TGIU).
Støttemur på østsiden var tilgrodd og ikke tilgjengelig for vurdering. TG er ikke satt. Rydding og ny vurdering anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det ble registrert større sprekker og noe skjevhet i støttemuren på nordsiden av eiendommen.
Årsak: Forholdet antas å skyldes setninger i underlaget, mangelfull drenering eller høyt jordtrykk over tid. Eldre støttemurer mangler ofte tilstrekkelig fundamentering og avlastning for vanntrykk.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Konsekvens: Sprekkene og skjevhetene svekker murens stabilitet og kan føre til ytterligere deformasjon eller sammenrasing dersom forholdet ikke utbedres. Det er risiko for skader på omkringliggende terreng og konstruksjoner.
Tiltak: Muren bør vurderes nærmere av fagkyndig entreprenør. Det anbefales utbedring eller oppbygging med korrekt fundamentering og drenering bak muren.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag. For mer nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør etter nærmere befaring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større sprekk med noe skjevhet



Større sprekk

TG 2 Terrengforhold

Bygget er oppført i skrånet terreng.
Terreng skråner fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bygningen ligger i skrånende terreng, noe som gir økt fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Det ble registrert noe misfarging på grunnmur.
Årsak: Naturlig vannsig og høy fuktbelastning i skrånende terreng kan føre til at drenering og fuktsikring over tid får redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens: Det er økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur og dreneringssystem, som over tid kan redusere funksjon og medføre skader på konstruksjonene.
Tiltak: Overvåk forholdet og påse at drenerende masser og avrenning opprettholdes. Eventuelt bør terreng helningsforhold justeres slik at vann i større grad ledes bort fra bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og plast frem til utvendig stoppekran og er fra 1971. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Informasjonen er basert på en rørleggermelding fra 1971.

Innvendig observeres avløpsrør av plast ført ned i gulv. Vannledninger føres ned i grunnen og er av jern/kobber.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger normalt skjult i grunnen og lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring. Det er derfor ikke foretatt vurdering av tilstand eller funksjon. Tilstanden på ledningsnettet anses å være utenfor rapportens omfang, og det fraskrives ansvar for eventuelle skjulte feil og mangler. Eventuell tilstand må avklares med kommunale opplysninger eller ved egen rørinspeksjon.

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

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



Dagtank

TG 3 Oljetank

Utvendig er det elde nedgravd oljetank.
Innvendig er det fremdeles en dagtank og oljefyringsanlegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at denne er sanert.
Oljefyringsanlegget er ikke besiktiget da tilkomsten var begrenset.

Kjøper må forvente å fjerne oljetank og tilhørende oljefyringsanlegg.

Årstall: 1971 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oljefyrings

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår hentet fra tegninger.

Standard
Normal garasje standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Ringmur i blokker av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Saltak med takkonstruksjon av tre.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Tak er tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av plast.
Sidedør og garasjeport av tre.

Bygget er fra 80-tallet og bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold. Konstruksjoner og overflater fremstår med noe slitasje, og det må påregnes behov for utbedringer og utskiftinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

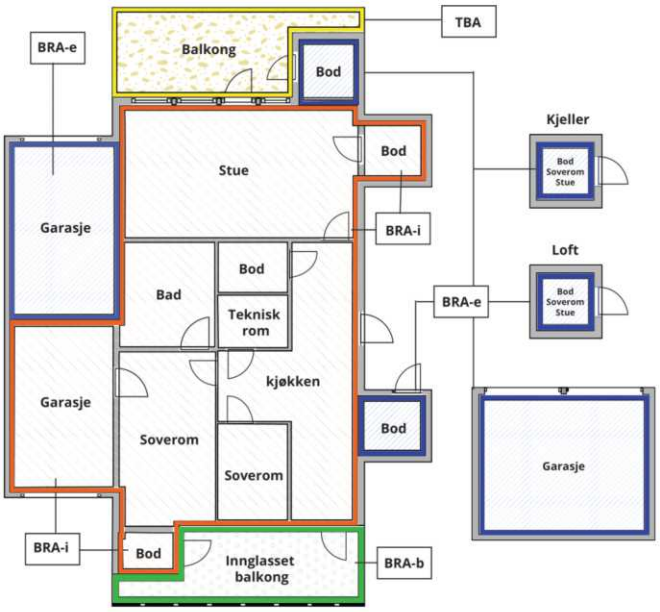
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	108			108	25
Underetasje	73	25		98	
SUM	**181**	**25**			**25**
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, gang, 2 soverom, kjøkken, bad		
Underetasje	Vindfang, gang, toalettrom, kjellerstue, mellomgang, bod, matbod, vaskekjeller	Bod / garasje	

Kommentar

Balkong (ca. 7 m²) og skiferplatting (ca. 18 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Bod/Garasje (ca. 25 m²) i tilknytning til boligen er medtatt i arealberegningen som BRA-e.

Arealet av skiferplatting på bakkeplan er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealet er fastsatt omtrentlig og
skjønnsmessig.

