

Gamle Vormedalvegen 19



Velkommen til

Gamle Vormedalvegen 19



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

Vormedal

Kjekt enderekkehus m/utsikt over Karmsundet - 4 soverom - Solrike utearealer - Garasje - Sentralt område

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 130,-
Totalpris	3 271 130,-
BRA-i	118 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2000
Ansvarlig megler	Espen Bergtun
Telefon	464 21 422
E-post	e.bergtun@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Gamle Vormedalvegen 19 - Et innholdsrikt og kjekt enderekkehus på Vormedal. Her har en nærhet til det en skulle trenge som bl.a. turområder, skole, barnehage, bussforbindelser, dagligvarebutikk og kjøpesentre m/alle fasiliteter.

- 4 soverom av god størrelse
- Lys og pen stue m/varmepumpe og vedfyr
- Stue m/åpen løsning til kjøkken
- Fint kjøkken m/hvitevarer + kjøkkenøy
- Altan(8 kvm) og terrasse(45 kvm) m/gode solforhold
- Halvpart av garasje m/elbil lader
- Helfliset bad
- Praktisk toalettrom
- Bod med lagringsmuligheter
- Idylliske utearealer mot sørvest m/hage og beplatning

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	118 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Bad/vaskerom, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

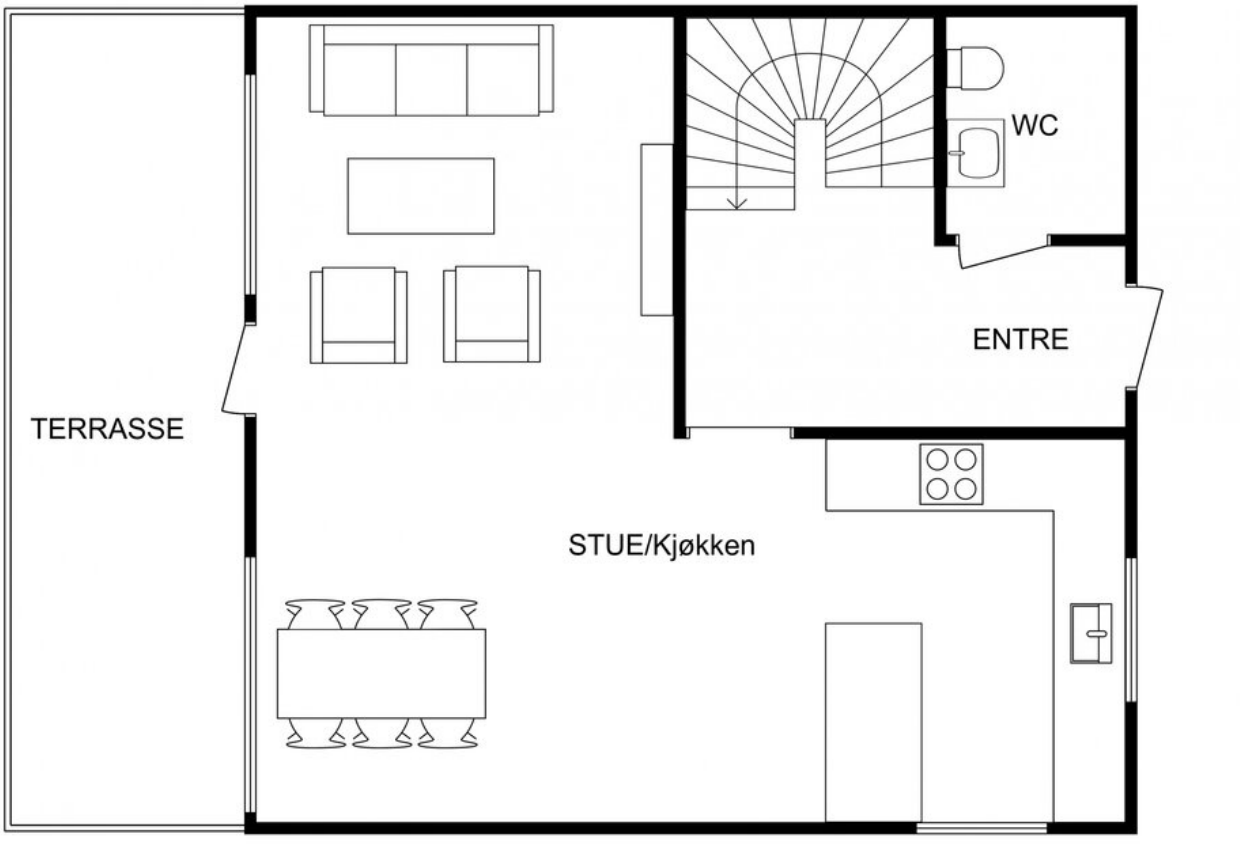
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Soverom, Soverom 2, Gang
Total BRA: 28 kvm.

Garasjebygg
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod, Garasje
Total BRA: 22 kvm.

Gamle Vormedalvegen 19

1. Etg



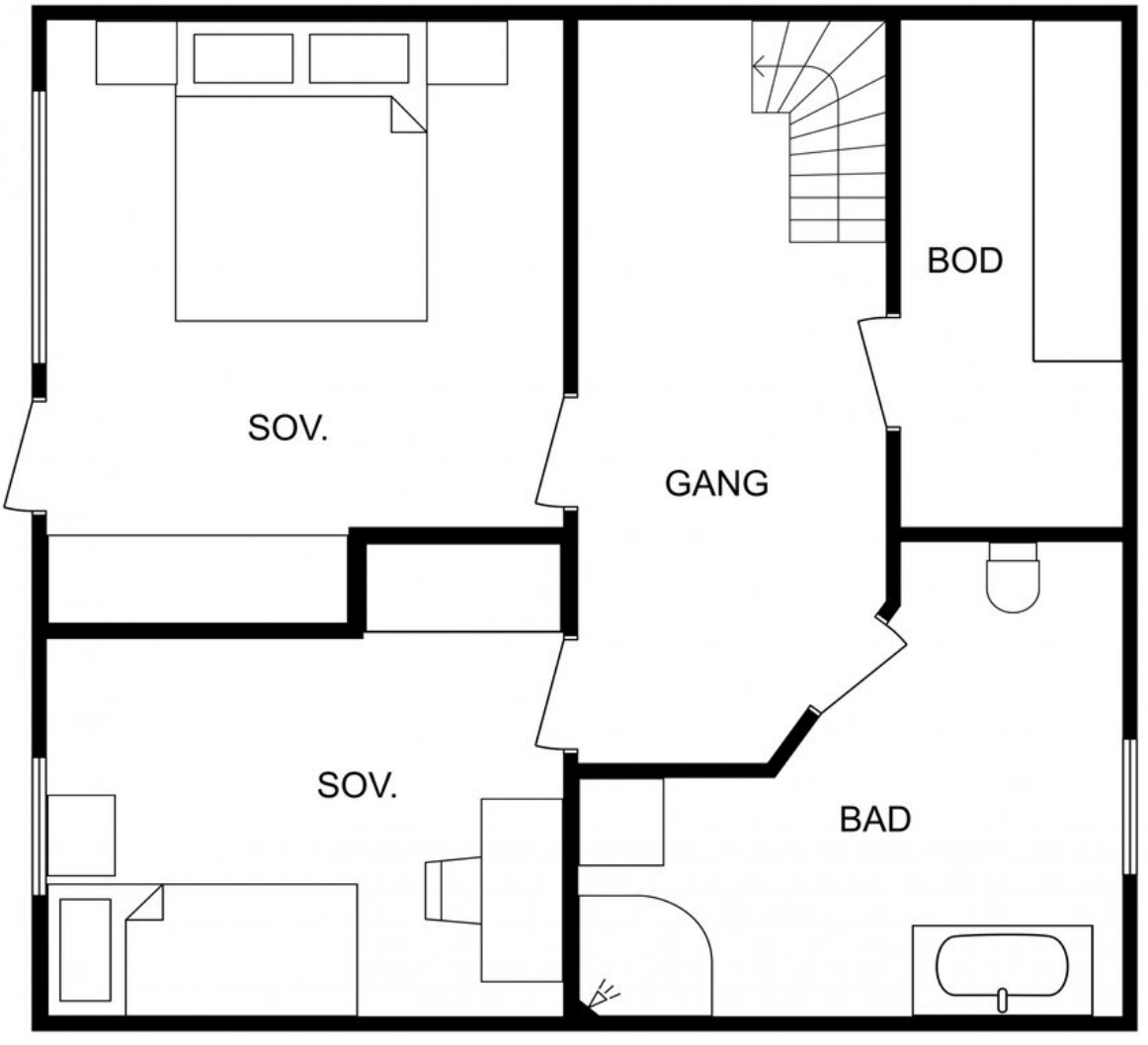
MS

Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Gamle Vormedalvegen 19

Kjeller



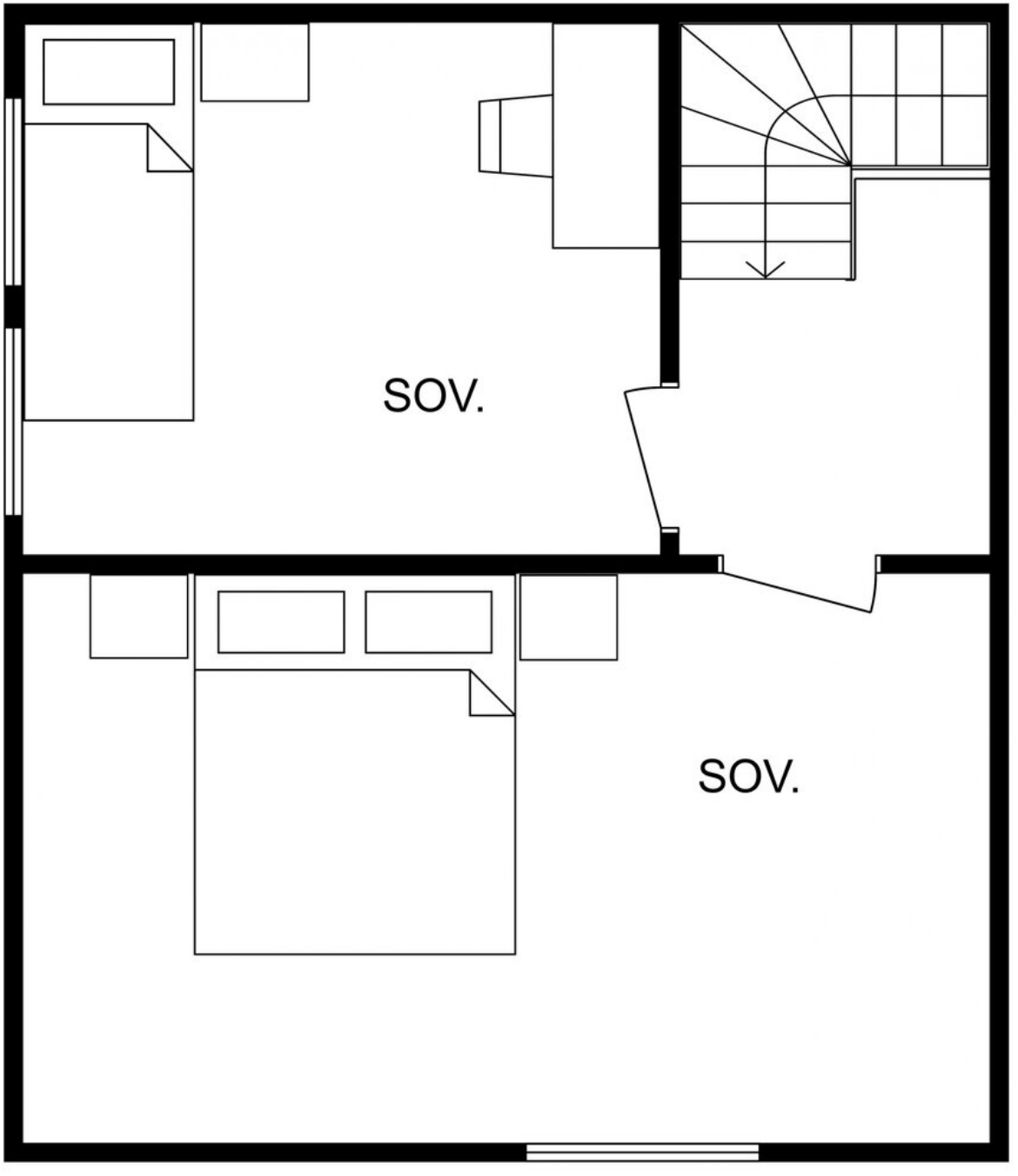
MS

Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Gamle Vormedalvegen 19

2. Etg



MS

Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.














