NORDVIK

Spannavegen 805

6 soverom | 193 kvm | Enebolig



Velkommen til

Spannavegen 805

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Landlig beliggende enebolig 7 min fra Raglamyr - Utsikt utover vannet - Innholdsrik, 6 soverom - Garasje

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**93 630,-**
Totalpris	**3 783 630,-**
BRA-i	**193 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig Haugesund v/Lars Frøyland har gleden av å presentere Spannavegen 805. En innholdsrik og landlig beliggende eiendom på Tuastad/Mykje. Boligen ble påbygget i 1997. Her er det fin utsikt til Rabbavatnet. Boligen er innredet over 3 etasjer og inneholder 6 soverom samt uinnredet rom på loft. Velstelt både ute og inne. Ute er det dobbel garasje, stort gårdstun og frodig hage. Her kan du bo landlig i ro med naturen. Samtidig er det kort vei til Raglamyr (7 minutter) og eksempelvis Vormedal (4 minutter).

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm

Spannavegen 805
1. Etg



MS

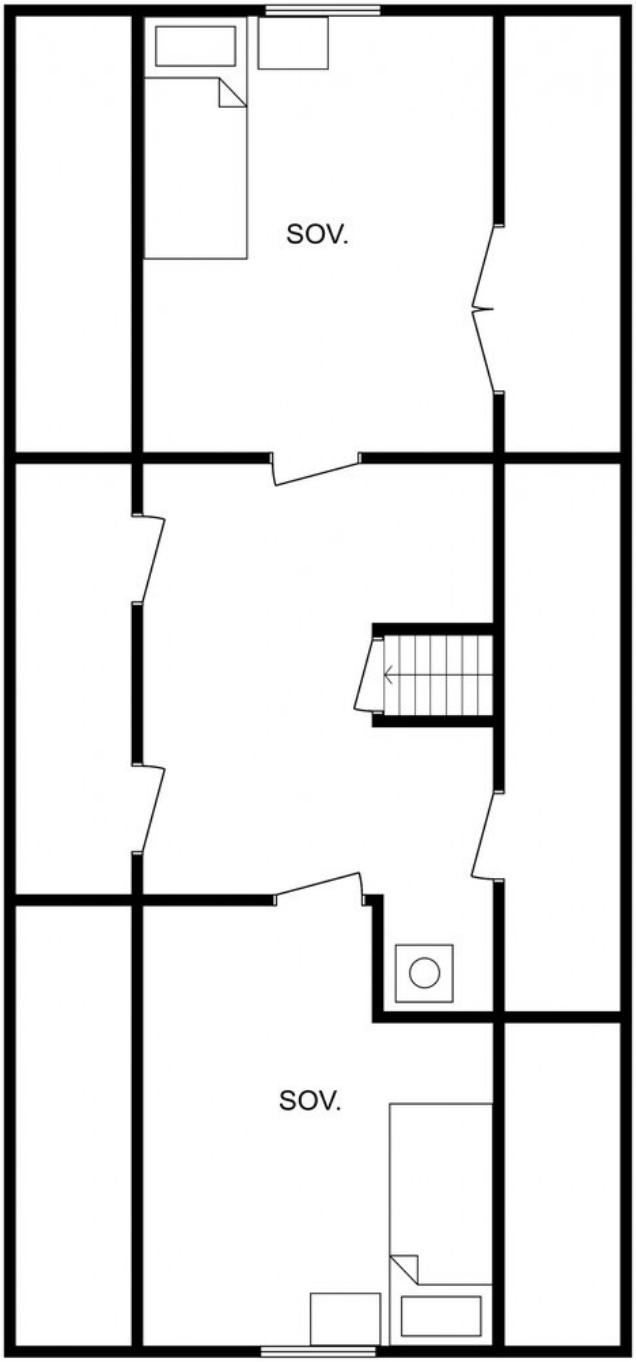
Mari Staveland AS

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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Spannavegen 805
Loft



MS

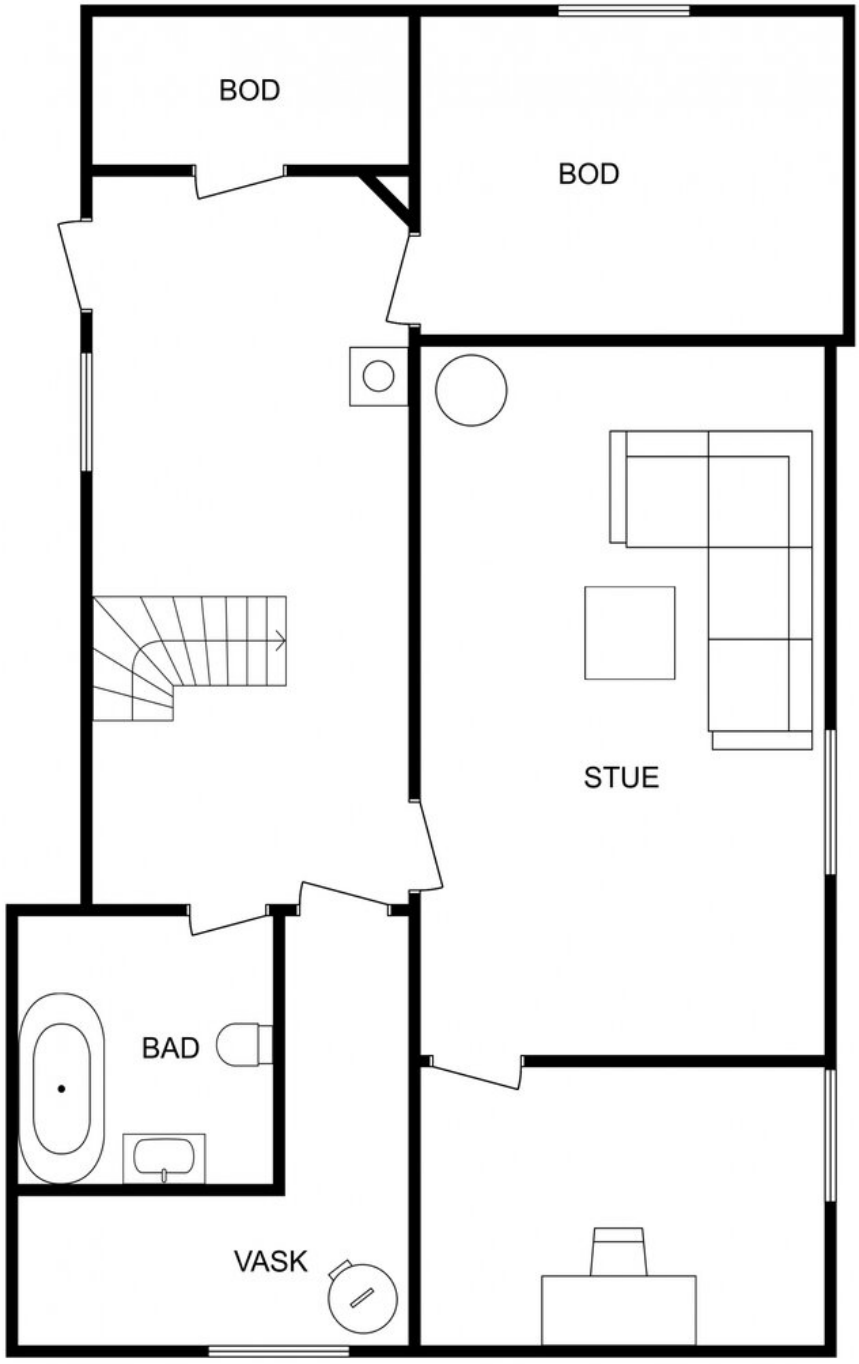
Mari Staveland AS

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

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 117 kvm

Spannavegen 805
Kjeller



MS

Mari Staveland AS

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










805


















ECOLINE
























bliw

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0011/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND
Gnr 119, bnr 197 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Selger
Svein Åge Susort

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 803 330,- (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
1966

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 235 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Soverom, soverom 2, bod, bod 2, bad, vaskerom, gang
BRA-e: 42 kvm. Garasje
Total BRA: 117 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Soverom, soverom 2, gang
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e er garasje på 42 kvm.
Åpent areal (TBA) på 16 kvm er terrasse

Gjør oppmerksom på at garasje ikke har tilkomst fra kjeller, og at garasjegulvet ligger ca.1 m over kjellergulv

Innhold
Innholdsrik bolig fordelt på 3 plan.

Boligen inneholder:
1.Etasje: Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue
Kjeller: Soverom, soverom 2, bod, bod 2, bad, vaskerom, gang
Loft: Soverom, soverom 2, gang, uinnredet rom over stue

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

Standard
Boligen er hovedsakelig innredet med gulv av parkett, belegg og betong. Veggene har tapet, panel, betongblokker og trepanel. Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og første etasje. Mellom
første etasje og loft er det malt tretrapp. Innvendig har

boligen malte glatte dører og tredører med profiler. Hulltaking er foretatt i Vegg mot nordvest i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vektprosent.

STUE
Lun og trivelig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har herlig utsikt utover naturlandskapet og vannet, ildsted til oppvarming på kjølige dager samt varmepumpe og utgang til solfylt terrasse.

KJØKKEN
Romslig kjøkken i god størrelse m/profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Rikelig med benk og skapplass til oppbevaring og matlaging. Det er montert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, fliser mellom over og underskap og komfyrvakt. Det er noe slitasje på overflater.

ENTRE
Lys entre m/plass til oppheng av ytterklær og parkering av sko. Gangen leder videre til innergang hvor en tas via trapp til loftsetasjen, kjeller og resten av rommene på hoveplanet.

SOVEROM
Boligen har totalt 6 soverom.

BAD
Veggene har baderomsplater og gulvet er flislagt m/elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Bad i kjeller må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har innredning, badekar og toalett.