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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

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.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	45
Garasje	0	21

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Inger Marie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	148	432		0	1284.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austbøvegen 48

Hjemmelshaver
Rogde Arthur Mikal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Austbøvegen, på Norheim.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Oasen storsenter.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.
Asfaltert gårdsrom.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.
Frittliggende garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	28.11.1967		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.10.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

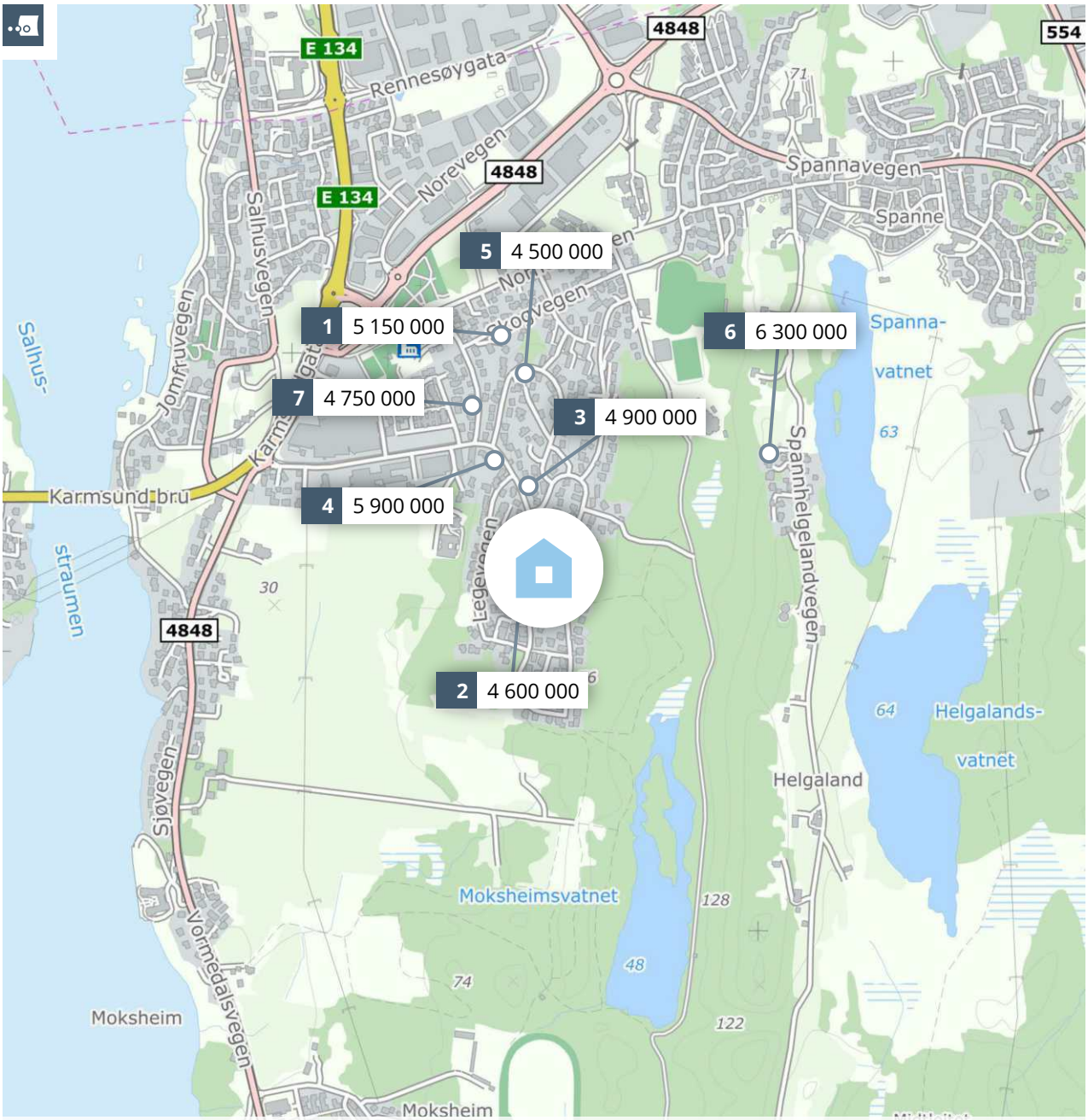
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og i frykt for å skade inventar og møbler. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende, er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der det 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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Rapporten bygger på takstmannens egne observasjoner på befaring.



Meglers verdivurdering

AUSTBØVEGEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 23.02.2026

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

Austbøvegen 48, 5542 KARMSUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 148 BNR 432 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS NORHEIMSKOGEN

Verdivurdert til

3 950 000

-	3 950 000	21 823
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	25 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt					1 284 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogvegen 7				11.06.2024	5 290 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**29 598**
	174 m²	1969	868 m²	4 sov						
2	Austbøvegen 47				21.06.2024	4 390 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**22 010**
	209 m²	1972	982 m²	4 sov						
3	Austbøvegen 36				18.10.2024	4 290 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**32 026**
	153 m²	1975	868 m²	4 sov						
4	Austbøvegen 29				06.05.2025	5 250 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**21 377**
	276 m²	1976	1 377 m²	4 sov						
5	Dovafjellsvegen 11				28.08.2025	4 750 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**25 281**
	178 m²	1965	770 m²	3 sov						
6	Spannhelgelandvegen 67				19.09.2025	5 490 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**27 511**
	229 m²	1980	1 080 m²	4 sov						
7	Dovamyrsvegen 8				08.09.2025	4 890 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**20 563**
	231 m²	1968	690 m²	5 sov						

Innholdsrik familiebolig i populært boligområde i Norheimskogen.

Innredet over 2 plan med 2 soverom, bad, kjøkken, stue og kjellerstue.

Garasje.

Opparbeidet og beplantet tomt.