Toalett


Toalett
















10


HAND
SOAP









Informasjon

Gamle Vormedalvegen 19



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0099/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Vormedalvegen 19, 5545 VORMEDAL
Gnr 124, bnr 53, snr 4 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Selger
Anne Margrete Skutlaberg

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 285 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Bad/vaskerom, Gang, Bod, Soverom, Soverom 2
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 45 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue/kjøkken, Toalettrom, Gang
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 8 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Soverom, Soverom 2, Gang
Total BRA: 28 kvm.

Garasjebygg
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod, Garasje
Total BRA: 22 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 8 kvm er altan i første etasje
Åpent areal (TBA) på 45 kvm er terrasse i kjeller.
Garasjen er innredet med garasjedel og bod del. Bod er på ca 5 kvm og garasjedel er på ca 17 kvm.

Solforhold

Hage og terrasse har sørvest vendt beliggenhet og gode solforhold.

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Rom som inngår i BRA-i:
U.etg - Gang, bad/vaskerom, bod og 2 soverom
1.etg - Gang, stue/kjøkken, toalettrom og entrè
2.etg - Gang og 2 soverom

Rom som inngår i BRA-e:
Garasje.

Innholdsbeskrivelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard

S T U E
Lys og trivelig stue m/peis og varmepumpe til oppvarming på kjølige dager, utgang til balkong og flere vindusflater som gir rommet rikelig meg naturlig lys. Stuen har åpen romløsning til kjøkkenet og generelt god plass til sofagruppe, tv benk og spisebord. Spisebordets naturlig plassering tilbyr herlig utsikt til Karmsundet.

K J Ø K K E N
Pent kjøkken av god størrelse med god skap og benkplass til det kjøkkenutstyret en skulle trenge og middagsforberedelsene. "Backsplash" Fliser mellom over og underskap til enklere renhold. Inneholder komfyr, vifte, oppvaskmaskin, kjøleskap og vask - Praktisk kjøkkenøy med skuffer og barstol løsning.

B A D
Helfliset bad av god størrelse med mørke fliser på gulv og lyse på vegg.

Inneholder dusjkabinett, innredning m/servant, overskap, gulvstående toalett og plass/opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulv.

GJESTETOALETT

Pent gjestetoalett m/vask, speilskap og gulvstående toalett.

SOVEROM

Boligen tilbyr totalt 4 soverom fordelt på øvre og nedre plan. Alle rom er av god størrelse og lar seg lett møblere med seng, nattbord og garderobe. 1 av soverommene har utgang til terrasse og hage.

ENTRE

Flislagt gulv i entre. Rommet egner seg godt til garderobeløsning hvor en enkelt kan henge opp klær og oppbevare sko. Fra gangen ledes det videre til inner-gang med trapp til over og underetasje.

BOD

Boligen har praktisk bod på nedre plan med oppsatt hyller. Inneholder VVS. Her kan en enkelt ha ett ekstra kjøleskap/fryseboks.

GARASJE

Tilhørende halvpart av garasje på Ca. 17 kvm med plass til bilen og bod på Ca. 5 kvm. Her har elektrisk portåpner og montert elbil lader.

UTEAREAL

Altan på hovedplan på Ca. 8 kvm med gode solforhold og herlig utsikt mot Karmsundet. Eiendommen har endebeliggenhet og på bakkeplan terrasse på Ca. 45 kvm med mange møbleringsmuligheter - Godt egnet for familietilstelninger. Idyllisk hage med beplantning til glede for store og små.

Hagen er del av sameiets fellesareal, men disponeres kun av huseier.

Parkering

Boligen disponerer egen garasjeplass m/elbil lader og parkering på felles gårdstun, samt

Rett til garasjeplass vises til i seksjoneringen.

Modernisering og påkostninger

2014: Kjøkkenøy satt inn
2024: Pendellamper over kjøkkenøy
2024: Belysning i trapp
2022/2023: Elbillader installert
2018: Nytt dusjkabinett
2018: Opplegg for og strøm til vaskemaskin og tørketrommel lagt inn på bad
2016/2017: Nytt servantskap og overflater toalett oppe

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Opplegg til vaskemaskin og nytt dusjkabinett 2018. Rørlegger Geir Sirnes utførte arbeidet. - Kontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Utført av faglært autorisert installatør 2018. - Fiks

av takpunkt bad 2025. (Tøgersen elektro AS) - Nye overflater vegger og nytt servantskap toalett 1. etasje (egeninnsats og faglært, ca. 2017).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Ny peisovn satt inn i stue og koblet til pipeløp av faglært ca 2015. Er ikke kjent med hvilket firma som ble brukt. - Innerst rom i garasje isolert og kledt innvendig (egeninnsats) - Maling husfasade og platting terrasse (egeninnsats). Flere anledninger, bl.a. 2020, 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja
Eventuell kommentar: Montert AMS måler i 2017, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap. Elbillader innstallert 2023 (Tøgersen elektro AS). Fiks av takpunkt bad 2025 (Tøgersen elektro AS). Kontakt for vaskemaskin og tørketrommel bad, 2018, faglært, firma ukjent. Ny kjøkkenvifte 2024 (Tøgersen elektro AS)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tøgersen Elektro, innstallering av el-billader, 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg vaskemaskin på hovedbad 2018 (faglært, firma ikke kjent).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Varmepumpe satt inn 2019, egen kurs (Faglært, Nortron AS). - Trappeløp oppgradert rundt 2018/2019, (ufaglært/egeninnsats). - Kjøkkenøy satt inn 2014 (ved Aski AS). - Oppussing av overflater stue, 2023 (egeninnsats). - Ny kjøkkenvifte (2024, Tøgersen Elektro AS)

FEIL OG MANGLER

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Funnet en fuktflekk på vegg i kjeller. Er ikke målt fuktighet i den nå, i følge takstmann, men anbefales å følge opp.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Funnet en fuktflekk i tak soverom loft, men er ikke målt fuktighet i den nå, i følge takstmann. Anbefalt å
undersøke nærmere. For tett lag i isolasjon i bod garasje, med behov for å åpne opp med luftehull for å unngå fukt. Takstmann
har identifisert noen løse taksteiner utvendig og behov for maling.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Takstmann har meldt om noe helling i gulv i de 1. etasje og loft.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapport

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Boligen er del av sameie, men dette er ikke formelt opprettet og har ikke styre. Hage er del av sameiet, men tilhører boligen og disponeres fullt av hver eier.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kaldloftet over himlingen på loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luker i kneveggen på ett soverom.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utenpåliggende sprosser på de de fleste vinduer. Vinduer har behov for vedlikehold.
Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage, og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende

funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc., er likevel sannsynlig. Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malte terrasse/altandører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse i kjeller og en altan i første etasje. Disse er i trekonstruksjon med terrassebord som gulv. Terrasse har et areal på på ca. 45 kvm. Altan i første etasje har rekkverk i tre. Det er målt til 90 cm høyt. Altan har et areal på ca. 8 kvm.
Rekvirent opplyser at terrassebord på altan er byttet i 2023.

Trappeavsats ved inngangparti: Ved inngangsparti er det en liten terrasse. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 91 cm. Terrasse har et areal på ca 3 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble mål i følgende rom.

Kjeller: soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 8mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken/stue og gang
I kjøkken/ stue ble det målt en høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. igjennom hele rommet.

Loft: To soverom
I soverom mot sør ble det målt en høydeforskjell på 21 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipen har betongpuss over tak.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent. Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre plasser i utforende vegger.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2000. Det er synlig grunnmursplast på vegg mot sør og vest.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har betonggrunnmur på deler av kjelleren.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Avløpsrør og vannrør er trolig i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

GARASJE
Boligen har en del i en frittstående dobbel garasje. Arealet på delen som boligen disponerer er på ca 22 kvm. Garasjen er inndeling i en garasjedel og en bod. Bod er på ca 5 kvm og garasjedelen er på ca 17 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjenliggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Garasjen har en leddport i metall. det er montert elektrisk portåpner på garasjeport.
Garasjen er kledd med panel på to innvendige vegger. Det er innlagt strøm i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert

TG2
Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

Det anbefales også å øke avstanden mellom terreng og bordkledning for å forhindre fuktopptrekk og fremtidig råteutvikling.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

Det anbefales også å øke avstanden mellom terreng og bordkledning for å forhindre fuktopptrekk og fremtidig råteutvikling.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktskjolder i taket på soverom mot sør. Det ble målt med fuktmåler i området hvor det var fuktskjolder i himlingsplatene, uten å påvise forhøyede fuktverdier.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i taket på soverom mot sør.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er observert aldersrelatert slitasje, som kan medføre noe redusert varmeisolerende funksjon og slitasje på tetningsdetaljer.

Det er også økt risiko for punkteringer i glasset, noe som er vanlig for vinduer av denne alder.

Normal forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Aldersrelatert slitasje og mulig punktering av glass kan føre til redusert varmeisolasjon, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av vinduer ved behov for å opprettholde komfort og energieffektivitet.

Dører
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere kondensering på glassene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i treverket, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduer eller dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet og forebygge fallulykker.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall.

Trappeavsats ved inngangparti
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet og forebygge fallulykker.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall.

Utvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen ned til kjeller mangler håndløper.
Rekkverket i trappen til inngangspartiet er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper bør monteres i trappen ned til kjeller for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkets høyde i trappen til inngangspartiet bør vurderes utbedret for å tilfredsstille gjeldende krav og redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende håndløper og utilstrekkelig rekkverk er økt fare for ulykker og redusert trygghetsfølelse ved bruk av trappene.

Overflater - Kjeller
Det er påvist fuktskader på overflater. I hjørnet på det ene soverommet er det fuktskjolder på vegg. Det var ikke fukt her på befaringsdag.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskjolder på vegg i hjørnet av soverommet.
Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, utvikling av sopp og råte, samt redusert innemiljø.

Overflater - Loft
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. På det ene soverommet er det fuktmerker i tak, og tapet er revet av vegg noen plasser. Deler

av himlingsplater på soverom mot sør er løse. Det er noe knirk i gulvene.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i taket, da dette kan indikere lekkasje eller fuktskader som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Løse himlingsplater og skader på overflater bør utbedres for å hindre forverring og sikre forsvarlig bruk.