VASKEROM
Uinnredet vaskerom i kjeller. Det er saltutslag på vegger og gulv. Noe fukt er registrert i et hjørne ifølge takstmann. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

UTEAREAL
Landlig beliggenhet med utsikt, plen, terrasse, gruset gangsti, bedd og ulike beplantninger. Eiendommen har flere ulike soner hvor en enkelt kan møblere med sittegruppe, grill, solstoler og øvrig hagemøblement.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Tilgjengelige avløpsrør av plast. Eier opplyser at avløpsrør ble byttet i 2007. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har installert en varmepumpe, plassert i stue. (Samsung). Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i på vaskerom i kjeller. Den er fra 2007 og er av fabrikat OSO. Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

Parkering
Romslig gårdsrom med god plass til parkering av flere biler samt dobbel garasje.

Modernisering og påkostninger
2023 - Byttet ytterdør samt to vinduer på loft, byttet to vinduer i kjeller
2021 - Byttet kjøkkenbatteri
2023 - Montert el bil lader i garasje
1989 - Nytt tak H-panne
1992 - Innredning av kjellerstue, soverom og nytt bad
1998 - Tilbygg bolig - større stue og yttergang. Oppføring dobbel garasje. Ny rentbrennende vedovn
2002 - Nytt kjøkken
2011 - Skiftet garasjeport
2012 - Total oppgradering av bad i hovedetasje. Skiftet verandadør stue. Skiftet 5 vinduer i hovedetasje og 2 vinduer på loft
2013 - Pipetekking med topp/bue
2019 - Ny sentralstøvsuger-motor

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? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tøgersen Elektro, avtrekksvifte bad kjeller, Bråstein &Stelander, kjøkkenbatteri, 2006 Bråstein & Stelander, ny boligbereder, 2008 Comfort Karmøy, dusjkabinett, innb.klosett, 2012 PBS Elektro, rehab. Nytt bad 1. etasje, 2012 Comfort Karmøy, nytt kjøkkenbatteri, 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storesund Rør, nytt bad kjeller, 1993 Bademiljø Karmøy, nytt bad hovedetasje, 2012

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A.Eidesen, arbeid vedr. ny vedovn kjeller, 1993 Murer Hebnes, ny vedovn hovedetasje, 1998 Spanne blikk, pipetekking med topp og bue, 2013. Leif A. Sørvåg, ny garasje 1998. Leif A Sørvåg, nytt tak, ny kledning, ny terrasse, 1989. Saga Bygg, nytt tak på ca 1/4 del nord pga skade, jfr Takstteam 2003.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Tatt bort jord/bed som var helt inn til grunnmuren på fremsiden av huset. Fylt på med pukk/singel og støpt inntil grunnmuren for å få avrenning ut fra grunnmuren. Ble også lagt fiberduk under singel/grus. Det er også lagt dreneringsrør (i

grus/singel)helt inntil grunnmuren under terrasse. Det ligger grov pukk/stein helt inn til grunnmur fra byggeåret.

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: One-C/o, nytt sikringsskap, 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 11/3-26

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aibel Elektro, montering av lader i garasjen, 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: Byggmesterkompaniet A/s, forsikringssak kloakkrør kjeller ca 1988 Brødrene Bråstein, vedr. forsikringssak kjeller, og iforb med rør inn til kloakktank ca 1988

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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært snekker Georg Storesund,innredning loft 1988 Byggmester Leif Sørvåg, innredning kjeller 1992/93 og tilbygg bolig 1997/98

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Kommunalt vann med privat ledning Støpt 2-delt Septiktank

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Oppdaget litt sotvann i 2012. I 2013 ble det montert skorsteinsbeslag Wakaflex m/bue, og skiftet til ny sink rundt pipa. Ble gjort av faglært - Spanne Blikk

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Ved sterk vind og regn, kan det komme fukt i garasjen under pakningslist. Salhus Garasjeporter hadde service 19/3-26. Vegg stue mot øst - har vært litt fuktgjennomslag - vindu over på loft ble skiftet i 2023 så det ser ut for å ha stabilisert seg Fukt ble oppdaget i vinter under sutak mellom 2 sperr, jeg la inn en list for å få bedre åpning/lufting. Har vært ok etter dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Kun i forbindelse med garasje. Var setningsskade i sør-øst. Masse ble gravd opp, og det ble fylt med betong ned til berg, hvor det også ble boret inn for jernstenger. Dette ble reparert av SHF-Bygg i 2019

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Byggmesterkompaniet A/s, forsikringssak kloakkrør kjeller ca 1988 Brødrene Bråstein, vedr. forsikringssak kjeller, og iforb med rør inn til kloakktank ca 1988

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
Eventuell kommentar: Ikke noe innom i boligen. I garasjen har det vært enkelte sporadiske tilfeller

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: ca 1995 Forsikringssak (Gjensidige) Kloakk kjeller. Dette gikk på forsikringen. Kloakkrør ble byttet til plastrør. Vi tok samtidig og skiftet betongrør fra huset til septiktanken. Innleid gravemaskin og Brødr. Bråstein ifm kobling til tank. Arbeid inne ble utført av Byggmesterkompaniet Haugesund. 2003 Muggskade under sutaksbord pga for liten luftsirkulasjon. Her ble ca 1/4 av tak i nord på huset skiftet. Nytt sutak og papp. Nytt tak innvendig på begge soverom loft, nytt på gang og nytt over trapp til loft. Arbeidet ble utført av Saga Bygg, Haugesund. 2013 Skaderapport fra Norsk Hussoppforsikring. Takst fra Taksthuset Haugesund. Funn av mugg og svertesopper. Disse er det nevnt i rapporten at det har ingen nevneverdig evne til å bryte ned fastheten i treverket. Anbefalt å vaske ned med klorinoppløsning som ble gjort.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Nei
Eventuell kommentar: Det manglet godkjennelse av 4 soverom. Dette er nå ordnet, og ferdigattest mottatt 17/3-26

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? Ja
Beskriv: Tillatelse til å ha parkering utenfor tomten. Plass for dette må avtales med eier for gnr/bnr 119/21

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten 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/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på kjøkken.: På kjøkken er det malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i kjeller : Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i kjeller Mot øst.: I kjeller mot øst i gang, mot garasje og vinduer i garasje har malte trevinduer med 2-lags glass.
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 malt hovedytterdører malt terrassedør i tre og enkel tredør i garasjen.

Garasjeporter: Garasjeporter er i metall. Det er montert elektriske portåpnere på portene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en treterasse mot sørvest. Den er i trekonstruksjon. Det er lagt terrassebord på terrasse. Rekkverk er i tre og er målt til 80 cm høyt. Terrasse har et areal på.16 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Kjeller: soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 18 mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Gang og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 24 mm. gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 11mm. 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 mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg mot nordvest i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vektprosent.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1966
Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmuren. På oppførings tidspunktet var det vanlig å smøre grunnmuren inn med et asfaltprodukt.
Hvordan dreneringen er opprettet eller fungere er ikke mulig å fastslå. Om det er drensledninger eller drenering rundt grunnmuren så er ikke disse kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksomt på at drenering og fuktsikring svekkes over tid.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betongblokker. På garasje er det støpt grunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget faller på noen sider inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledningene er fra 1988 og vannledningen er fra 1996.

Septiktank: Septiktanken er av betong. Den er to-delt. Septiktank er fra 1966.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musesperre må etableres. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre.
Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Der er observert noe sopp i undertak.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuell behandling av sopp i undertaket. Videre bør årsaken til fuktskjolder og soppvekst kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for forringelse av takkonstruksjonen.

Vinduer i kjeller Mot øst.
Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Tg 2 settes på grunn av vinduenes alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold, justering og eventuelt utskifting av vinduene for å opprettholde god funksjon og energieffektivitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan redusert isolasjonsevne og økt varmetap oppstå, samt risiko for punktering og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Overflater
I boder i kjeller er det saltutslag på vegger.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

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.
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.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted for å vurdere tilstand og eventuelt behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass.

Rom Under Terreng
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er saltutslag/fukt på betong vegger og gulv i vaskerom og boder.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og saltutslag på betongvegger og gulv, samt utbedre eventuelle skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for mugg- og råteskader, forringelse av inneklima og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.

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 som ikke fungerer som forutsatt, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk. Manglende tiltak kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller gir redusert brukskomfort.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vannledninger
Det er irr på rør. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til irrdannelse på rørene, da dette kan føre til lekkasjer og vannskader dersom det ikke utbedres.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre service kan være økt fare for funksjonssvikt, redusert energieffektivitet og høyere driftskostnader.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.
Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og eventuell fuktsikring av grunnmuren.
Ved behov må det etableres ny drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er er sprekker i puss på grunnmur noen plasser.
I bod i kjeller ser en at grunnmur er noe skjev.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.
Sprekkene i pussen på grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til fuktskader, frostsprengning og redusert levetid for grunnmuren.

Videre bør skjevheten i grunnmuren undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsproblemer, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader og ytterligere svekkelse av byggets stabilitet.

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. Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Eier opplyser at kommunen har sendt ut varsel at det monteres renseanlegg.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres renseanlegg for å oppfylle kommunens krav.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltaket er at eksisterende septiktank kan få redusert funksjon eller ikke oppfylle gjeldende forskriftskrav, noe som kan medføre risiko for forurensning og pålegg fra kommunen.

TG3
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. BF 1965
Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser.

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.
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, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kjeller - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet får Tg 3 på grunn av alder.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet på våtrommet.

Kjeller - Vaskerom - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerom i kjeller er ikke utført men tettesjikt på vegger og gulv. Rommet må oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til vaskerom.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt på vegger og gulv for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget bør justeres slik at det får fall vekk fra bygningen, eventuelt etableres dreneringsgrøft inntil grunnmuren. Dette for å hindre at overflatevann ledes inn mot bygningen, noe som kan medføre fuktskader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TGIU
Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
De fleste vegger er i betong. Det er saltutslag på vegger og gulv. Noe fukt er registrert i et hjørne.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader og eventuelle skader i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for skjulte skader, forringelse av konstruksjonen og potensielle helseproblemer knyttet til fukt og mugg.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen
Utvendig rekkverk på terrasse er under 100 cm
Rekkverk på trapper er under 90 cm.
På innvendige trapper er rekkverket under 90 cm og trapp til loft mangler håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er over 10 cm
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Vinduer i kjeller mot garasje har ikke brann klassifisering.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, platetopp, steikeovn
Medfølger ikke: Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Garderobeskap hovedsoverom 1.etg

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
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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn, varmepumpe og elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 800,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam, vann og annet.