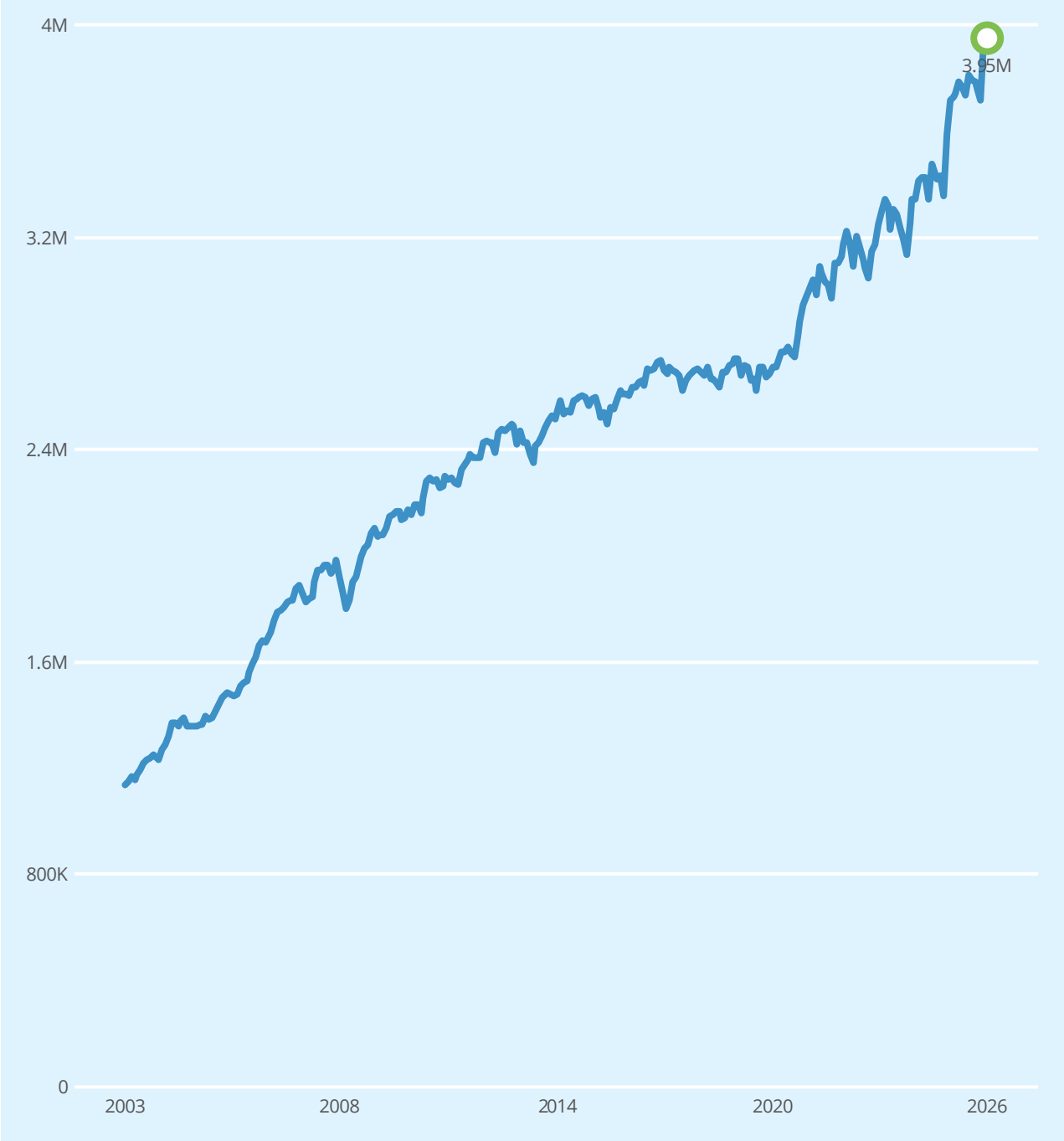
Tilstandsrapport datert 14.10.2025.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NORHEIMSKOGEN grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

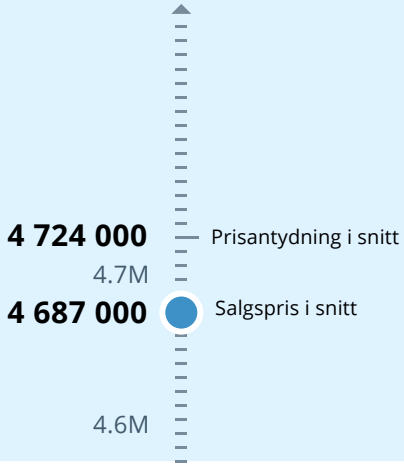


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Eneboliger solgt i NORHEIMSKOGEN grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

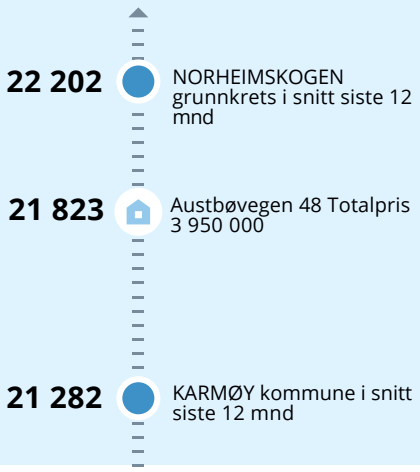


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



KARMØY BYGNINGSRÅD
4260 Torvestad
Telefon: Sentralbord 3 99 11 Haugesund

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Gnr. 140, bnr. 432, Norheimskogen.