Knirk i gulvene kan skyldes bevegelser i konstruksjonen og bør vurderes nærmere for å unngå økt slitasje eller skade over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noe knirk i gulvene.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i gulvene for å oppnå bedre komfort og redusere risiko for videre deformasjon eller skade på gulvkonstruksjonen.
Skjevheter kan medføre ujevn belastning, økt slitasje og i noen tilfeller snublefare. Knirk kan være sjenerende i bruk og indikere bevegelser i konstruksjonen.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i leiligheten.

Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyet radonnivå.

Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales også å redusere åpningene mellom trinnene for å minske risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for personskader.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør utføres justering eller utbedring av dører med bruksmerker for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørblad, karmer og terskler.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til

krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke utført tilstrekkelig tetting rundt avløpsrøret fra vasken og inn i veggen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjeller - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er små riss i servant.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Riss i servant bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på sanitærutstyret. Dersom skaden forverres, kan det føre til lekkasje eller behov for utskifting av servant.

Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler luftespalte i døren.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
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: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Vannledninger
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.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Noen soverom har ikke ventil i vegg eller vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og mulig muggdannelse.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Gjeldende forskrift krever direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her er varmtvannsberederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i samsvar med dagens krav. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved utskifting av varmtvannstanken må tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for tiltak ut i fra at bereder fungerer i dag, men pga. alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid. Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting, i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.

Elektrisk anlegg
Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

Fuktsikring og drenering
Det er påvist andre avvik:. Der er ikke montert klemlist på utvendig fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør monteres klemlist på utvendig fuktsikring for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen og forårsaker fuktskader i konstruksjonen under terreng. Manglende klemlist øker risikoen for fuktskader i underliggende rom.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger
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.

TG3
Taktekking
Det er noen løse takstein i sløys ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak: Løse takstein må legges på plass for å hindre vanninntrenging og lekkasje i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på taket.

Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert snøfangere på taket, til tross for at det var krav om dette i henhold til regelverket som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert.

I henhold til § 7-45 Nedfall fra byggverk skal snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, hindres og sikres. Beferdet område omfatter steder hvor folk normalt ferdes om vinteren, som atkomst til bygning og inngangspartier, og må vies særlig oppmerksomhet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Branntekniske forhold

TGIU
Andre utvendige forhold
Det tilhører boligen en bod som er plassert i hage. Denne er ikke tilstandsvurdert.
Det er også et overbygg ved garasje. Dette er heller ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger. Vaskemaskin, tørketrommel kan medfølge hvis ønskelig.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stort bilde over sofa stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyr, varmepumpe. Ellers elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det er ingen felleskostnader i sameiet.

Kommunale avgifter

Kr 15 528,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann, feiing, renovasjon og eiendomsskatt

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 074,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 699 mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 339,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Kr 2 662,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt

Kr 3 116,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 789 476,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 157 902,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Alitbox.

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 720 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkel fra Karmøy er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggende sentralt, med kort vei til det meste- Norheim, Raglamyr og Haugesund sentrum. Norheim med Oasen Storsenter, treningssenter og mc' donalds, Raglamyr med Amanda storsenter og tilhørende fasiliteter som Biltema, Raglamyrsenteret og Hageland.

For deg som er glad i aktivitet og friluft kan det gledes at det er gode turmuligheter i området. Norheimskogen, tur rundt Moksheimsvatnet og Tuastadvatnet for å nevne noen. Tuastadvatnet ligger svært idyllisk til, omkranset av variert terreng, skog og noe lynghei, og omtales som en "glitrende perle".

Ca 10 min kjøring til Haugesund sentrum. Her finner man alt en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter, besøke en av butikkene i byens egen gågate eller nyte en bedre middag på indre kai.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i nærområdet.

Skoler og barnehager

Nærhet til Mykje skole(1-7kl.), Vormedal ungdomsskole(8-10kl).
Nærhet til Vormedal barnehage(0-5kl), Mykje barnehage og Hakkebakkeskogen barnehage.
Nærhet til Vormedal idrettsanlegg, Mykjefeltet balløkke og diverse fritidsaktiviteter.
Mykje Skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk.
Boligen er registrert i matrikkelkart- og rapport som "Tatt i bruk" 27.11.2000 - Rammetillatelse 06.08.1997 og igangsettelses tillatelse 20.08.1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, datert 24.11.2000 - Disse samsvarer med dagens bruk.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje, datert 18.06.1997 - Disse samsvarer med dagens bruk.

Seksjoneringsbegjæring(21.03.2000) viser tilhørende utearealer/tilleggsdeler for boligen - Huseier benytter utearealer bak garasjebygg og sør på fellesarealet. Dette samsvarer ikke med mottatt seksjoneringsbegjæring - Deler av hageareal er fellesareal for sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id. 670
Navn: Kommuneplan 2014-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.06.2015

Delarealer
1 721 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id. 672
Navn: Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id. 522-2
Navn: Bjøllehaugen, gnr. 124 bnr. 53
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.12.1994

Delarealer
1 392 kvm - Formål: Boliger (Feltnavn F)
41 kvm - Formål: Kjørevei
174 kvm - Formål: Annen veigrunn

Id. 522
Navn: Bjøllehaugen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.05.1985

Delarealer
111 kvm - Formål: Kjørevei

Id. 5065
Navn: Vormedalsvegen-sykkelveg med fortau samt VA-anlegg
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.02.2017

Delarealer
3 kvm - Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Feltnavn KBA9)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/124/53/4:
30.08.2024 - Dokumentnr: 1880297 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Fagne AS
Org.nr: 915 635 857
Beskrivelse:
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1985 - Dokumentnr: 181 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:124 Bnr:19
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:124 Bnr:53

I tillegg fradelt fra bnr. 20.

23.03.2000 - Dokumentnr: 2142 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

07.01.1985 - Dokumentnr: 180 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:124 Bnr:19
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:1149 Gnr:124 Bnr:53
Beskrivelse:
Hjemmelsinnhaver av gnr. 124, bnr. 19-20 gir herved eier av utskilt parsell fra gnr. 124, bnr. 19 behandlet i Karmøy bygningsråd, reg.sak 80/84 rett til å legge kloakkledning over min eiendom fram til min private kloakk, samt koble seg til denne. Parsellen er gitt bnr. 53.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Sameiet er ikke aktivt i drift, det foreligger ikke vedtekter/husordensregler/regnskap. Forsikring betales individuelt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 35 090,-) – estimert til kr. 35 090,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 92 880,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, byggetegning, div kart og opplysninger fra kommunen, matrikkelkart- rapport.

Fås ved forespørsel: Tinglyste servitutter/seksjonering, kommuneplan, reguleringsplan.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. oktober 2025

Ansvarlig megler

Espen Bergtun, Eiendomsmegler

Tlf. 46421422

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gamle Vormedalvegen 19

Gamle Vormedalvegen 19

Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km	
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl... 374 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km	
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	10 min 5.7 km	
Hauge videregående skole	11 min	

Offentlig transport

Dupont Linje 202, N283	2 min 0.2 km	
Haugesund Karmøy	17 min	
Bergen Flesland	103.9 km	

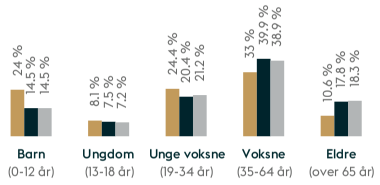
Barnehager

Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	7 min 0.5 km	
Mykje barnehage	10 min	
Hakkebakkeskogen barnehage Vor... 88 barn	12 min 1 km	

Dagligvare

Kiwi Vormedal	6 min
Coop Extra Moksheim	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vormedal idrettsanlegg	7 min
Mykjefeltet Balløkke	11 min
Vormedal Trimclub	10 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter ...	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
KARMØY kommune
gnr. 124, bnr. 53, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1406 **Referansenummer:** YR5962

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 008850

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

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

Beskrivelse av eiendommen

En del av av flere boenheter i rekke. Boligen er bygget i 2000.
Boligen ligger på Vormedal, i Karmøy kommune. Boligene er over tre etasjer. Første etasje inneholder gang, stue/kjøkken, gang og toalettrom. Loftsetasje inneholder to soverom og gang . Kjeller inneholder bad/vaskerom, to soverom, bod og gang.
Boligen er oppført med grunnmur i betong, betonggulv mot grunnen, etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger er i tre som er er utvendig kledd med tre- panel. Taket er i saltaksform som er tekket med betongtakstein. Vinduer med malte karmer og to lags glass. Ytterdører er i teak og malte tredører med to lags glass.
Det tilhører boligen en del av en dobbel garasje.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav
Boligens innvendige og utvendige overflater samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning har behov for vedlikehold.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kaldloftet over himlingen på loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luker i kneveggen på et soverom.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malte terrasse/altandører i tre.
Boligen har en terrasse i kjeller og en altan i første etasje. Disse er i trekonstruksjon med terrassebord som gulv. Terrasse har et areal på på ca. 45 kvm. Altan i første etasje har rekkverk i tre. Det er målt til 90 cm høyt. Altan har et areal på ca. 8 kvm.
Ved inngangsparti er det en liten terrasse. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 91 cm. Terrasse har et areal på ca 3 kvm.
Boligen har to utvendige trapper. Disse er i tre konstruksjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det foreligger tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Det tilhører boligen en bod som er plassert i hage. Det er også et overbygg ved garasje. Disse er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
På loft er det gulv av furubord. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
I kjeller er dett gulv av furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskiller er i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipen har betongpuss over tak.
Rom under terreng har gulv av betong. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent.
Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.
Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Det må påregnes at dørene har bruksmerker på dørblad, karmer og terskler.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rekvirent opplyser at dusjkabinettet er byttet i 2018 og at servantskap er byttet i 2017
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom soverom og bad/vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det må påregnes at det er bruksmerker på benkeplate og innredning.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. I taket er det himlingsplater.
Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist. Lufting av avløpet er på ut over tak.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert ut over det som er synlig i rommene.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Daikin og er fra 2019.
Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2001 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2000. Det er synlig grunnmursplast på vegg mot sør og vest
Boligen har betonggrunnmur på deler av kjelleren
Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Avløpsrør og vannrør er trolig i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befarings dagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger på bolig stemmer med dagens bruk

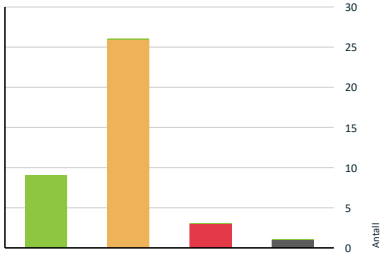
Garasje

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

Mottatte tegninger på garasje stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

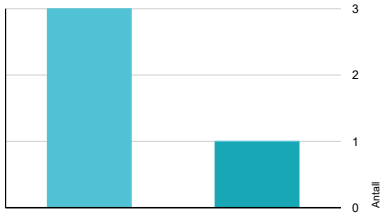
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er ikke flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.).
Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.
Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.
Oppdraget er et salg via fullmektig, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Trappeavsats ved inngangparti	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Overflater - Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold utvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen løse takstein i sløys ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse takstein må legges på plass for å hindre vanninntrenging og lekkasje i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på taket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på taket, til tross for at det var krav om dette i henhold til regelverket som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert.