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

Velavgift
Kr 400,- pr. år

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 8 583,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 952 394,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 809 574,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 6805061

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 793 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Karmøy kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomten er skylddelt i 1964.

Tomtens grenser er lite nøyaktig ifølge kommunene. Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens størrelse.

Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 793 m^2 er kjøpers ansvar og risiko. Det vil være opp til kjøper å rekvirere oppmålingsforretning fra kommunen i samråd med eierne av tilliggende eiendommer.

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen, beplantning og forstøtningsmurer.

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
Boligen ligger landlig til i Spannavegen på Røyksund.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

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 oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 2026. (Søknad fås ved forespørsel).

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg/garasje fra 1997 har ikke ferdigattest men det vises til stemplet tegninger fra kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Privat septiktank.

Det er mottatt tilsynsrapport på slamavskiller der det må oppgraderes/byttes til et anlegg som klarer rensekrav til følsomt/normalt område jfr skriv fra Karmøy kommune. 13/6.2024.

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

Adkomst via privat vei med veirett. Eiendommen er pliktig i vedlikehold av vei ref veirett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNRF.

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

Delarealer
793 kvm - Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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:

1149/119/197:
31.10.1964 - Dokumentnr: 5064 - Bestemmelse om gjerde

16.02.2026 - Dokumentnr: 179841 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.08.1964 - Dokumentnr: 3730 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:119 Bnr:21
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

31.10.1964 - Dokumentnr: 5064 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:21
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

01.08.1979 - Dokumentnr: 6223 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:21
Bestemmelse om garasje/parkering (parkeringsrett)

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 119, bnr. 21 i Karmøy kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

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.

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.

Offentligrettslig pålegg
Tilsynsrapport på slamavskiller der det må oppgraderes/byttes til et anlegg som klarer rensekrav til følsomt/normalt område. Dette har vi fått god tid på for å få på plass en godkjent løsning jfr skriv fra Karmøy kommune 13/6-24

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (visninger utover 3 stk er gratis) kr. 1 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 109 100,- 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. 3 625,-.

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.

Vedlegg: Tilstandsrapport, egenerklæring, div kart og opplysninger fra kommunen, matrikkel, byggetegning, tegning tilbygg, energiattest, ferdigattest bruksendring.

Fås ved forespørsel: Tinglyste heftelser, kommuneplan, reguleringsplan.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

Ansvarlig megler
Lars Frøyland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90736858

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).

Spannavegen 805

Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 399 elever, 19 klasser	5 min 3.3 km
Kolnes skole (1-7 kl.) 184 elever, 10 klasser	6 min 4.8 km
Norheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	8 min 6.2 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl... 374 elever, 14 klasser	5 min 3.4 km
Danielsen ungdomsskole Haugala... 108 elever, 5 klasser	7 min 6.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 8.6 km
Haugaland videregående skole 815 elever	13 min 9 km

Sport

Mykjefeltet Balløkke	3 min
Mykje flerbrukshall	5 min
Vormedal Trimclub	4 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter ...	8 min

Offentlig transport

Tuastad skole Linje 226, N283	11 min 1 km
Haugesund Karmøy	16 min
Bergen Flesland	103.9 km

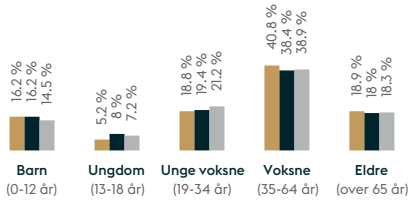
Barnehager

Mykje barnehage	4 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vor... 88 barn	4 min 2.9 km
Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

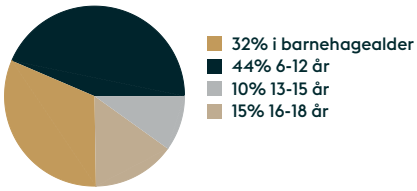
Kiwi Vormedal	3 min
Coop Extra Moksheim	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mykje	191	93
Kommune: Karmøy	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



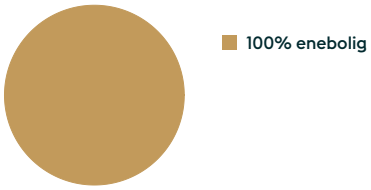
Ladepunkt for el-bil

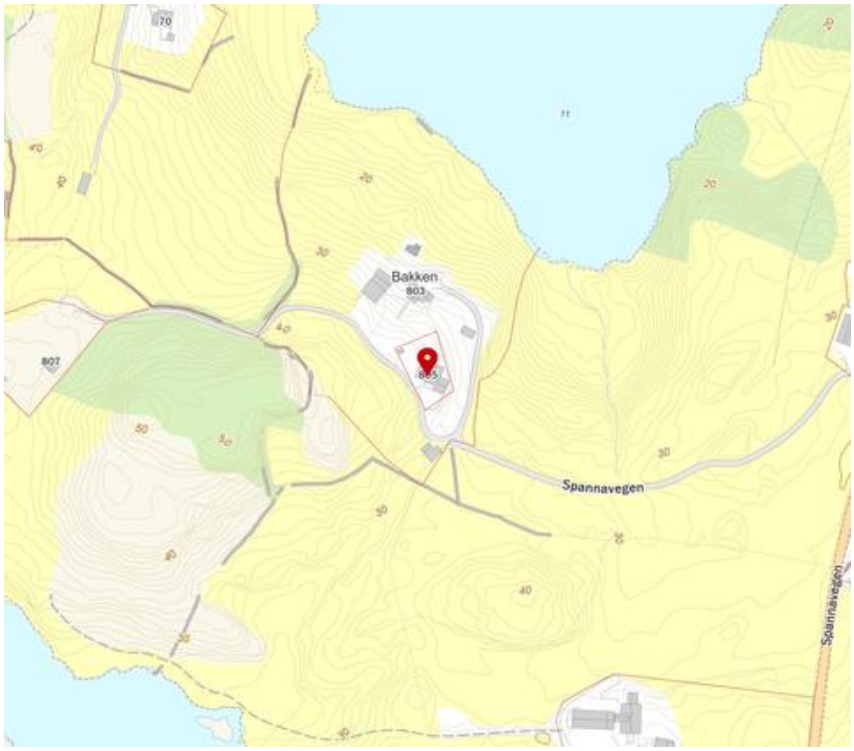
Kiwi Vormedal	3 min
Coop Extra Moksheim	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Spannavegen 805 , 5546 RØYKSUND
KARMØY kommune
gnr. 119, bnr. 197

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1463 **Referansenummer:** RK2104

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 010623

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.

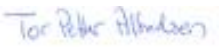
Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branneller 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig beliggende i Spannavegen i Røyksund. Boligen ligger landlig til og er bygget i 1966 og påbygget i ca år 1996/1997. Det er en garasje i kjeller
Boligen er oppført med kjeller, Første. etasje og loft.
Boligen er oppført med grunnmur i betongblokker, bindingsverk konstruksjon med liggende kledning utvendig og takkonstruksjon i tre med saltaks form. Taket er tekket med betongtakstein.
Vinduer i boligen har karmer i tre og 2-lags glass. Dører er i tre.
Kjeller er innredet med vaskerom, bad, gang, to soverom, , to boder og garasje. Første etasje er innredet med stue, kjøkken, Bad, gang, vindfang og to soverom.
På loft er det gang og to soverom.
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 med tanke på alder. Det må påregnes noe oppgraderinger utvendig og innvendig.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra 1997.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
På kjøkken er det malte trevinduer med 2-lags glass.
I kjeller mot sør vest er malte trevinduer med 2-lags glass.
I kjeller mot øst i gang, mot garasje og vinduer i garasje har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdører malt terrassedør i tre og enkel tredør i garasjen.
Garasjeporter er i metall. Det er montert elektriske portåpnere på portene.
Boligen har en treteraasee mot sørvest. Den er i trekonstruksjon.
Det er lagt terrassebord på terrasse. Rekkverk er i tre og er målt til 80 cm høyt. Terrasse har et areal på.16 kvm.
Boligen har utvendige trapper i tre

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og betong. Veggene har tapet, betongblokker og trepanel. Innvendige tak har trepanel, malt papp tak og himlingsplater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i Vegg mot nordvest i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vektprosent.
Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og første etasje. Mellom første etasje og loft er det malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og tredører med profiler.

VÅTROM Gå til side

Bad første etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
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. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Vaskerom kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
De fleste vegger er i betong. Det er saltutslag på vegger og gulv. Noe fukt er registrert i et hjørne

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt på køkkenet. Det er noe slitasje på overflater
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.plastkappe.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Eier opplyser at avløpsrør ble byttet i 2007.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke samsung.
Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i på vaskerom i kjeller. Den er fra 2007 og er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1966
Boligen har grunnmur i betongblokker. På garasje er det støpt grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.
Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget faller på noen sider inn mot grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledningene er fra 1988 og vannledningen er fra 1996.
Septiktanken er av betong. Den er to-delt. Septiktank er fra 1966.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen
Utvendig rekkverk på terrasse er under 100 cm
Rekkverk på trapper er under 90 cm.
På innvendige trapper er rekkverket under 90 cm og trapp til loft mangler håndløper. Åpninger i rekkverk er over 10 cm
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