Journalnr. 503.1

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning 6/12 1971.

Bygningens art: Enebolig.

Byggherre: A/S Alnor, Håvik.

Byggemelder: G. Block Wathne, Haugesund.

Ansvarshavende: Odd Alfsvåg.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

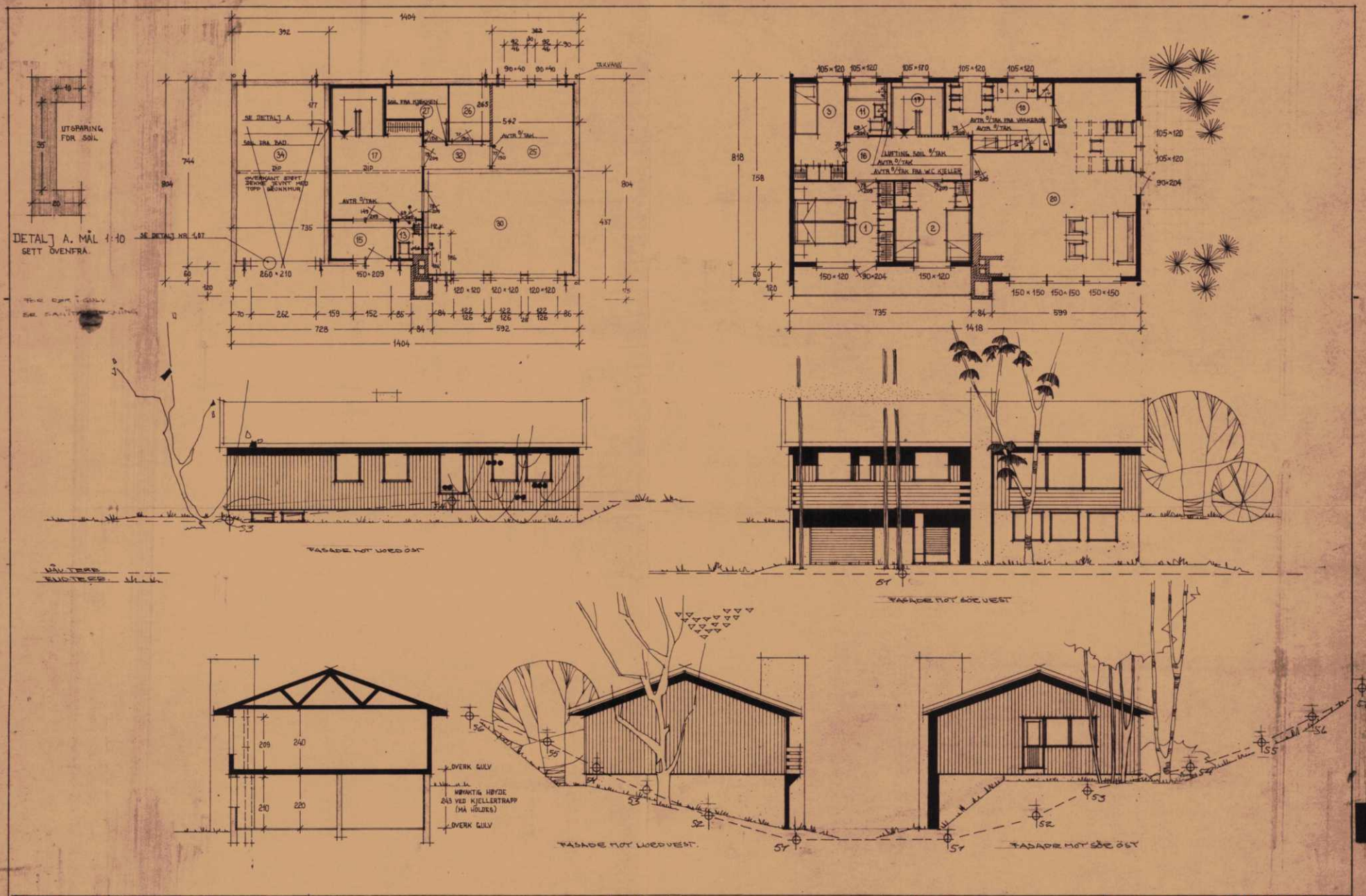
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Karmøy bygningsråd, 6/12 1971.
....., den .....

J. I. Lieng
.....
Bygningssjef

H. Ronsen

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



1	SOVEROM 10.9 m²/1.66	20	STUE 42.2 m²/6.69
2	—"— 8.4 m²/1.36	25	VASKEROM
8	—"— 6.6 m²/1.08	26	MATBOD
10	KJØKKEN 8.3 m²/1.32	27	BRENDSEL
11	BAD 3.3 m²/0.60	30	HOBBYROM
13	W.C	32	KJELLERGANG
15	VINDFANG	34	GARASJE
16	HALL 1.ETG. 8.5 m²	18	TRAPP
17	HALL UNDERETG.		

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
		Tegn.	7/2-67	Wærp
		TRAPP, TERRENG	11/2-67	Wærp
		Soil kjøkken o bad. Rev. Plasseringen	20-2-69	Fjørtoft
		Rev. pga. nytt tomtekart	23-5-69	Wærp

GR.nr 114940
Gr.bl.nr 185268
Gr.bl.nr 181502 De luxe

BYGGHERRE
ALNOR 4/5

G.BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

BYGGEPLASS TOMT UR.80. NORDHEIMSVOGEN SARPSBORG

TEGN.	Ø.T
KONTR.	Jakobsen
MÅL	1:100
DATO	28/11-67

BLOCK 118 ÷ m/ing.i underetg.