I henhold til § 7-45 Nedfall fra byggverk skal snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, hindres og sikres. Beferdet område omfatter steder hvor folk normalt ferdes om vinteren, som atkomst til bygning og inngangspartier, og må vies særlig oppmerksomhet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Kledning har behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

Det anbefales også å øke avstanden mellom terreng og bordkledning for å forhindre fuktopptrekk og fremtidig råteutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

Det anbefales også å øke avstanden mellom terreng og bordkledning for å forhindre fuktopptrekk og fremtidig råteutvikling.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Kaldloftet over himlingen på loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takkonstruksjonen er kun inspisert fra luker i kneveggen på ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder i taket på soverom mot sør. Det ble målt med fuktmåler i området hvor det var fuktskjolder i himlingsplatene, uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i taket på soverom mot sør.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid for takkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utenpåliggende sprosser på de de fleste vinduer. Vinduer har behov for vedlikehold. Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage, og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc., er likevel sannsynlig.
Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

Det er observert aldersrelatert slitasje, som kan medføre noe redusert varmeisolerende funksjon og slitasje på tetningsdetaljer.

Det er også økt risiko for punkteringer i glasset, noe som er vanlig for vinduer av denne alder.

Normal forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Aldersrelatert slitasje og mulig punktering av glass kan føre til redusert varmeisolasjon, trekk og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av vinduer ved behov for å opprettholde komfort og energieffektivitet.







TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte terrasse/altandører i tre.

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet for å redusere kondensering på glassene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i treverket, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduer eller dører.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse i kjeller og en altan i første etasje. Disse er i trekonstruksjon med terrassebord som gulv. Terrasse har et areal på på ca. 45 kvm. Altan i første etasje har rekkverk i tre. Det er målt til 90 cm høyt. Altan har et areal på ca. 8 kvm.
Rekvirent opplyser at terrassebord på altan er byttet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet og forebygge fallulykker.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall.





TG 2 Trappeavsats ved inngangparti

Ved inngangsparti er det en liten terrasse. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 91 cm. Terrasse har et areal på ca 3 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet og forebygge fallulykker.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for personskade ved fall.



TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har to utvendige trapper. Disse er i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trappen ned til kjeller mangler håndløper.
Rekkverket i trappen til inngangspartiet er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper bør monteres i trappen ned til kjeller for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkets høyde i trappen til inngangspartiet bør vurderes utbedret for å tilfredsstille gjeldende krav og redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende håndløper og utilstrekkelig rekkverk er økt fare for ulykker og redusert trygghetsfølelse ved bruk av trappene.





TG IU Andre utvendige forhold

Det tilhører boligen en bod som er plassert i hage. Denne er ikke tilstandsvurdert. Det er også et overbygg ved garasje. Dette er heller ikke tilstandsvurdert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - Kjeller

I kjeller er det gulv av furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

I hjørnet på det ene soverommet er det fuktskjolder på vegg. Det var ikke fukt her på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskjolder på vegg i hjørnet av soverommet.
Dersom årsaken til fuktskjoldene ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, utvikling av sopp og råte, samt redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.





TG 2 Overflater - Loft

På loft er det gulv av furubord. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er avvik:

På det ene soverommet er det fuktmerker i tak, og tapet er revet av vegg noen plasser. Deler av himlingsplater på soverom mot sør er løse. Det er noe knirk i gulvene

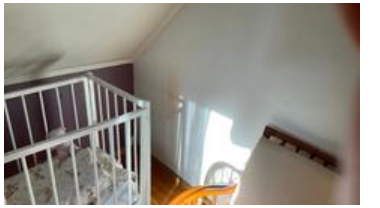
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene i taket, da dette kan indikere lekkasje eller fuktskader som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

Løse himlingsplater og skader på overflater bør utbedres for å hindre forverring og sikre forsvarlig bruk.

Knirk i gulvene kan skyldes bevegelser i konstruksjonen og bør vurderes nærmere for å unngå økt slitasje eller skade over tid.







Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre. Høydeforskjellen ble mål i følgende rom.

Kjeller: soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 8mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken/stue og gang
I kjøkken/ stue ble det målt en høydeforskjell på 14 mm. gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. igjennom hele rommet.

Loft: To soverom
I soverom mot sør ble det målt en høydeforskjell på 21 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er noe knirk i gulvene.

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i gulvene for å oppnå bedre komfort og redusere risiko for videre deformasjon eller skade på gulvkonstruksjonen.
Skjevheter kan medføre ujevn belastning, økt slitasje og i noen tilfeller snublefare. Knirk kan være sjenerende i bruk og indikere bevegelser i konstruksjonen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: usikker (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse)

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i leiligheten.

Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyet radonnivå.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipen har betongpuss over tak.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent. Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre plasser i utforende vegger.



TG 2 Innvendige trapper

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales også å redusere åpningene mellom trinnene for å minske risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for personskader.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Det må påregnes at dørene har bruksmerker på dørblad, karmer og terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med bruksmerker for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørblad, karmer og terskler.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke utført tilstrekkelig tetting rundt avløpsrøret fra vasken og inn i veggen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rekvirent opplyser at dusjkabinettet er byttet i 2018 og at servantskap er byttet i 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er små riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Riss i servant bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på sanitærutstyret. Dersom skaden forverres, kan det føre til lekkasje eller behov for utskifting av servant.



Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler luftespalte i døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres luftespalte i døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller soppdannelse.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad/vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 vektprosent



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det må påregnes at det er bruksmerker på benkeplate og innredning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og våtromsplater på vegg. I taket er det himlingsplater.
Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask.

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
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle kravene i NS 3600.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

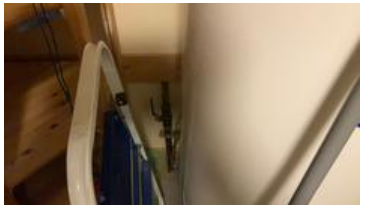
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er ikke påvist. Lufting av avløpet er ut over tak.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Noen soverom har ikke ventil i vegg eller vindu

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og mulig muggdannelse.





TG 1 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Daikin og er fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstank på vaskerommet. Den er fra 2001 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjeldende forskrift krever direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her er varmtvannsberederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i samsvar med dagens krav. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved utskifting av varmtvannstanken må tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for tiltak ut i fra at bereder fungerer i dag, men pga. alder bør det forventes behov for utskifting innen rimelig tid. Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting, i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.





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 sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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.
   2000

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Rekvirent opplyser at samsvarserklæringer er i bolig mappen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.





TG 3 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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?
   Ja

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000. Det er synlig grunnmursplast på vegg mot sør og vest

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Der er ikke montert klemlist på utvendig fuktsikring

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør monteres klemlist på utvendig fuktsikring for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen og forårsaker fuktskader i konstruksjonen under terreng. Manglende klemlist øker risikoen for fuktskader i underliggende rom.

Tilstandsrapport







TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Boligen har betonggrunnmur på deler av kjelleren



TG 2 **Terrengforhold**

Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Avløpsrør og vannrør er trolig i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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.

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Boligen har en del i en frittstående dobbel garasje. Arealet på delen som boligen disponerer er på ca 22 kvm. Garasjen er inndeling i en garasjedel og en bod. Bod er på ca 5 kvm og garasjedelen er på ca 17 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.
Utvendig har garasjenliggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Garasjen har en leddport i metall. det er montert elektrisk portåpner på garasjeport.
Garasjen er kledd med panel på to innvendige vegger. Det er innlagt strøm i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert

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

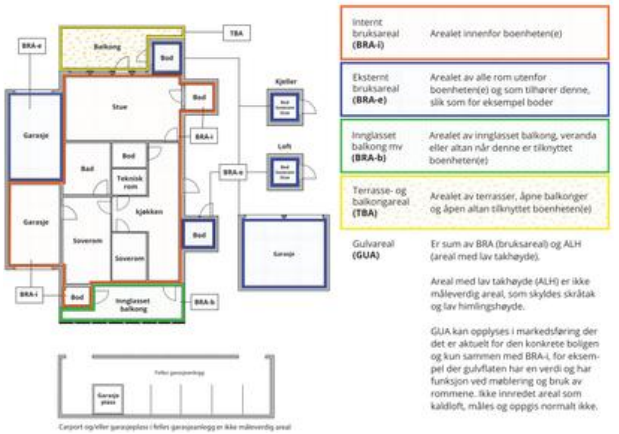
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	46			46	8
Loft	28			28	
Kjeller	44			44	45
SUM	**118**				**53**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, gang		
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
Kjeller	Bad/vaskerom, gang, bod, soverom, soverom 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 8 kvm er altan i første etasje
Åpent areal (TBA) på 45 kvm er terrasse i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger på bolig stemmer med dagens bruk

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		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Garasjen er innredet med garasjedel og bod del. Bod er på ca 5 kvm og garasjedel er på ca 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger på garasje stemmer med dagens bruk

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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	113	5
Garasje	0	22

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P rom Kjeller: Gang, bad/Vaskerom og to soverom.
S rom Kjeller: bod
P rom Første etasje: Stue/kjøkken, gang og toalettrom.
S-rom Første etasje: ingen
P-rom Loft: Gang, to soverom og gang
S-rom Loft: Ingen

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	124	53		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Vormedalvegen 19

Hjemmelshaver
Skutlaberg Anne Margrete

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på i Gamle vormedalvegen, Vormedal, Karmøy Kommune

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, Plen og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
789 476	2023	Som primærbolig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2025		Fremvist		Nei
Tegninger Bolig	12.03.1997		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.11.2000		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	08.01.1997		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Gamle Vormedalvegen 19 , 5545 VORMEDAL
Gnr 124 - Bnr 53
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YR5962

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Skutlaberg, Britt Elin	9578-5999-4-1966891	2025-10-13 22:25:14

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
70-0099/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Vormedalvegen 19, 5545 VORMEDAL

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Anne Margrete Skutlaberg

Fullmektige
Britt Elin Skutlaberg for Anne Margrete Skutlaberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Margrete Skutlaberg

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 314249.25
Forsikret i: Knif trygghet

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Opplegg til vaskemaskin og nytt dusjkabinett 2018. Rørlegger Geir Sirnes utførte arbeidet. - Kontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Utført av faglært autorisert installatør 2018. - Fiks av takpunkt bad 2025. (Tøgersen elektro AS) - Nye overflater vegger og nytt servantskap toalett 1. etasje (egeninnsats og faglært, ca. 2017).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Originalt bad

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Ny peisovn satt inn i stue og koblet til pipeløp av faglært ca 2015. Er ikke kjent med hvilket firma som ble brukt. - Innerst rom i garasje isolert og kledt innvendig (egeninnsats) - Maling husfasade og platting terrasse (egeninnsats). Flere anledninger, bl.a. 2020, 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert AMS måler i 2017, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap. Elbillader innstallert 2023 (Tøgersen elektro AS). Fiks av takpunkt bad 2025 (Tøgersen elektro AS). Kontakt for vaskemaskin og tørketrommel bad, 2018, faglært, firma ukjent. Ny kjøkkenvifte 2024 (Tøgersen elektro AS)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tøgersen Elektro, innstallering av el-billader, 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg vaskemaskin på hovedbad 2018 (faglært, rørlegger Geir Sirnes).