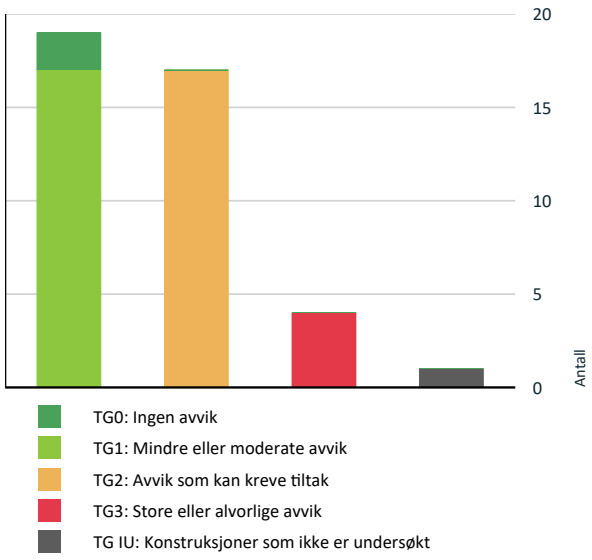
Enebolig

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

Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk

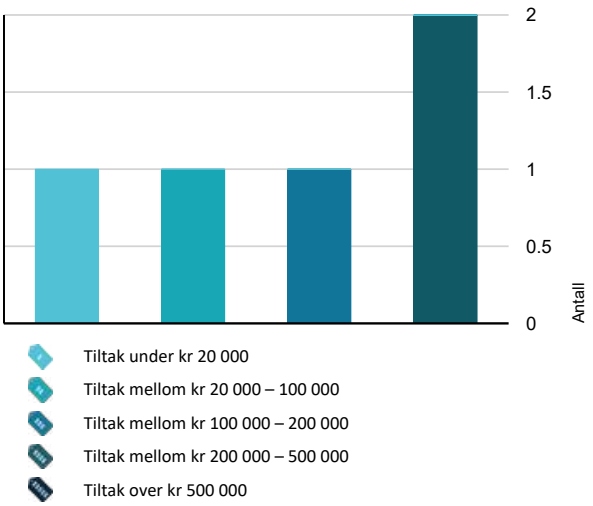
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
●	**Utvendig > Vinduer i kjeller Mot øst.**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
●	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
●	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
●	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
●	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

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 er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2023	Modreniseing	Byttet ytterdør samt to vinduer på loft
2023	Modernisering	Byttet to vinduer i kjeller
2021	Modernisering	Byttet kjøkkenbatteri
2023	Modernisering	Montert el bil lader i garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold.
Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Årstall: 1997

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.

BF 1965
Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser.
Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre.
Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.







Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Der er observert noe sopp i undertak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuell behandling av sopp i undertaket.
Videre bør årsaken til fuktskjolder og soppvekst kartlegges og utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for forringelse av takkonstruksjonen.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012







TG 1 Vinduer på kjøkken.

Tilstandsrapport

Beskrivelse
På kjøkken er det malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Vinduer i kjeller

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Vinduer i kjeller Mot øst.

Beskrivelse

I kjeller mot øst i gang, mot garasje og vinduer i garasje har malte trevinduer med 2-lags glass.
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 avvik:

Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Tg 2 settes på grunn av vinduenes alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold, justering og eventuelt utskifting av vinduene for å opprettholde god funksjon og energieffektivitet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan redusert isolasjonsevne og økt varmetap oppstå, samt risiko for punktering og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdører malt terrassedør i tre og enkel tredør i garasjen.



Tilstandsrapport



TG 1 Garasjeporter

Beskrivelse

Garasjeporter er i metall. Det er montert elektriske portåpnere på portene.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en treterasse mot sørvest. Den er i trekonstruksjon. Det er lagt terrassebord på terrasse. Rekkverk er i tre og er målt til 80 cm høyt. Terrasse har et areal på.16 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper i tre





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og betong. Veggene har tapet, betongblokker og trepanel. Innvendige tak har trepanel, malt papp tak og 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 avvik:

I boder i kjeller er det saltutslag på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.





Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Kjeller: soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 18 mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Gang og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 24 mm. gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 11mm. 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.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en kontroll av pipe og ildsted for å vurdere tilstand og eventuelt behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg mot nordvest i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14 vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er avvik:

Det er saltutslag/fukt på betong vegger og gulv i vaskerom og boder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og saltutslag på betongvegger og gulv, samt utbedre eventuelle skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for mugg- og råteskader, forringelse av inneklima og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og første etasje. Mellom første etasje og loft er det malt tretrapp.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og tredører med profiler.

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 som ikke fungerer som forutsatt, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk. Manglende tiltak kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller gir redusert brukskomfort.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

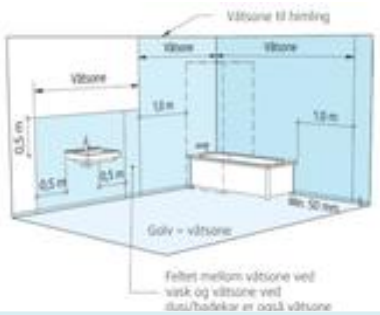
Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



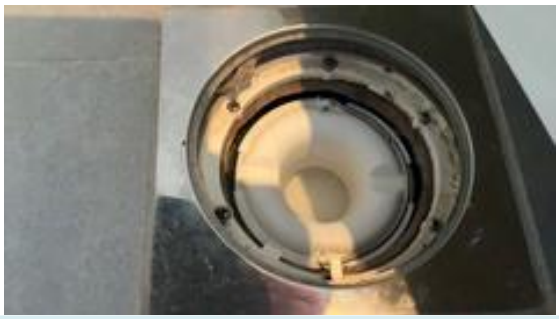
1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet får Tg 3 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonalitet på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom i kjeller er ikke utført men tettesjikt på vegger og gulv. Rommet må oppgraderes for å tilfredstille dagens krav til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt på vegger og gulv for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

De fleste vegger er i betong. Det er saltutslag på vegger og gulv. Noe fukt er registrert i et hjørne





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt på køkkenet. Det er noe slitasje på overflater

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.plastkappe.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til irrdannelse på rørene, da dette kan føre til lekkasjer og vannskader dersom det ikke utbedres.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Eier opplyser at avløpsrør ble byttet i 2007.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.





TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Samsung.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre service kan være økt fare for funksjonssvikt, redusert energieffektivitet og høyere driftskostnader.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i på vaskerom i kjeller. Den er fra 2007 og er av fabrikat OSO.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.

Konsekvens/tiltak

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

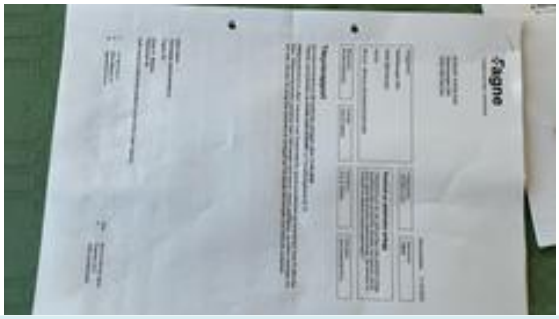
Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling for varmtvannsberederen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og brann i stikkontakt, samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Kravet i forskrift har ikke tilbakevirkende kraft



Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Eier har fremlagt dokumentasjon på at det har vært elkontroll på anlegget i 2026. Ingen avvik ble avdekket

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966
Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmuren. På oppførings tidspunktet var det vanlig å smøre grunnmuren inn med et asfaltprodukt.
Hvordan dreneringen er opprettet eller fungere er ikke mulig å fastslå. Om det er drensledninger eller drenering rundt grunnmuren så er ikke disse kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksomt på at drenering og fuktsikring svekkes over tid.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og eventuell fuktsikring av grunnmuren.
Ved behov må det etableres ny drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betongblokker. På garasje er det støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er er sprekker i puss på grunnmur noen plasser.
I bod i kjeller ser en at grunnmur er noe skjev

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene i pussen på grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom sprekkene ikke utbedres, kan dette føre til fuktskader, frostsprengning og redusert levetid for grunnmuren.

Videre bør skjevheten i grunnmuren undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende konstruksjonsproblemer, da dette kan medføre økt risiko for setningsskader og ytterligere svekkelse av byggets stabilitet.







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongblokker.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånet terreng. Terrenget faller på noen sider inn mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det får fall vekk fra bygningen, eventuelt etableres dreneringsgrøft inntil grunnmuren. Dette for å hindre at overflatevann ledes inn mot bygningen, noe som kan medføre fuktskader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er slamavskiller med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsledningene er fra 1988 og vannledningen er fra 1996.

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.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Den er to-delt. Septiktank er fra 1966.

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

Eier opplyser at kommunen har sendt ut varsel at det monteres renseanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres renseanlegg for å oppfylle kommunens krav.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltaket er at eksisterende septiktank kan få redusert funksjon eller ikke oppfylle gjeldende forskriftskrav, noe som kan medføre risiko for forurensning og pålegg fra kommunen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen
Utvendig rekkverk på terrasse er under 100 cm
Rekkverk på trapper er under 90 cm.
På innvendige trapper er rekkverket under 90 cm og trapp til loft mangler håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk er over 10 cm
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Vinduer i kjeller mot garasje har ikke brann klassifisering

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.





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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	20			20	
1.Etasje	98			98	16
Kjeller	75	42		117	
SUM	**193**	**42**			**16**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
1.Etasje	Entré, gang, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Soverom, soverom 2, bod, bod 2, bad, vaskerom, gang	Garasje	

Kommentar

BRA-e er garasje på 42 kvm.
Åpent areal (TBA) på 16 kvm er terrasse
Gjør oppmerksom på at garasje ikke har tilkomst fra kjeller, og at garasjegulvet ligger ca.1 m over kjellergulv

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som er mottatt stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vinduer i kjeller mot garasje har ikke brannklassifisering

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Svein Åge Susort	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	197		0	793.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Spannavegen 805

Hjemmelshaver
Susort Svein Åge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i Spannavegen på Røyksund

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til … i kommuneplan eller reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen og beplantning

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet 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.
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.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold
med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.1997		Gjennomgått		Nei
Tegninger bruksendringer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

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.