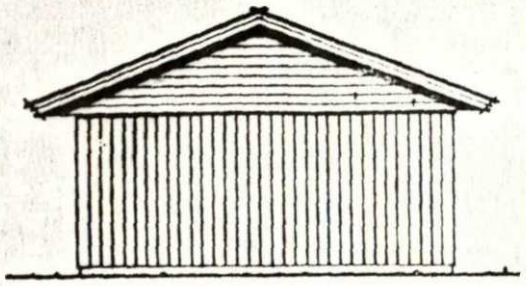
KUNDE NR. 739136

TEGN. NR. 1971

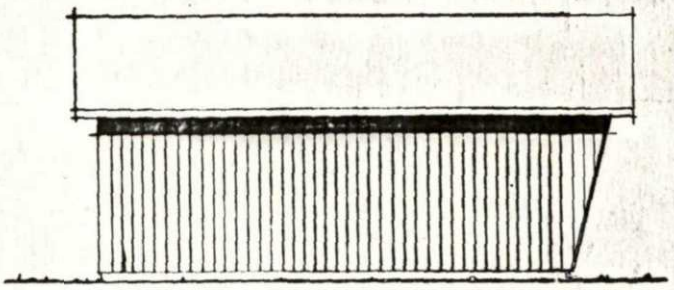
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

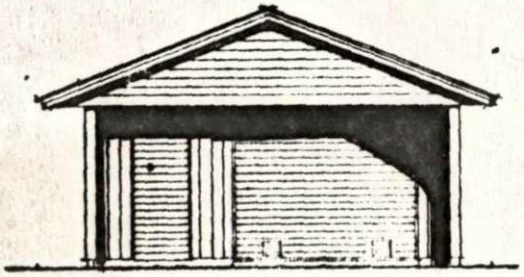
Dansk Scanning A/S



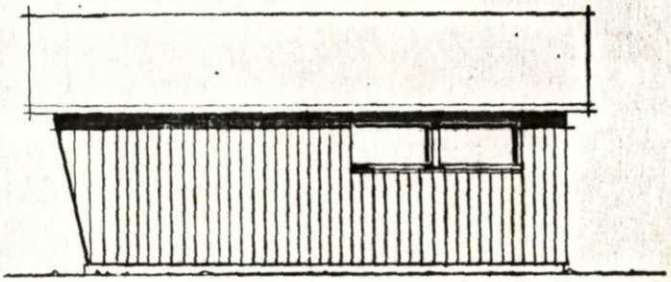
BAKVEGG



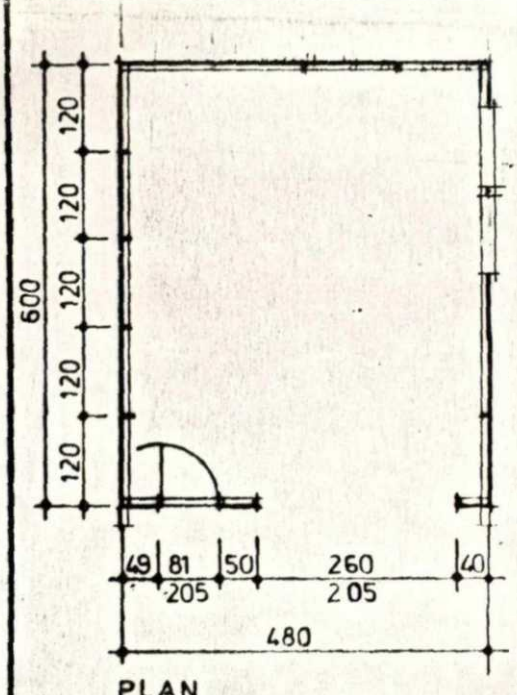
SIDE



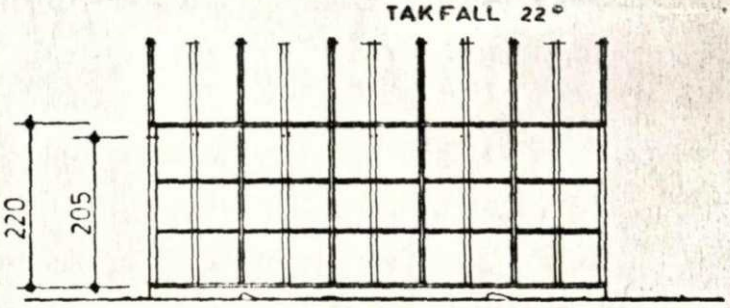
FRONT



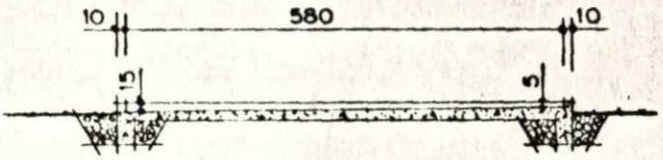
SIDE



PLAN



SNITT



SNITT FUNDAMENT

GARASJE 307

Tegn/Detalj nr.	GARASJE FOR Rogde	Mål: 1:100 Dato: 16-8-76 Tegn: K. Vedøy Rettet: 29/9 80 Tarill.	KARMØY-HUS a/s TLF. 047/51496 – 4250 KOPERVIK