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Varmepumpe satt inn 2019, egen kurs (Faglært, Nortron AS). - Trappeløp oppgradert rundt 2018/2019, (ufaglært/egeninnsats). - Kjøkkenøy satt inn 2014 (ved Aski AS). - Oppussing av overflater stue, 2023 (egeninnsats).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Funnet en fuktflekk på vegg i kjeller. Er ikke målt fuktighet i den nå, i følge takstmann, men anbefales å følge opp.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Funnet en fuktflekk i tak soverom loft, men er ikke målt fuktighet i den nå, i følge takstmann. Anbefalt å undersøke nærmere. For tett lag i isolasjon i bod garasje, med behov for å åpne opp med luftehull for å unngå fukt. Takstmann har identifisert noen løse taksteiner utvendig og behov for maling.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Takstmann har meldt om noe helling i gulv i de 1. etasje og loft.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i takstrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Boligen er del av sameie, men dette er ikke formelt opprettet og har ikke styre. Hage er del av sameiet, men tilhører boligen og disponeres fullt av hver eier.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0099/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Skutlaberg, Britt Elin

Dato
2025-10-13

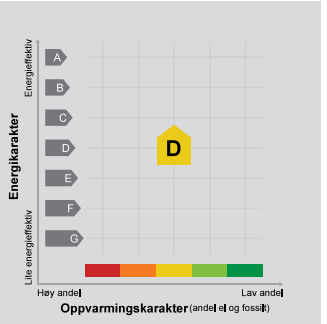
Identifikasjon

bankID Skutlaberg, Britt Elin

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Vormedalvegen 19
Postnummer	5545
Sted	VORMEDAL
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13711968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175453
Dato	01.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8,000-15,000 timer mot 1,000-2,500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Brødrene Sørheim AS
Postboks 13

4270 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 124/53		00/03729 047451/00	27.11.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*Nybygg. Rekkehus, kjedehus, annet småhus*
Byggested:	*Vormedal,*
Gnr./Bnr.	*124/53*
Søknadsdato:	*03.04.97*
Vedtaksdato:	*06.08.97*
Byggherre:	*Brødrene Sørheim*
Anmelder:	*Brødrene Sørheim*
Ansvarshavende grunnarbeid:	*Svein Arne Sørheim*
Ansvarshavende trearbeid:	*Svein Arne Sørheim*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*716/97*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for 1 etg og kjeller på seksjon nr 2. (Leilighet 2 sett fra nord)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Øvre vannbord over dører og vinduer skal innfelles.
2. Utvendig innpussing av kjellervinduer skal være utført på en slik måte at vannet ledes vekk.

Evt. krav fra brannvesenet må etterkommes umiddelbart.

Arbeidet må være uført innen: 31.01.01.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Hilde Noer Borrevik
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

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

Postadresse.: **Rådhuset, 4250 Kopervik** *Sentralbord: 52 85 75 00*
Organisasjonsnr: 976 829 069 Telefax: 52 85 72 50
Besøksadresse: Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik Saksbehandlers tlf: 52 85 72 53

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Brødrene Sørheim AS
Postboks 13

4270 ÅKREHAMN

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 124/53		00/03729 031117/00	27.07.00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:	*Nybygg. Rekkehus, kjedehus, annet småhus*
Byggested:	*Vormedal,*
Gnr./Bnr.	*124/53*
Søknadsdato:	*03.04.97*
Vedtaksdato:	*06.08.97*
Byggherre:	*Brødrene Sørheim*
Anmelder:	*Brødrene Sørheim*
Ansvarshavende grunnarbeid:	*Svein Arne Sørheim*
Ansvarshavende trearbeid:	*Svein Arne Sørheim*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*716/97*

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for 1 etg. og kjeller på seksjon nr. 3. (Leilighet 3 sett fra Nord)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Kjellervinduer pusses inn på en slik måte at vannet blir ledet vekk.
2. Taknedløp fra garasje tilkobles overvannssystemet via tett rør.
3. Loft må ikke benyttes til oppholdsrom. (jfr. pkt. 9 i vedtak) Se også merknad.

MERKNAD: Loft sperres fysisk inntil det foreligger positivt vedtak på søknad om å bruke loftet til oppholdsrom. Fullstendig søknad om dette skal være kommet inn til oss innen 10.08.00

Evt. krav fra brannvesenet må etterkommes umiddelbart.

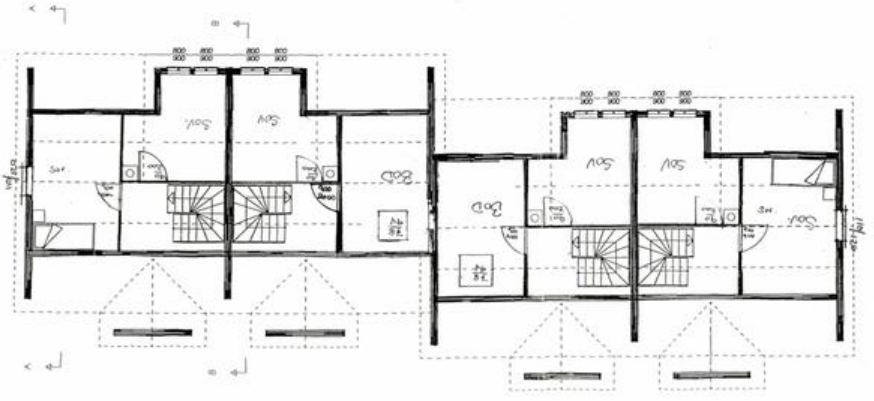
Arbeidet må være uført innen: 31.08.00.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Postadresse.: **Rådhuset, 4250 Kopervik** *Sentralbord: 52 85 75 00*
Organisasjonsnr: 976 829 069 Telefax: 52 85 72 50
Besøksadresse: Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik Saksbehandlers tlf: 52 85 72 53

D-1





Brødr. Sørheim

Idehus Sulis rev

og loftsplan

Søkelsplan

IdeHUS

IdehusGruppen AS Tlf. 7397500 - Fax. 7397501 - Mobil

TEGN. KS | TEGNINGS NR. 502

GODKJ.

MÅL 1:100 | PROSJ.NR. BS011

DATO 12.03.97

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS

14 MAY 2000



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

KARMØY KOMMUNE
Teknisk stat
18 JUN 1997

Fasader

Brødr. Sørheim

Idehus Sulis rev

IdeHUS

IdehusGruppen AS Tlf. 7397500 - Fax. 7397501 - Mobil

TEGN. KS | TEGNINGS NR. 503

GODKJ.

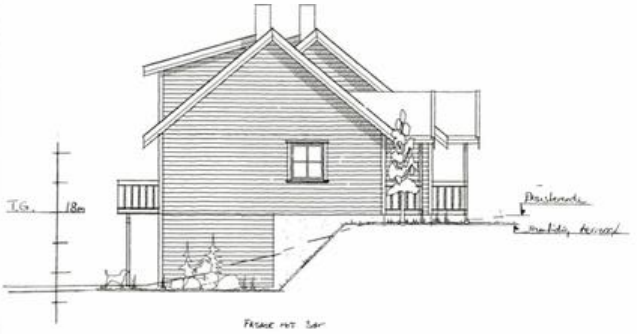
MÅL 1:100 | PROSJ.NR. BS011

DATO 12.03.97

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS



FASADE MOT VEST



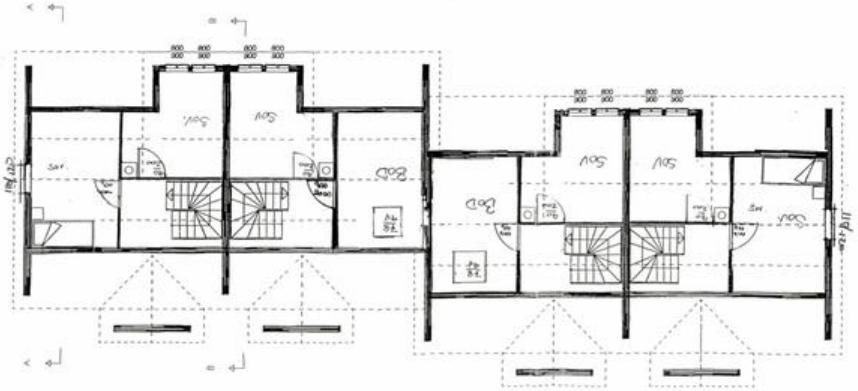
FASADE MOT SØR

KARMØY KOMMUNE
18 JUN 1997

Fasader	Brødr. Sørheim		
	Idehus Sulis rev		
IdeHUS IdehusGruppen AS	TEGN. KS	TEGNINGS NR.	S04
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	PROSJ.NR.	BS011
	DATO 12.03.97		

D-1

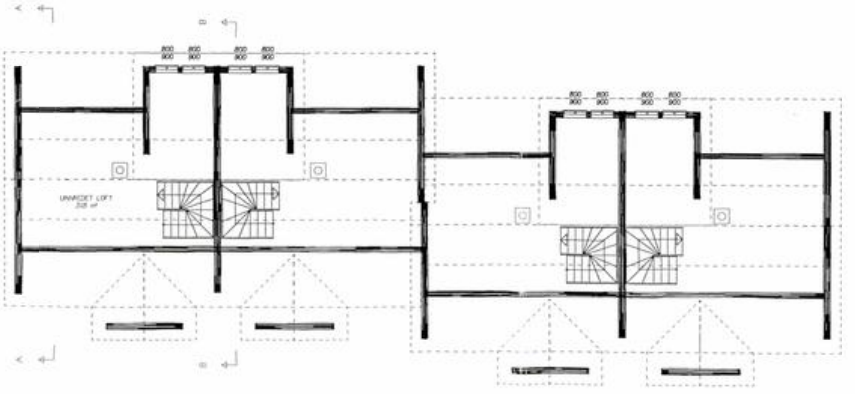




24 NOV 1997

Sokkelplan	Brødr. Sørheim		
og loftsplan	Idehus Sulis rev		
IdeHUS IdehusGruppen AS	TEGN. KS	TEGNINGS NR.	S02
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	PROSJ.NR.	BS011
	DATO 12.03.97		



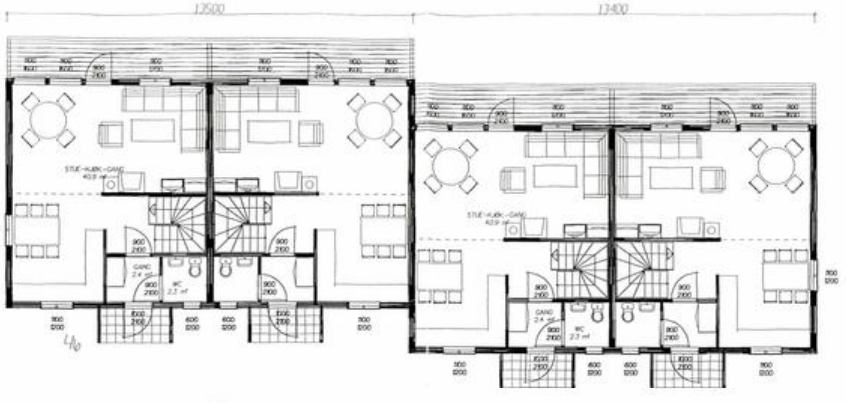


KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
03 APR 1997

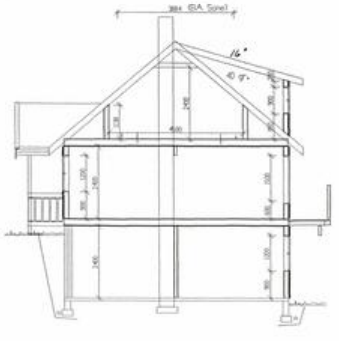
Brødr. Sørheim
Idehus Sulis rev
Sokkelplan og loftsplan

IdeHUS
IdehusGruppen AS

TEGN.	KS
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	12.03.97
TEGNINGS NR.	502
PROSJ.NR.	BS011



KARMØY KOMMU
03 APR 19



AREALER:	BRA:	BA:	ERA-K:
Hovedplan:	46.5 m2	46.5 m2	46.5 m2
Sokkelplan:	45.5 m2	22.8 m2	45.5 m2
Loftsplan:	25.1 m2	15.1 m2	25.1 m2
SUM:	117.1 m2	84.4 m2	117.1 m2

Hovedplan Brødr. Sørheim
og snitt Idehus Sulis rev

IdeHUS
IdehusGruppen AS

TEGN.	KS
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	12.03.97
TEGNINGS NR.	501
PROSJ.NR.	BS011



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
18 JUN 1997

Fasader	Brødr. Sørheim
	Idehus Sulis rev

IdehusGruppen AS Tlf. 7397500 - Fax. 7397501 - Mob.