• 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/RK2104

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

Svein Åge Susort	9578-5997-4-2713895	2026-04-10 12:50:28

SIGNICAT

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
10. apr. 2026

Oppdragsnummer
70-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Svein Åge Susort

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 1984

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 6805061
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tøgersen Elektro, avtrekksvifte bad kjeller, Bråstein &Stelander, kjøkkenbatteri, 2006 Bråstein & Stelander, ny boligbereder, 2008 Comfort Karmøy, dusjkabinett, innb.klosett, 2012 PBS Elektro, rehab. Nytt bad 1. etasje, 2012 Comfort Karmøy, nytt kjøkkenbatteri, 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storesund Rør, nytt bad kjeller, 1993 Bademiljø Karmøy, nytt bad hovedetasje, 2012

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

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A.Eidesen, arbeid vedr. ny vedovn kjeller, 1993 Murer Hebnes, ny vedovn hovedetasje, 1998 Spanne blikk, pipetekking med topp og bue, 2013 Leif A. Sørvåg, ny garasje, påbygg bolig 1998 Leif A Sørvåg, nytt tak, ny kledning, ny terrasse, 1989 Saga Bygg, nytt tak på ca 1/4 del nord pga skade, jfr Takstteam 2003

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tatt bort jord/bed som var helt inn til grunnmuren på fremsiden av huset. Fylt på med pukk/singel og støpt inntil grunnmuren for å få avrenning ut fra grunnmuren. Ble også lagt fiberduk under singel/grus. Det er også lagt dreneringsrør (i grus/singel)helt inntil grunnmuren under terrasse. Det ligger grov pukk/stein helt inn til grunnmur fra byggeåret.

---

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: One-C/o, nytt sikringsskap, 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 11/3-26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aibel Elektro, montering av lader i garasjen, 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: Byggmesterkompaniet A/s, forsikringssak kloakkrør kjeller ca 1988 Brødrene Bråstein, vedr. forsikringssak kjeller, og iforb med rør inn til kloakktank ca 1988

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært snekker Georg Storesund,innredning loft 1988 Byggmester Leif Sørvåg, innredning kjeller 1992/93 og tilbygg bolig 1997/98

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann med privat ledning Støpt 2-delt Septiktank

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Oppdaget litt sotvann i 2012. I 2013 ble det montert skorsteinsbeslag Wakaflex m/bue, og skiftet til ny sink rundt pipa. Ble gjort av faglært - Spanne Blikk

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Ved sterk vind og regn, kan det komme fukt i garasjen under pakningslist. Salhus Garasjeporter hadde service 19/3-26. Vegg stue mot øst - har vært litt fuktgjennomslag - vindu over på loft ble skiftet i 2023 så det ser ut for å ha stabilisert seg Fukt ble oppdaget i vinter under sutak mellom 2 sperr, jeg la inn en list for å få bedre åpning/lufting. Har vært ok etter dette.

---

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: Kun i forbindelse med garasje. Var setningsskade i sør-øst. Masse ble gravd opp, og det ble fylt med betong ned til berg, hvor det også ble boret inn for jernstenger. Dette ble reparert av SHF-Bygg i 2019

---

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

Ja

Beskriv: Byggmesterkompaniet A/s, forsikringssak kloakkrør kjeller ca 1995

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noe innom i boligen. I garasjen har det vært enkelte tilfeller

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: ca 1995 Forsikringssak (Gjensidige) Kloakk kjeller. Dette gikk på forsikringen. Kloakkrør ble byttet til plastrør. Vi tok samtidig og skiftet betongrør fra huset til septiktanken. Innleid gravemaskin og Brødr. Bråstein ifm kobling til tank. Arbeid inne ble utført av Byggmesterkompaniet Haugesund. 2003 Muggskade under sutaksbord pga for liten luftsirkulasjon. Her ble ca 1/4 av tak i nord på huset skiftet. Nytt sutak og papp. Nytt tak innvendig på begge soverom loft, nytt på gang og nytt over trapp til loft. Arbeidet ble utført av Saga Bygg, Haugesund. 2013 Skaderapport fra Norsk Hussoppforsikring. Takst fra Taksthuset Haugesund. Funn av mugg og svertesopper. Disse er det nevnt i rapporten at det har ingen nevneverdig evne til å bryte ned fastheten i treverket. Anbefalt å vaske ned med klorinoppløsning som ble gjort.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Tillatelse til å ha parkering utenfor tomten. Plass for dette må avtales med eier for gnr/bnr 119/21

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

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: 70-0011/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svein Åge Susort	**2026-04-10**

Identifikasjon

Svein Åge Susort

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

enova

Energiattest



Adresse **Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260047**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11919243**
Gårdsnummer **119**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **214,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 674 kWh**



Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND

Detaljering

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



Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

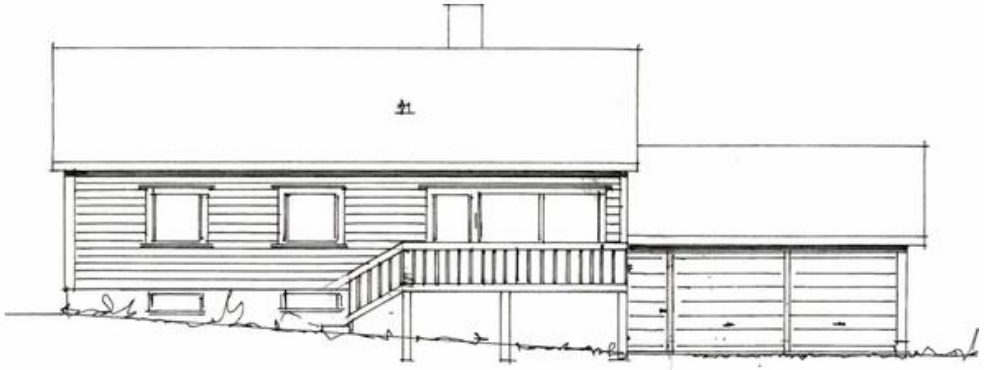
https://www.enova.no



NORD



ØST



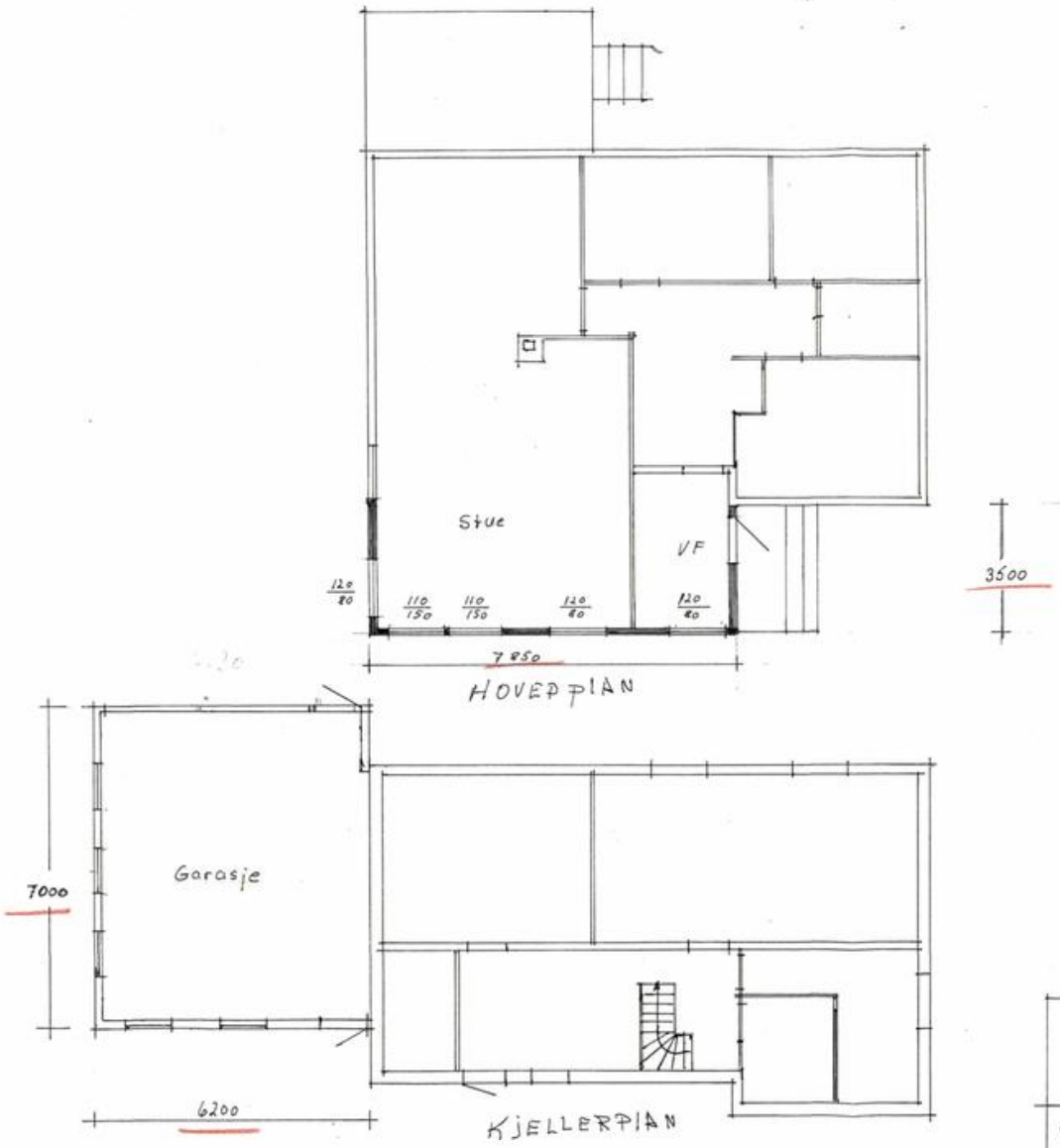
SØR



VEST

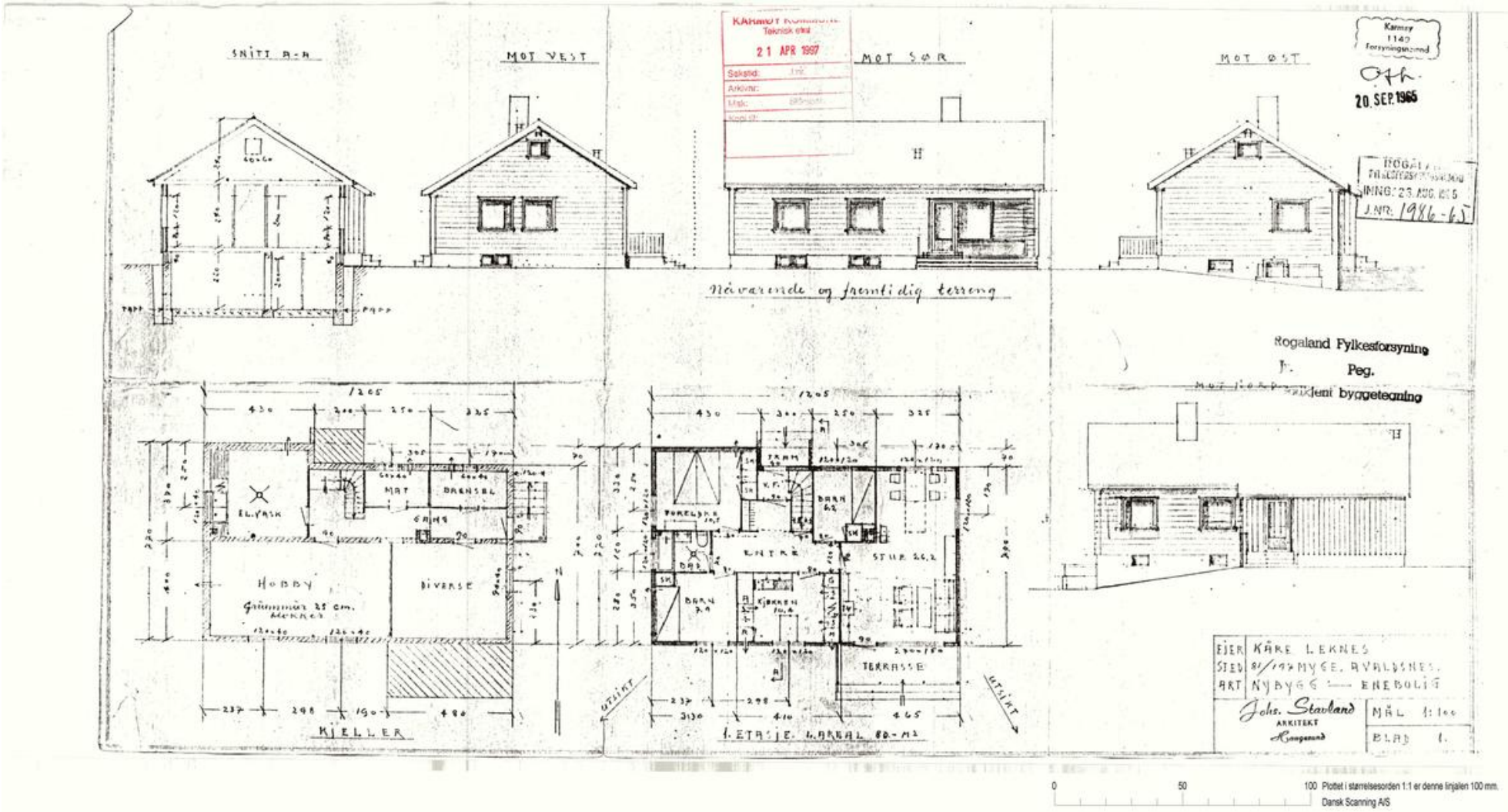
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
21 APR 1997
Saksnr:
Arkivkr:
Mak:
Kopi til:

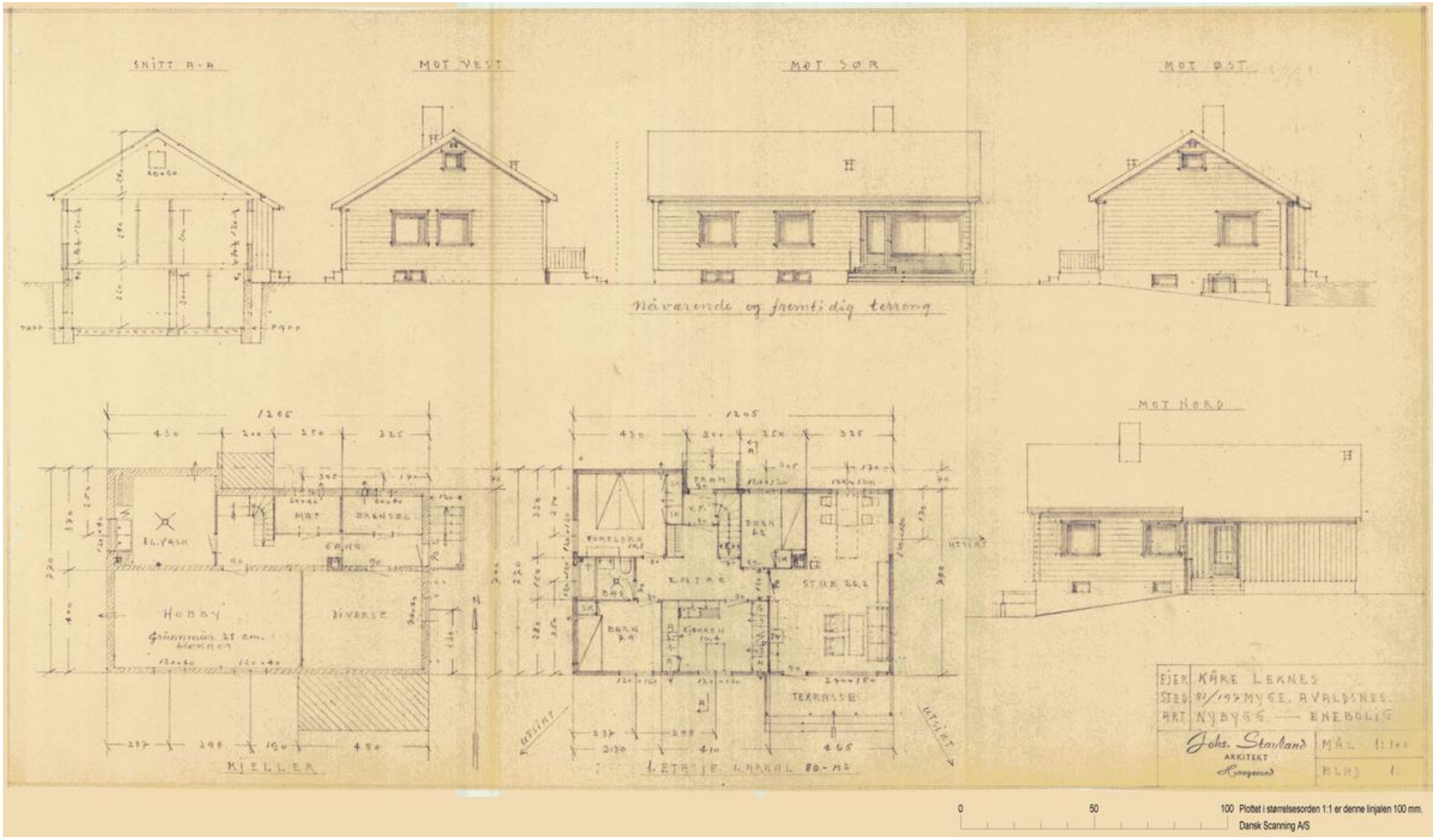
SVEIN ÅGE SUSORT MYKJE KARMØY	Målestokk 1:100	L. Søriing
FASADER ETTER FORANDRING	G.Nr. 119 Brn 197	



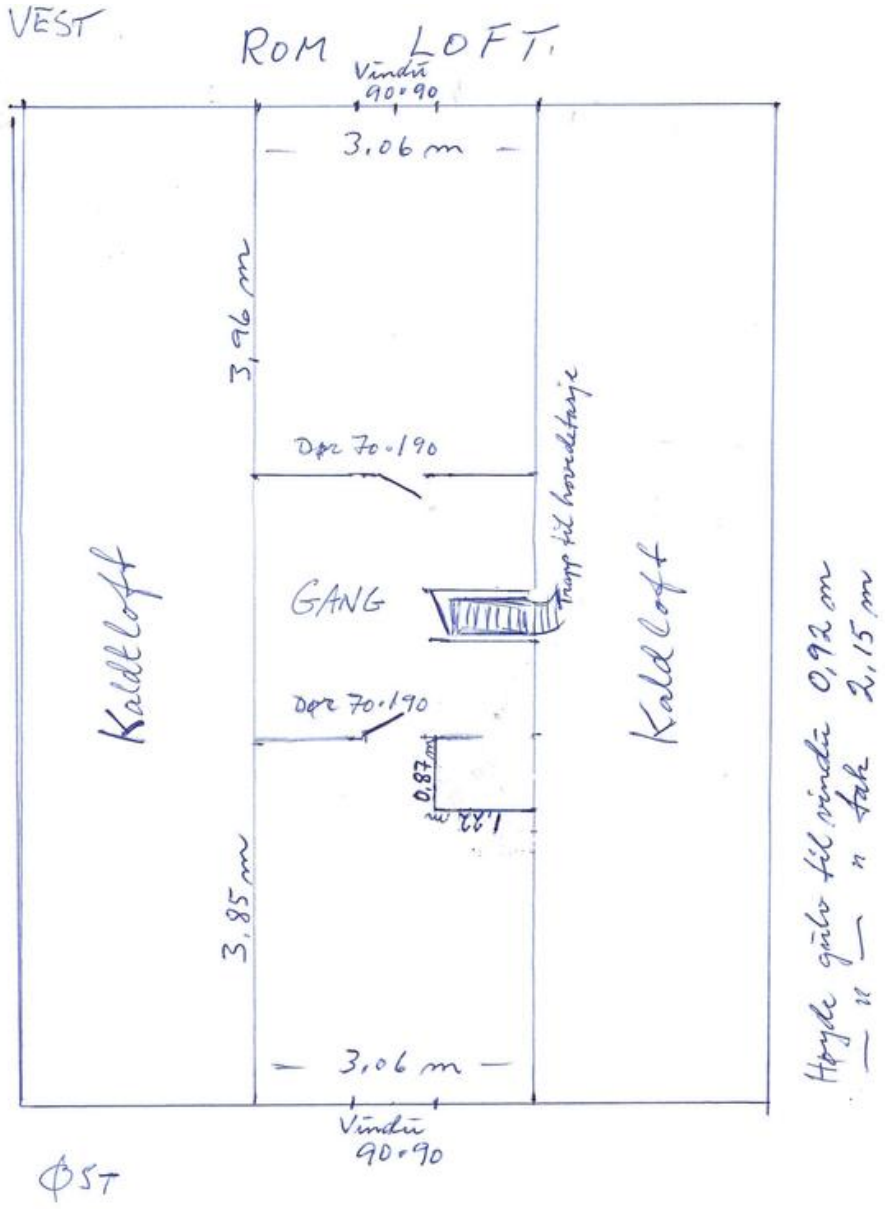
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
21 APR 1997