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 432	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Austbøvegen 48, gatenr 1001 5542 Karmsund	**Grunnkrets:**	1003	Norheimskogen
		Valgkrets:	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.05.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 284,2 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	03.05.1969	Avgiver	1149/148/409	-1 283,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/148/432	1 283,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austbøvegen 48	Bolig	198,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.12.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13223475			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		96,0		96,0			
H01	1	102,0		102,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13223467			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			28,0	28,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



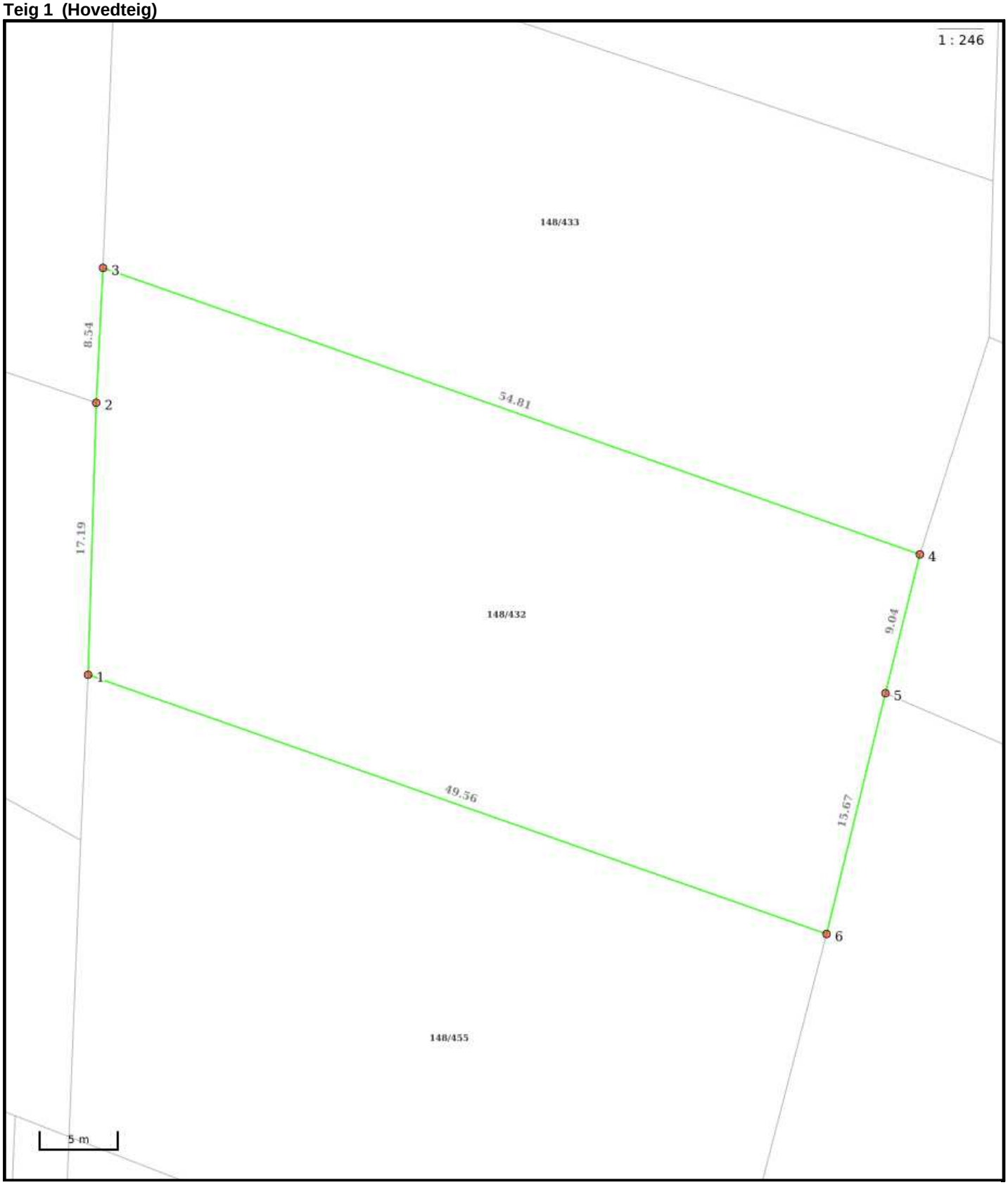
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 284,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 587 651,25	290 674,00	17,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 587 668,41	290 672,96	8,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 587 676,94	290 672,62	54,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 587 663,58	290 725,78	9,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 587 654,65	290 724,40	15,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 587 639,16	290 722,06	49,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 26.11.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austbøvegen 48, 5542 KARMSUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 284 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	502
Navn	Norheimskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1592/PLANBESTEMMELSER%20FOR%20NORHEIMSKOGEN.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