TEGN. KS		TEGNINGS NR. 503
GODKJ.		
MÅL 1:100		PROSJ.NR. BS011
DATO 12.03.97		

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS.



KOMMUNE
Teknisk etat
03 APR 19..

Perspektiv	Brødr. Sørheim
	Idehus Sulis rev

IdehusGruppen AS Tlf. 7397500 - Fax. 7397501 - Mob.

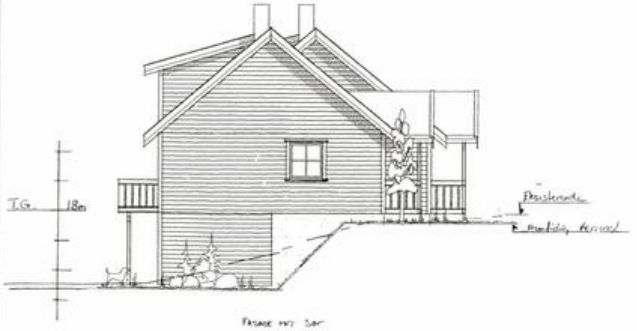
TEGN. KS		TEGNINGS NR. 505
GODKJ.		
MÅL		PROSJ.NR. BS011
DATO 12.03.97		

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS.

34 24,5 -1,2
12 -0,3 0



FASADE MOT VEST



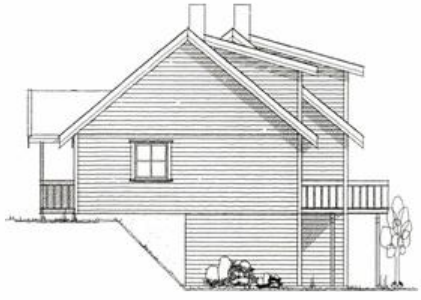
FASADE MOT SØR

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
18 JUN 1997

Fasader	Brødr. Sørheim
	Idehus Sulis rev
IdehusGruppen AS Tlf. 7397500 - Fax. 7397501 - Haugesund	TEGN. KS / GODKJ. / MÅL 1:100 / DATO 12.03.97
	TEGNINGS NR. 504
	PROSJ.NR. BS011

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS

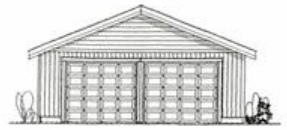


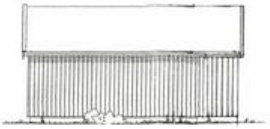


KARMØY KOMMUNE

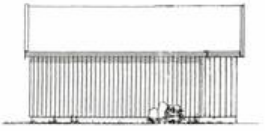
Fasader	Brødr. Sørheim
	Idehus Sulis rev
IdehusGruppen AS Tlf. 7397500 - Fax. 7397501 - Haugesund	TEGN. KS / GODKJ. / MÅL 1:100 / DATO 12.03.97
	TEGNINGS NR. 503
	PROSJ.NR. BS011

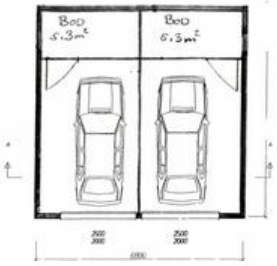
Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS

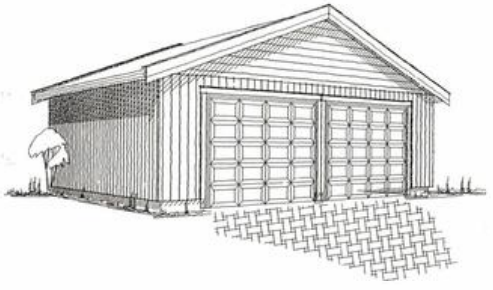


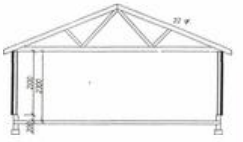










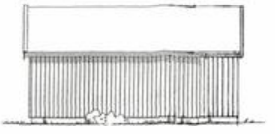


KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
18 JUN 1997
Saksnr:
Arkivnr:
Mak:

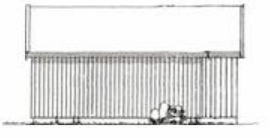
Plan fasader	IdeGarasjen 68-01	
perspektiv og snitt		Gr. flate: 38,1 m2
IdeHUS	TEGN. KS	TEGNINGS NR. 501
	GODKJ.	
	MÅL 1:100	PROSJ.NR. G6811
IdehusGruppen AS Tlf. 7397588 - Fax. 7397588 - Mobil	DATO 08.01.97	

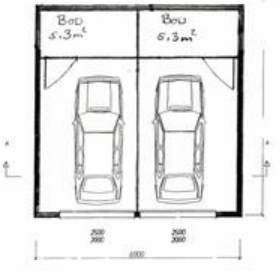
Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS.

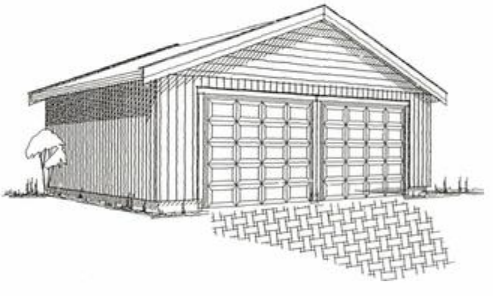


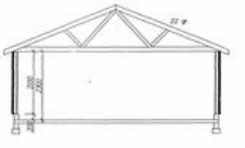












KARMØY KOMMUNE
18 JUN 1997
Saksnr:
Arkivnr:
Mak:

Plan fasader	IdeGarasjen 68-01	
perspektiv og snitt		Gr. flate: 38,1 m2
IdeHUS	TEGN. KS	TEGNINGS NR. 501
	GODKJ.	
	MÅL 1:100	PROSJ.NR. G6811
IdehusGruppen AS Tlf. 7397588 - Fax. 7397588 - Mobil	DATO 08.01.97	

Denne tegningen kan kun benyttes etter avtale med IdehusGruppen AS.

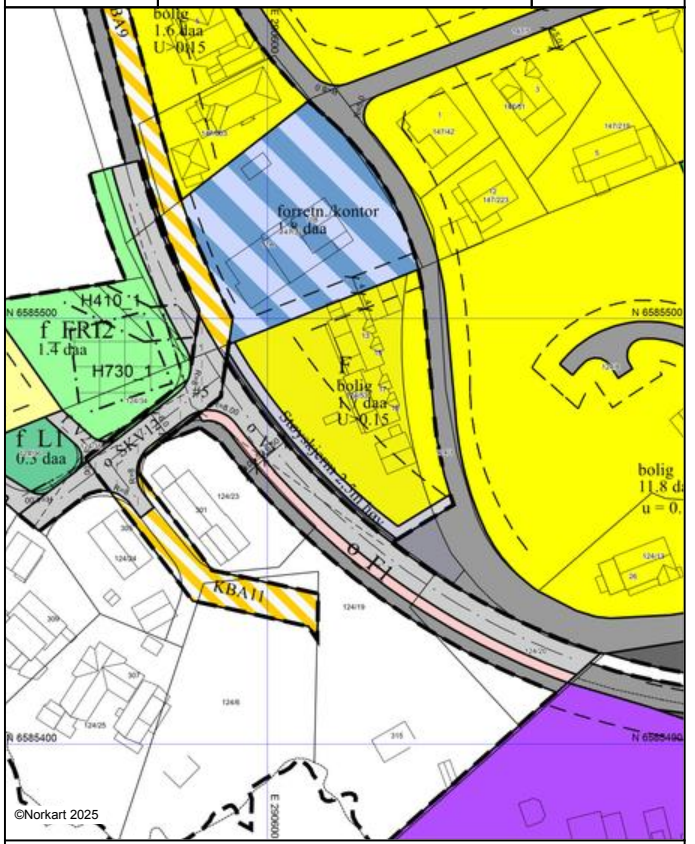
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 124/53/0/4
Adresse: Gamle Vormedalvegen 19
Dato: 26.09.2025
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.

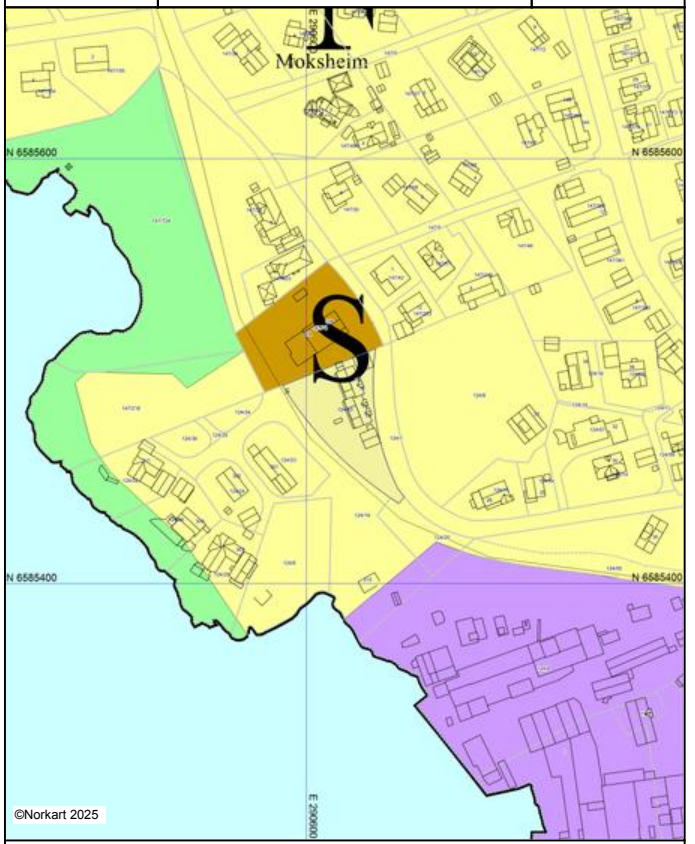
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 124/53/0/4
Adresse: Gamle Vormedalvegen 19
Dato: 26.09.2025
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.