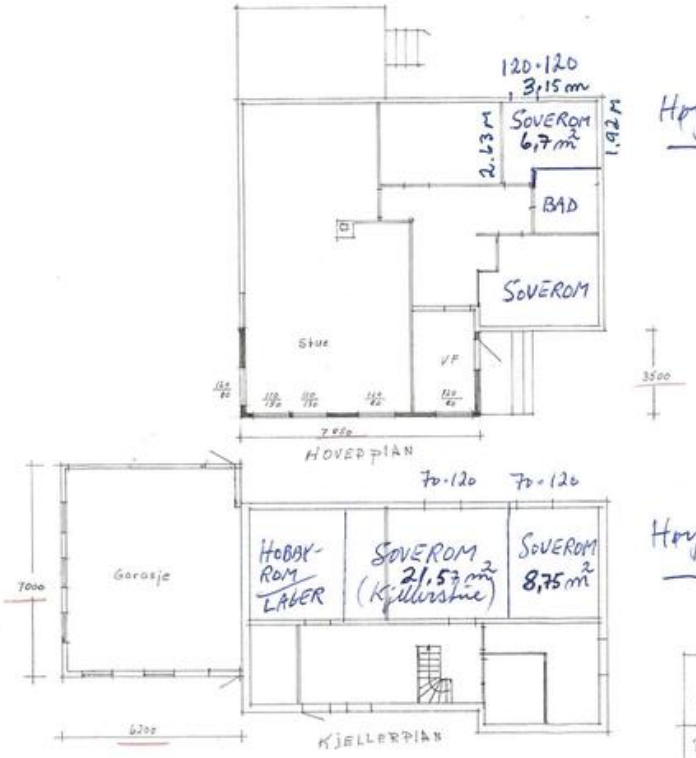
SVEIN ÅGE SUSORT MyKje KARMØY.	Mål. 1:100	L.Sotnåg
PLAN ETTER FORANDRING		G.NR 119 BR.NR 197


SNITT A-A
MOT VEST
MOT SØR
MOT ØST
Nåværende og fremtidig terreng
Rogaland Fylkesforsyning
Peg.
Kjent byggeteqning
KJELLER
1. ETASJE. HJEMMEL 80-M2
HOBBY
DIVERSE
MAT
BRENSEL
EL.VASK
ENTRE
STUE 26,2
KJØKKEN
TERRASSE
UTSIKT
EIER KÅRE LEKNES
STED 81/193 MYGE, AVALDSNES.
ART NYBYGG — ENEBOLIG
Johs. Stavland
ARKITEKT
MÅL 1:100
BLAD 1.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



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


VEST
ROM LOFT
Vindu 90·90
3,06 m
3,96 m
Dør 70·190
Trapp til hovedetasje
GANG
Kaldt loft
Kaldt loft
Dør 70·190
0,87 m
1,22 m
3,85 m
3,06 m
Vindu 90·90
ØST
Høyde gulv til vindu 0,92 m
" " tak 2,15 m



Høyde gulv til vindu 0,83 m
— " — tak 2,38 m

Høyde gulv til vindu 1,38 m
— " — " tak 2,15 m

SVEIN ÅGE EGSORT MYKJE KARMØY.	MÅL 1:100	1. Sonnag
PLAN ETTER FORANDRING	G.NR 119 BR.NR 197	

Karmøy kommune

Svein Åge Susort

Spannavegen 805

5546 Røyksund

Dato: 17.03.2026

Dokumentnummer: 26/1295-7
Deres referanse:
Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Ferdigattest - Bruksendring - Gnr. 119, bnr. 197 - Spannavegen 805

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Spannavegen 805	119	197		
Tiltakshaver Svein Åge Susort Spannavegen 805 5546 Røyksund				
Type tiltak/bygning				
Bruksendring enebolig.				
Dato for mottatt søknad om ferdigattest	12.03.2026			
Vedtaksdato	**Saksnummer**			
17.03.2026	26/1295			

Vedtak

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

Ferdigattest er gitt for bruksendring som omsøkt.

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

Merknader

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

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrforskrift.

Du kan klage på vedtaket

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

Saken er behandlet av sektor areal og byggesak, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 320/26.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konstituert sektorsjef for areal- og byggesak

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Klagerett

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

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

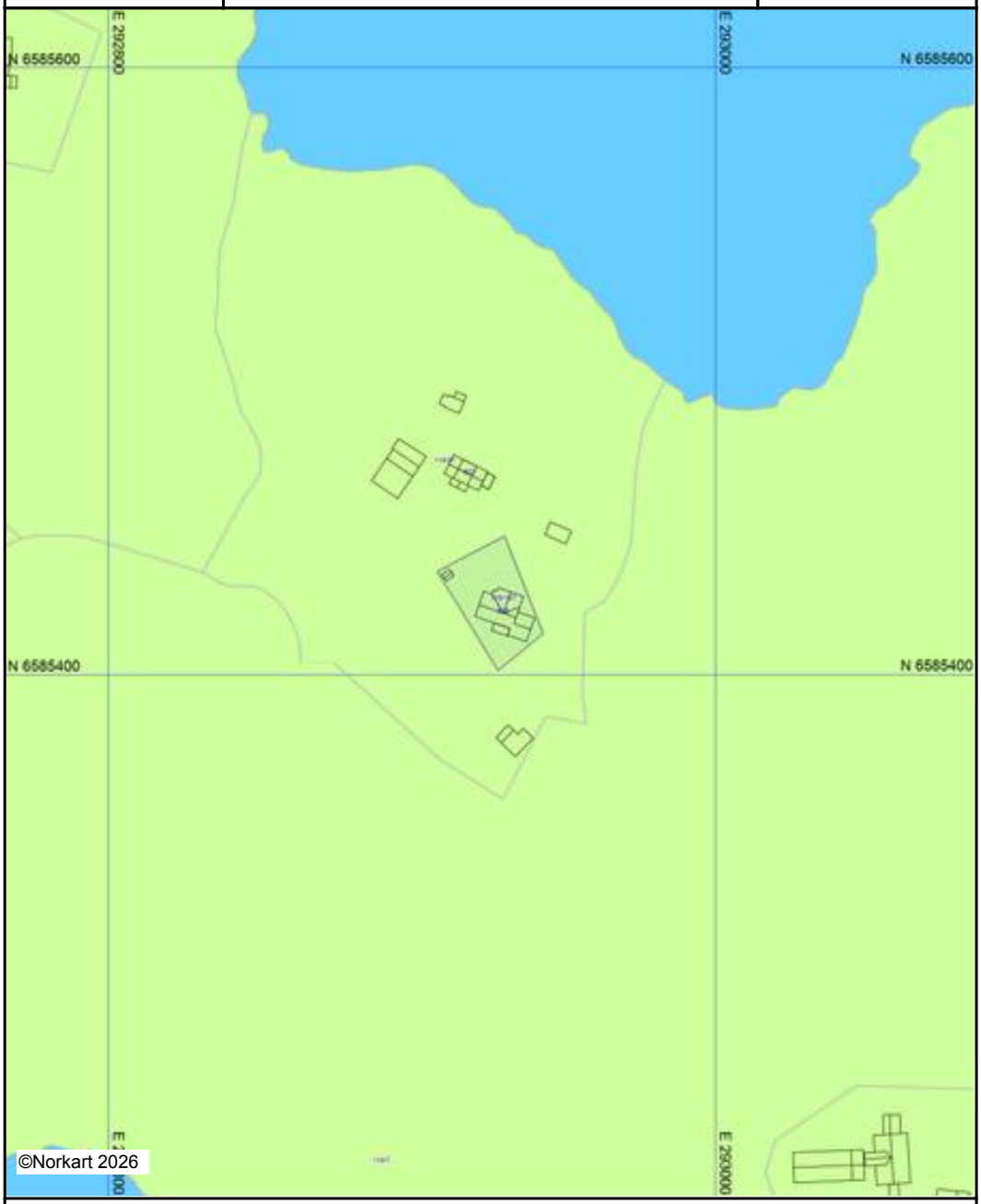
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/197
Adresse: Spannavegen 805
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