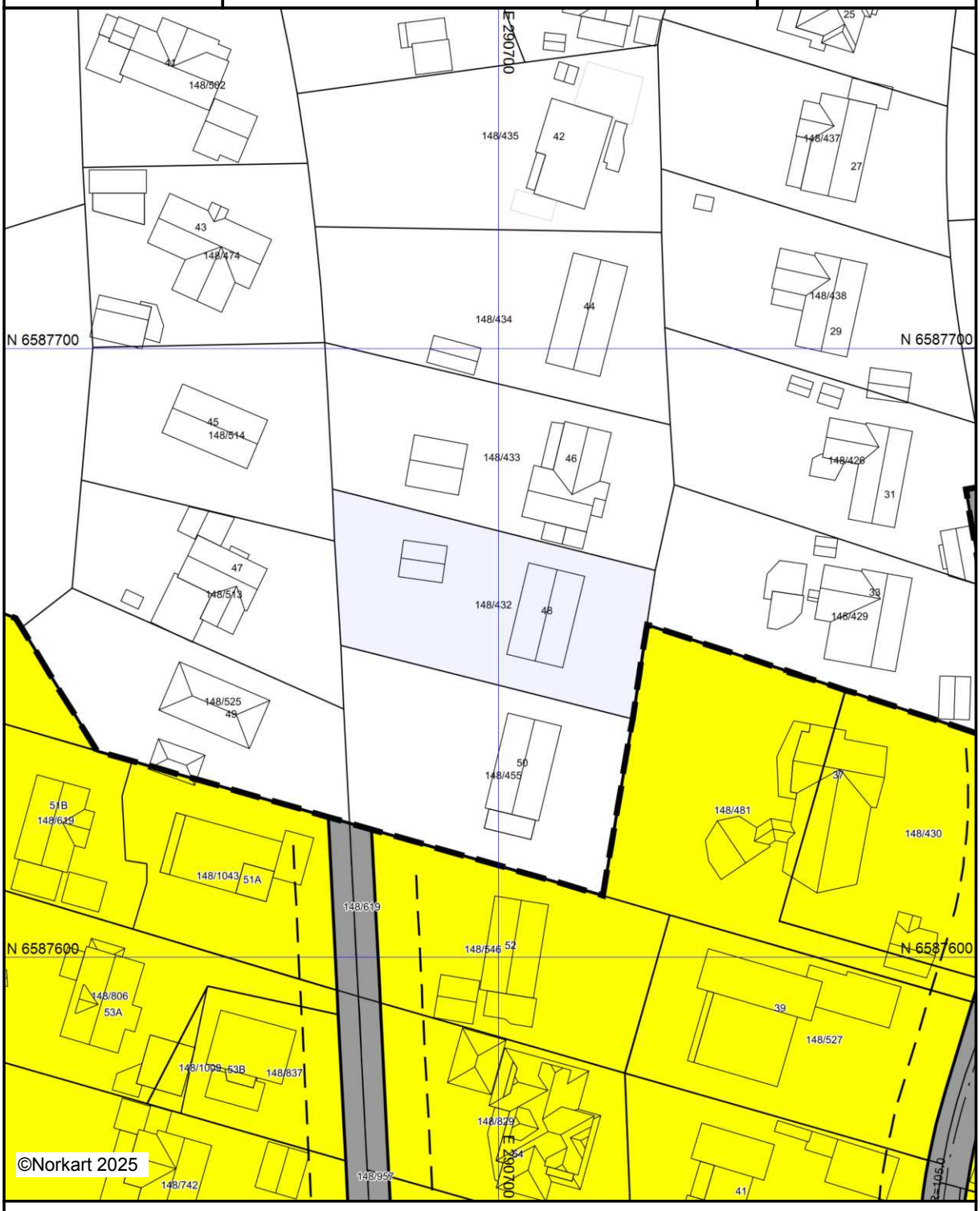
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 148/432
Adresse: Austbøvegen 48
Dato: 26.11.2025
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: 148/432
Adresse: Austbøvegen 48
Dato: 26.11.2025
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.