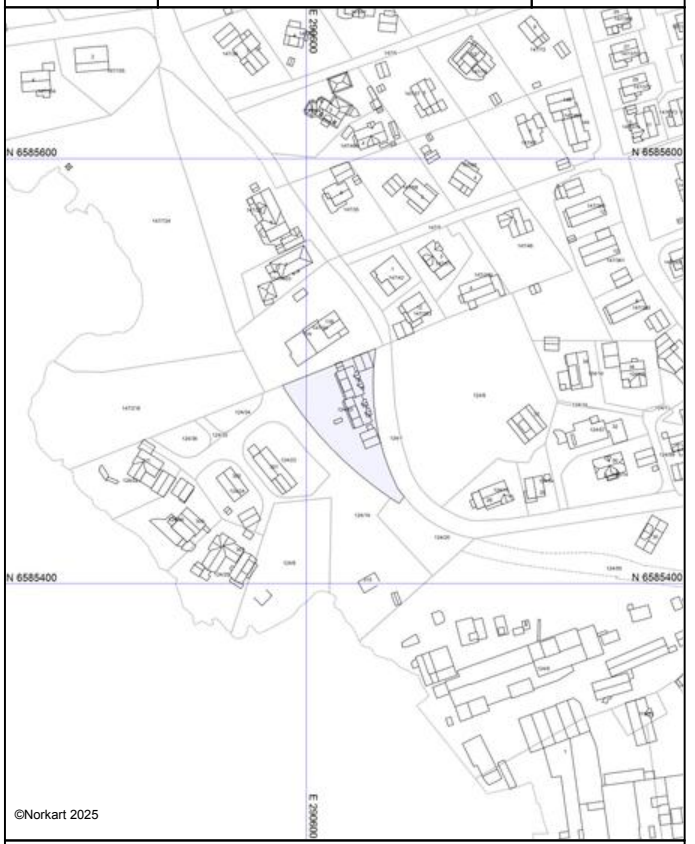
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 124/53/0/4
Adresse: Gamle Vormedalvegen 19
Dato: 26.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Karmøy kommune

Ledningskart

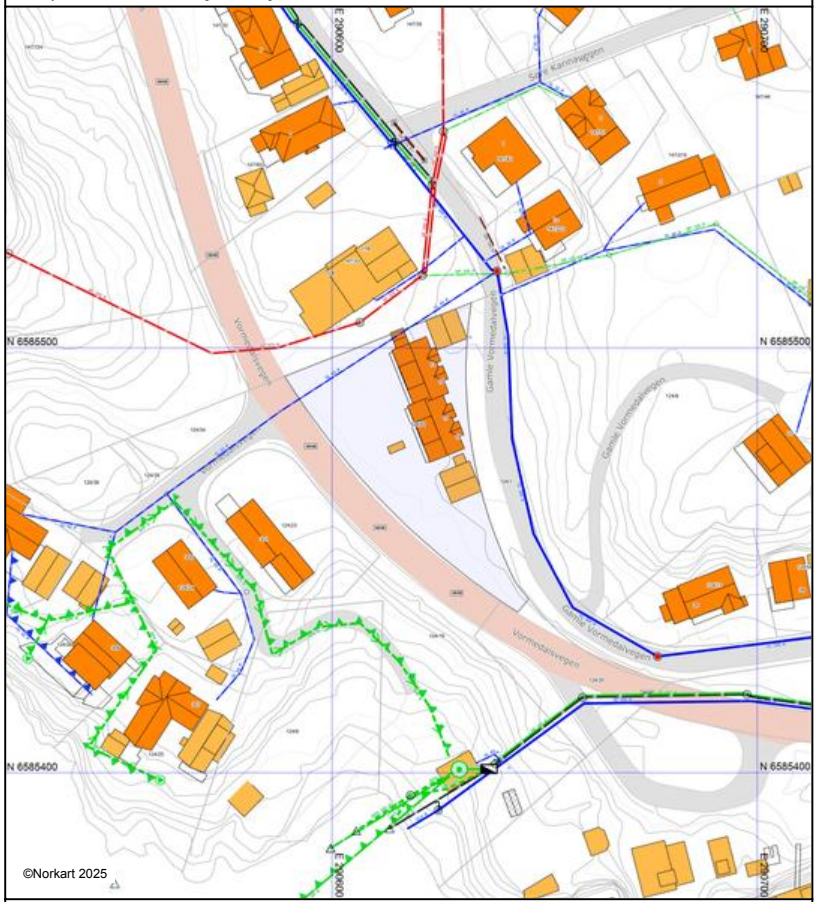
Eiendom: 124/53/0/4
Adresse: Gamle Vormedalvegen 19
Utskriftsdato: 26.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

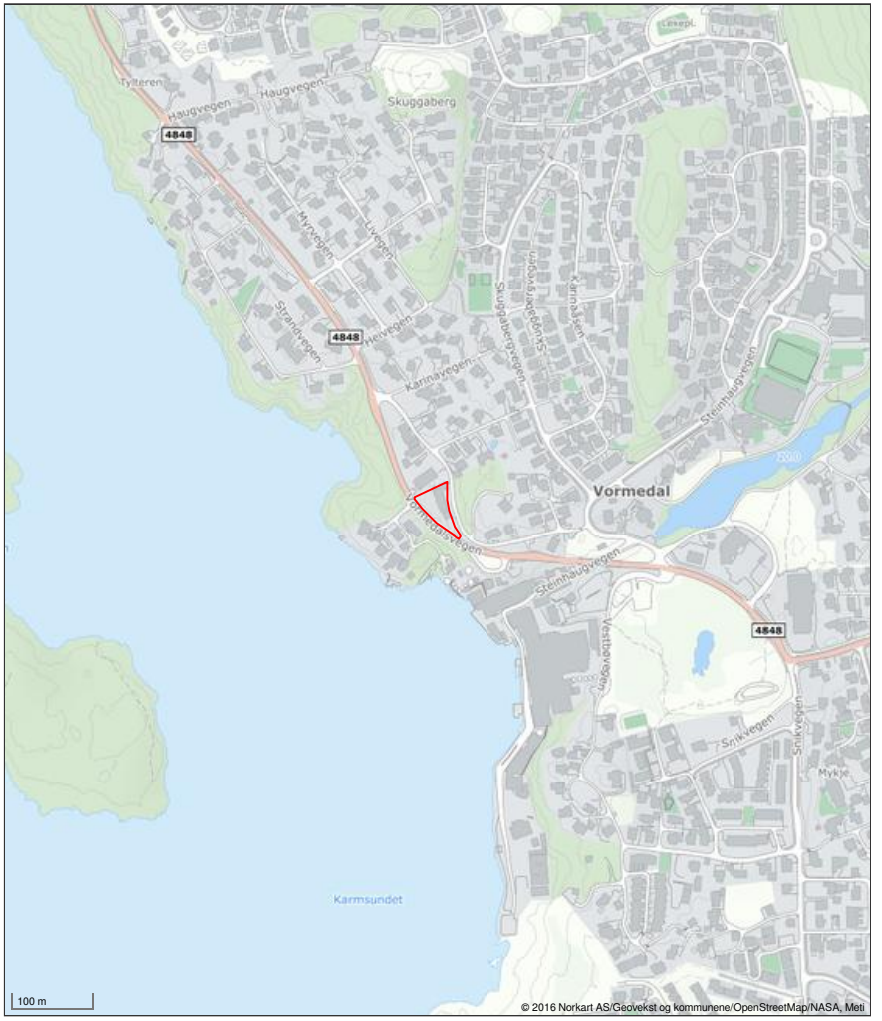
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Oversiktskart for eiendom 1149 - 124/53//



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

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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Gamle Vormedalvegen 19, 5545 VORMEDAL								

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.

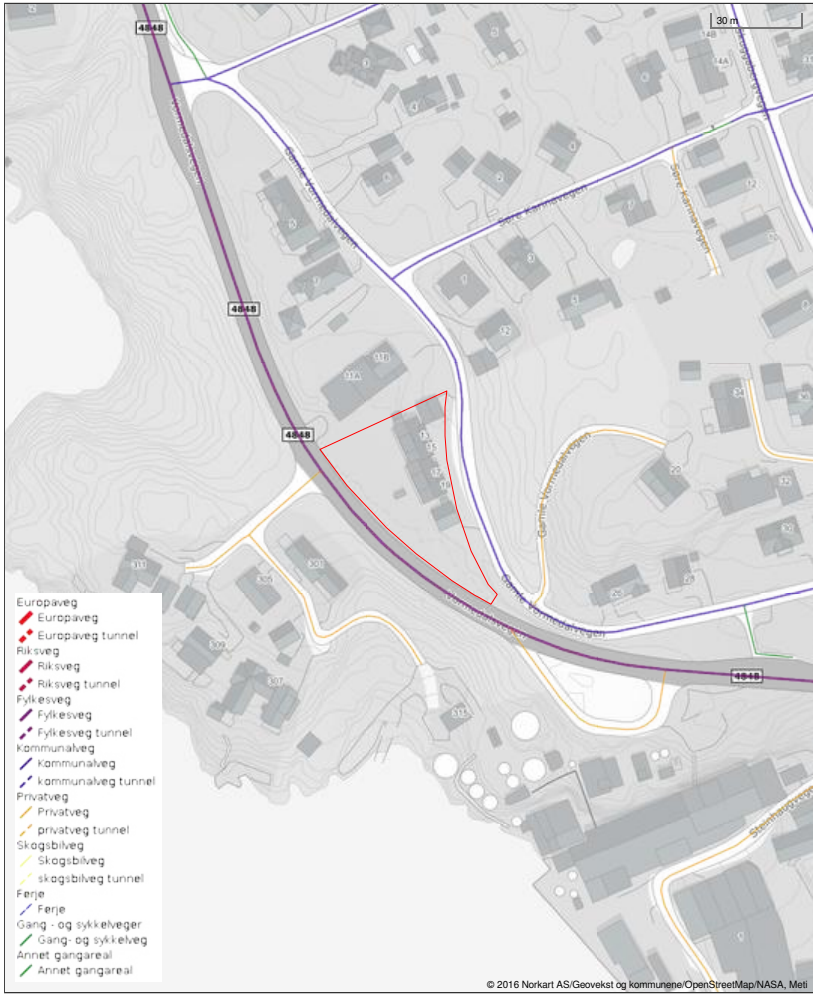
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 657,48 kr
Eiendomsskatt	3 116,00 kr
Feiing	590,70 kr
Renovasjon	2 501,26 kr
Vann	2 662,52 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 124/53//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 124, Bruksnr 53, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Vormedalvegen 19, gatenr 1442	**Grunnkrets:**	1014	Trevarden
(fra bruksenhet)	5545 Vormedal	**Valgkrets:**	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.03.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 720,8 kvm
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	210550	Skutlaberg Anne Margrete Pallanevegen 29, 4707 Vennesla	1/1	Bosatt i Norge

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
Seksjonering	Forretning:	20.03.2000	Avgiver	1149/124/53	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/124/53/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Vormedalvegen 19	Bolig	119,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.08.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	476,0	Igangset.till.:	20.08.1998
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	476,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.11.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	13711968			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			180,0		180,0				
H01	4		180,0		180,0				
H02			116,0		116,0				

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:	06.08.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.08.1998
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.11.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	13711976			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

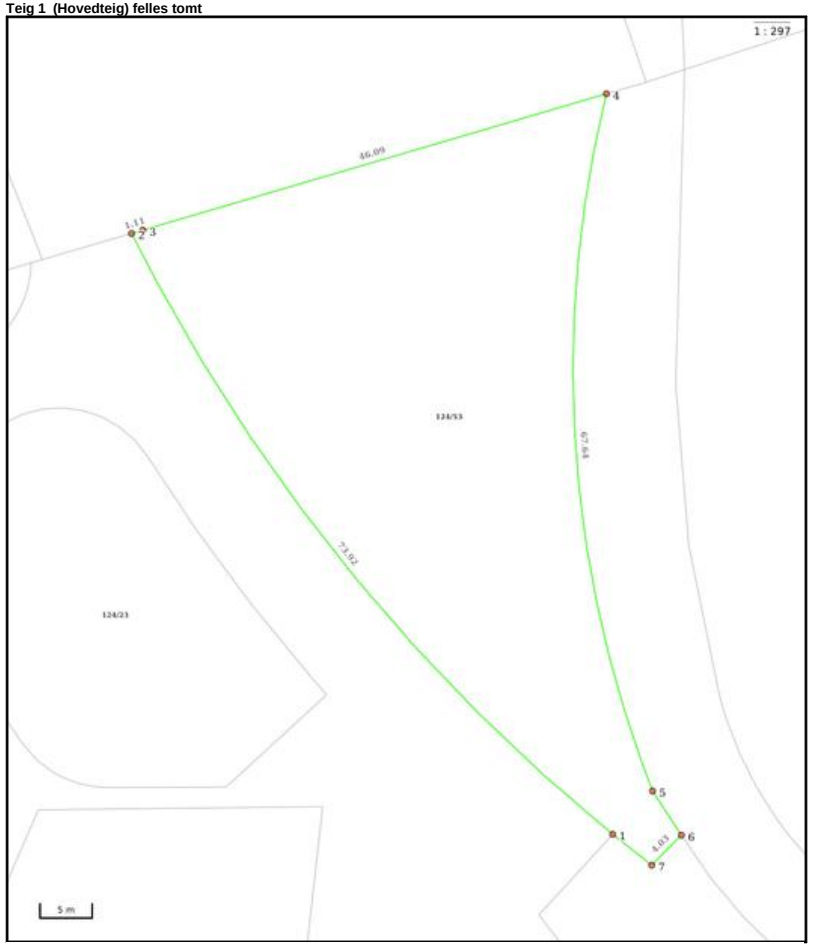
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 1 720,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 440,36	290 639,75	73,92m	Terrengmålt	10	175,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 585 493,24	290 588,87	1,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 585 493,65	290 589,90	46,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 510,58	290 632,77	67,64m	Terrengmålt	10	-110,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 585 444,81	290 643,16	5,03m	Terrengmålt	10	-50,02	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 585 440,87	290 646,28	4,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 585 437,76	290 643,72	4,75m	Terrengmålt	10	73,90	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.

Returneres etter tinglysing til

Solveig Hansen AS
Postboks 422
5501 Haugesund

TINGLYST
2 3 MAR 2000
KARMSUND TINGLYSINGSMELDER
DAGBOKSNR. 2142

Begjæring[1] om
[X] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1149	KARMØY	124	53		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
975 827 690	BRØDRENE SØRHEIM AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Sum tellere: 4 = nevner: 4

Doknr: 2142 Tinglyst: 23.03.2000 Emb. 047
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

REGISTRERT I GAB
21 MARS 2000
Karmøy kommune - Teknisk etat
Løpenr.. Sign. bjh

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
14.03.2000	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ådland 14.03.2000		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
124	53		1,2,3 og 4	KARMØY

Dato	Stempel og underskrift
20/3/00	

KARMØY KOMMUNE TEKNISK ETAT

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

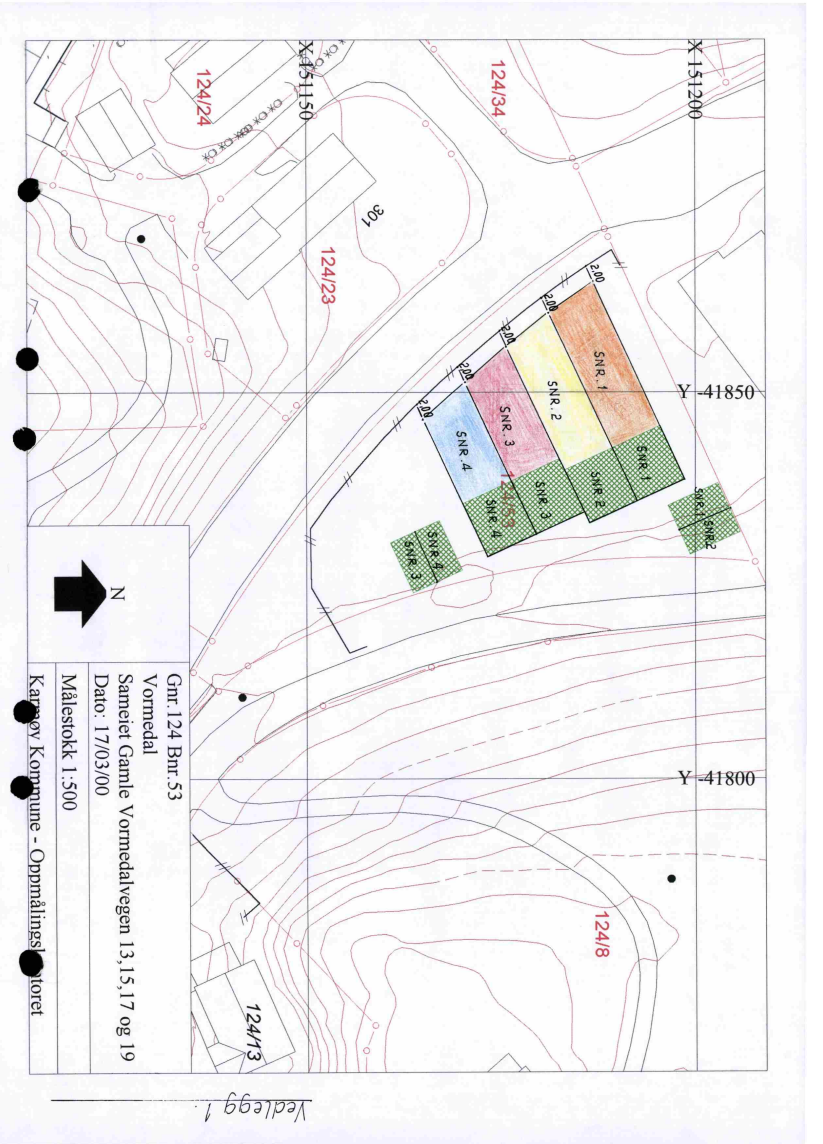
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Eier av eiendommen er i dag BRØDRENE SØRHEIM AS, org.nr. 975 827 690. Hjemmelshaver til eiendommen, i grunnboken, er Sørheim Byggsenter AS, org.nr. 957 460 151. Selskapet er avviklet etter konkurs. Nærværende seksjoneringsbegjæring skjer med samtykke fra konkursboet v/bostyrer adv. Lars Arne Bauge, Haugesund.

Lars Arne Bauge
ADVOKAT
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Dato	Hjemmelshaverens(es) underskrift(er)
14.03.2000	



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/2142/47
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/2142/47
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:54

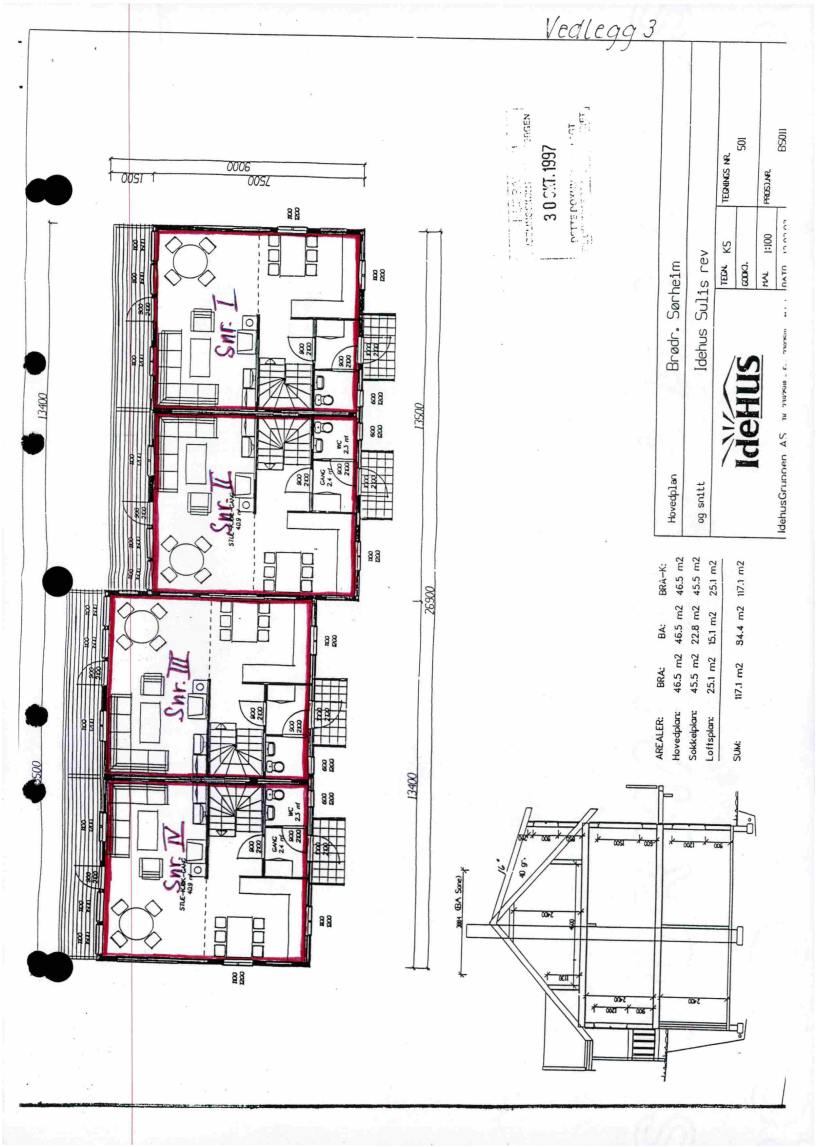
Sokkelplan
og loftsplan
Brødr. Sørheim
Idehus Sulis rev
Vedlegg 2.

IdeHUS
idehusGruppen AS

TEGN. KS	TEGNINGS NR. 502
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ.NR. 85011
DATO 12.03.97	



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/2142/47
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 12:54



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

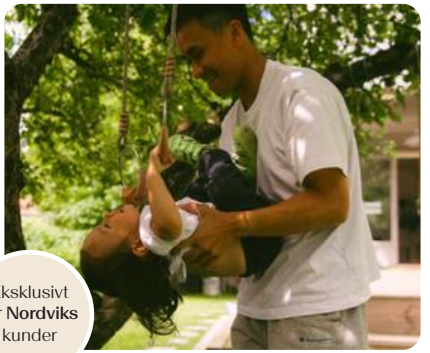
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 70-0099/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Vormedalvegen 19 5545 VORMEDAL

Betegnelse: Gnr 124, bnr 53, snr 4 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no