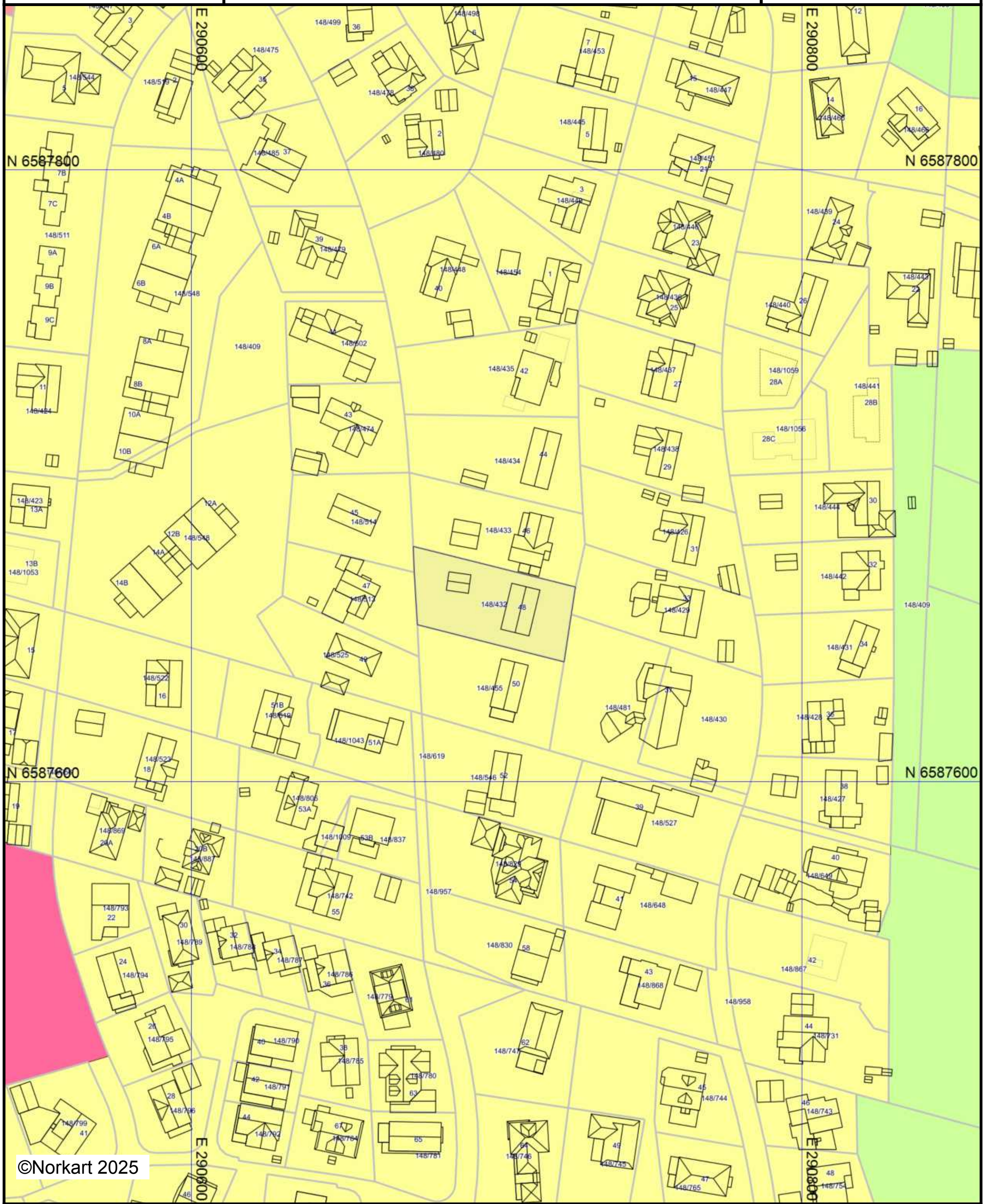
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 148/432
Adresse: Austbøvegen 48
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 26.11.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	432	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austbøvegen 48, 5542 KARMSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 228,28 kr
Eiendomsskatt	3 289,00 kr
Feiing	648,55 kr
Renovasjon	1 958,76 kr
Vann	3 353,00 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.

Austbøvegen 48

Nabolaget Norheimsskogen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet... 108 elever, 5 klasser	10 min 1 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	7 min 4 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 14 klasser	8 min 4.3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 3.8 km
Hauge videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dovamyrsvegen Linje 202, 224, 226, N283	8 min 0.7 km
Haugesund Karmøy	14 min
Bergen Flesland	101.7 km

BARNEHAGER

Espira Karmsund barnehage (0-5 år) 124 barn	16 min 1.4 km
Norheim barnehage (1-5 år) 117 barn	22 min 1.9 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år... 72 barn	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Meny Oasen Haugesund	8 min
Rema 1000 Norheim	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	8 min
Boots apotek Havfruen	8 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	8 min

SPORT

Norheim skole balløkke	9 min
Norheim idrettsanlegg	10 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd....	8 min
Yes Treningssenter	7 min

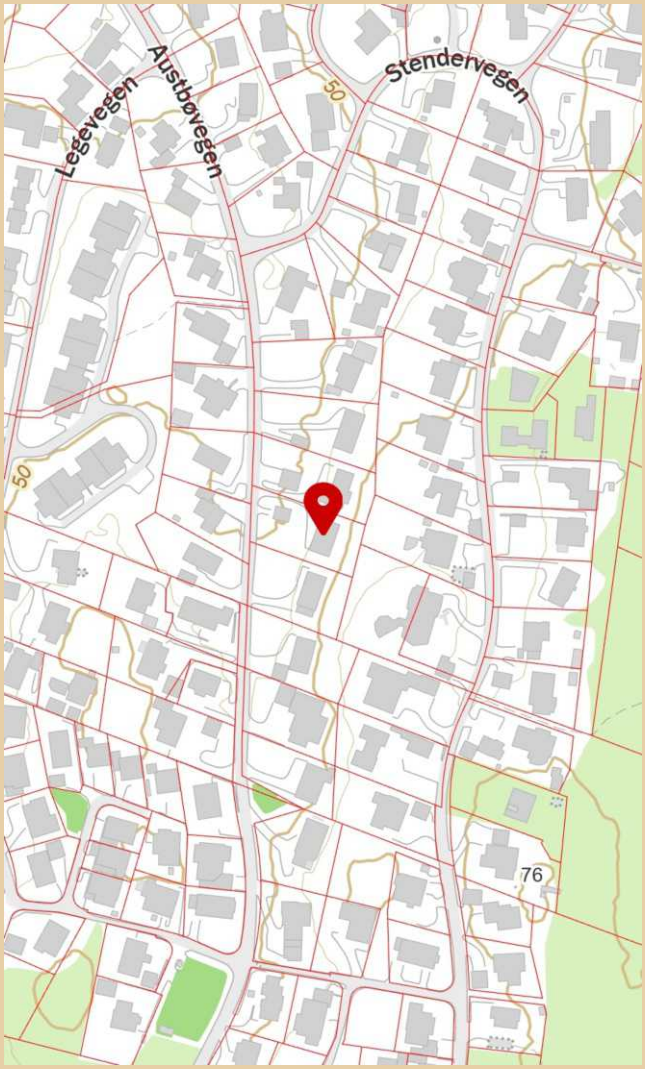
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2025

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:
Austbøvegen 48, 5542 Karmsund
Gnr. 148, Bnr. 432, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314251012

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.