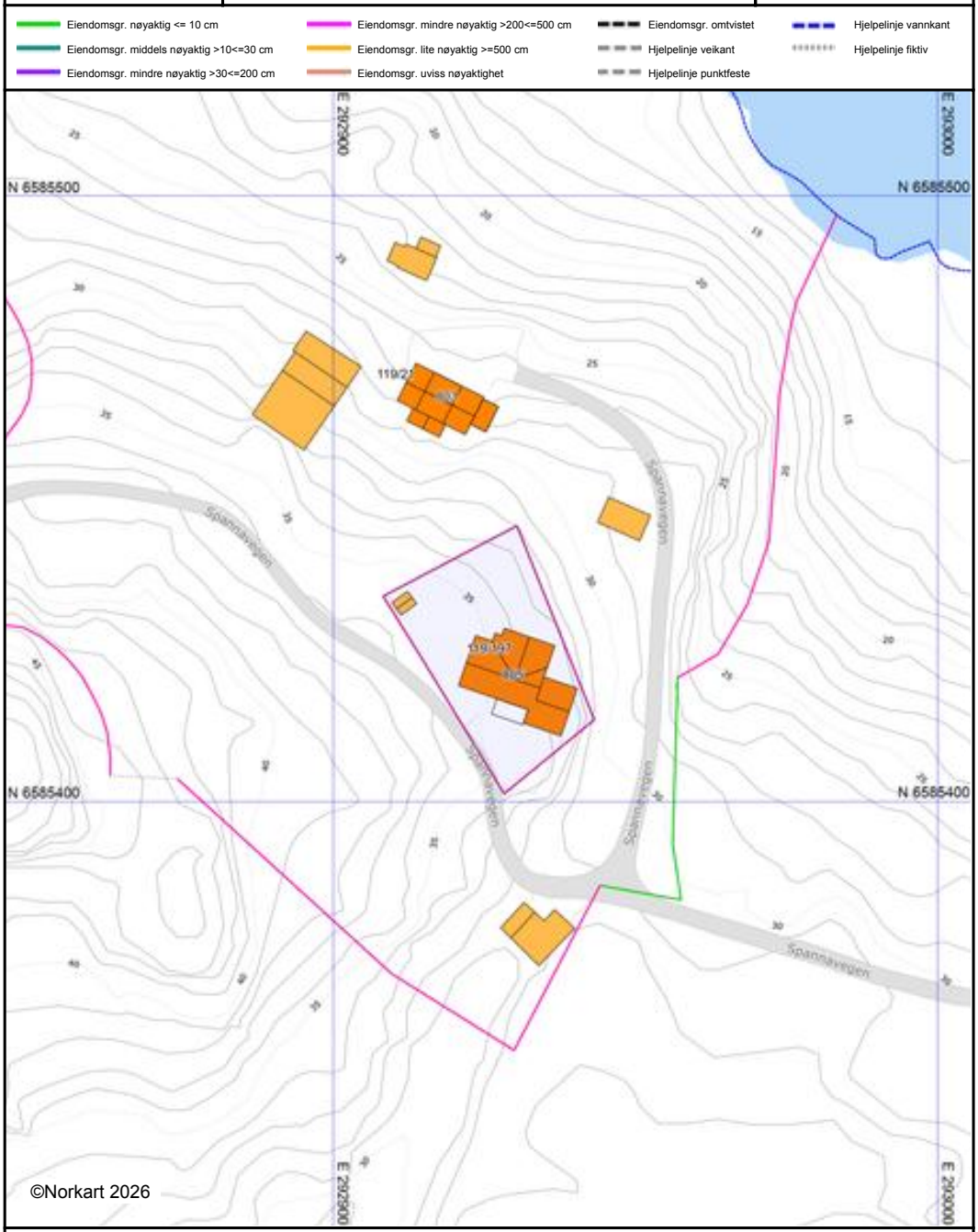
Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 119/197
Adresse: Spannavegen 805
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Ledningskart

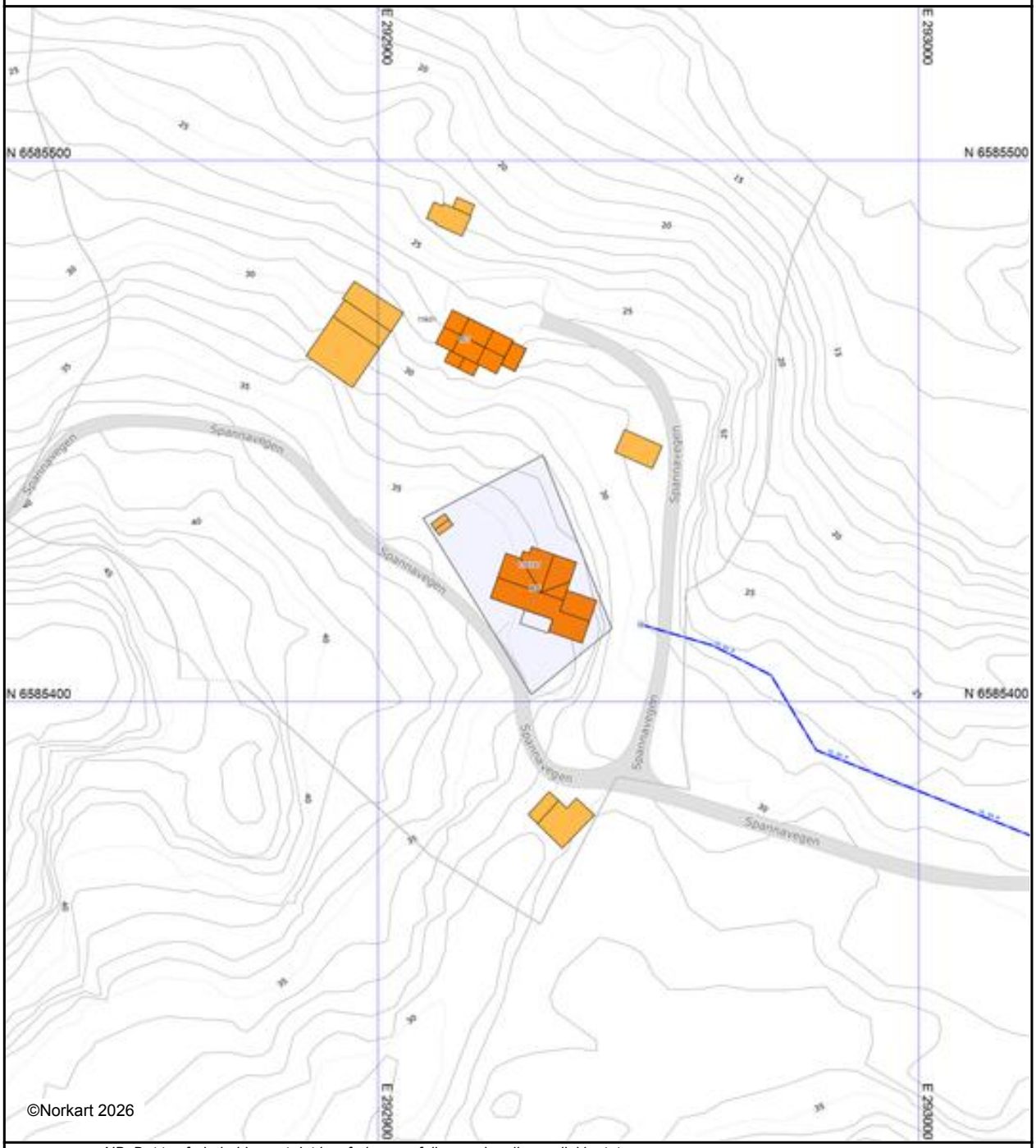
Eiendom: 119/197
Adresse: Spannavegen 805
Utskriftsdato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

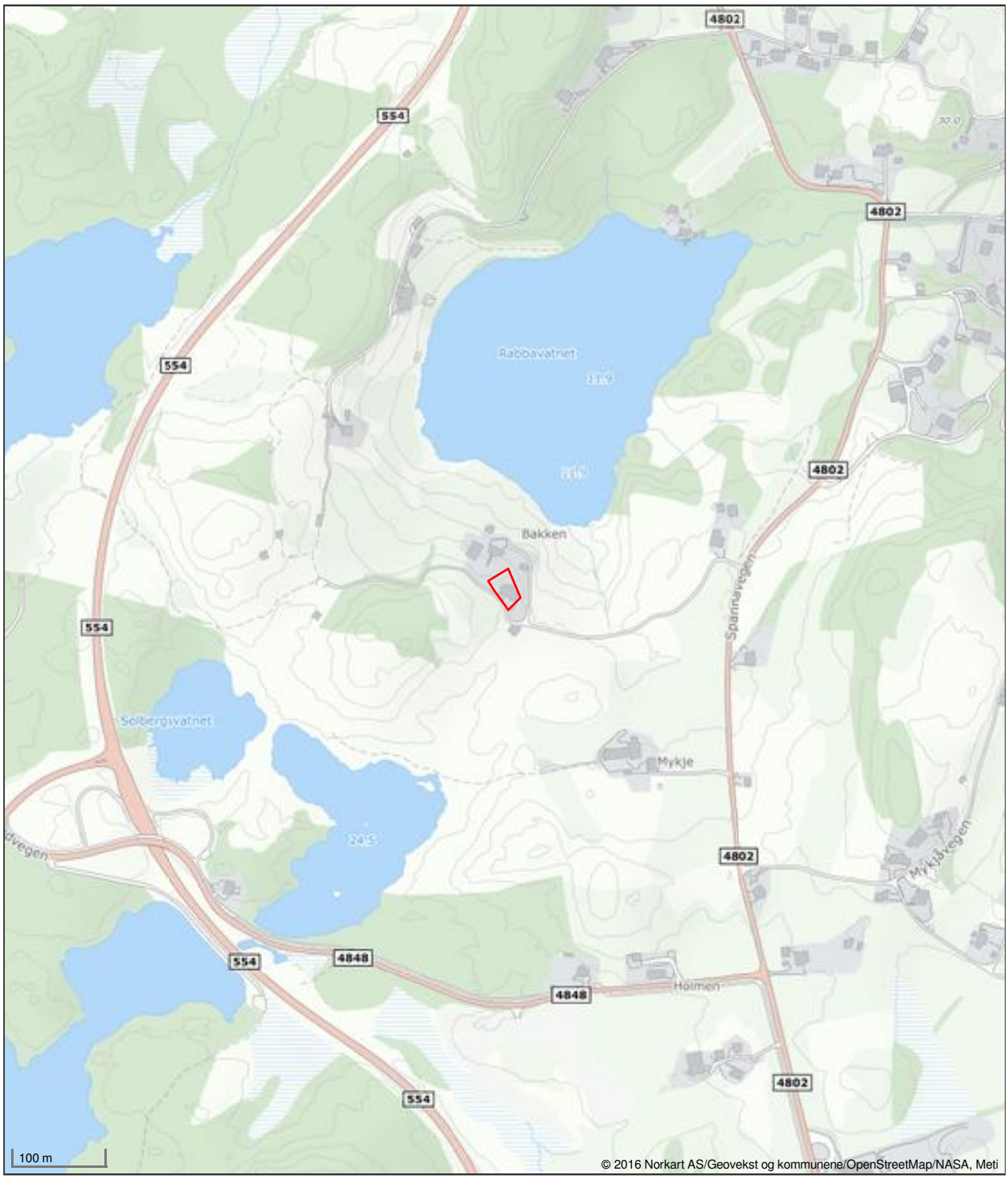


©Norkart 2026

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: 18.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 119/197//



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.

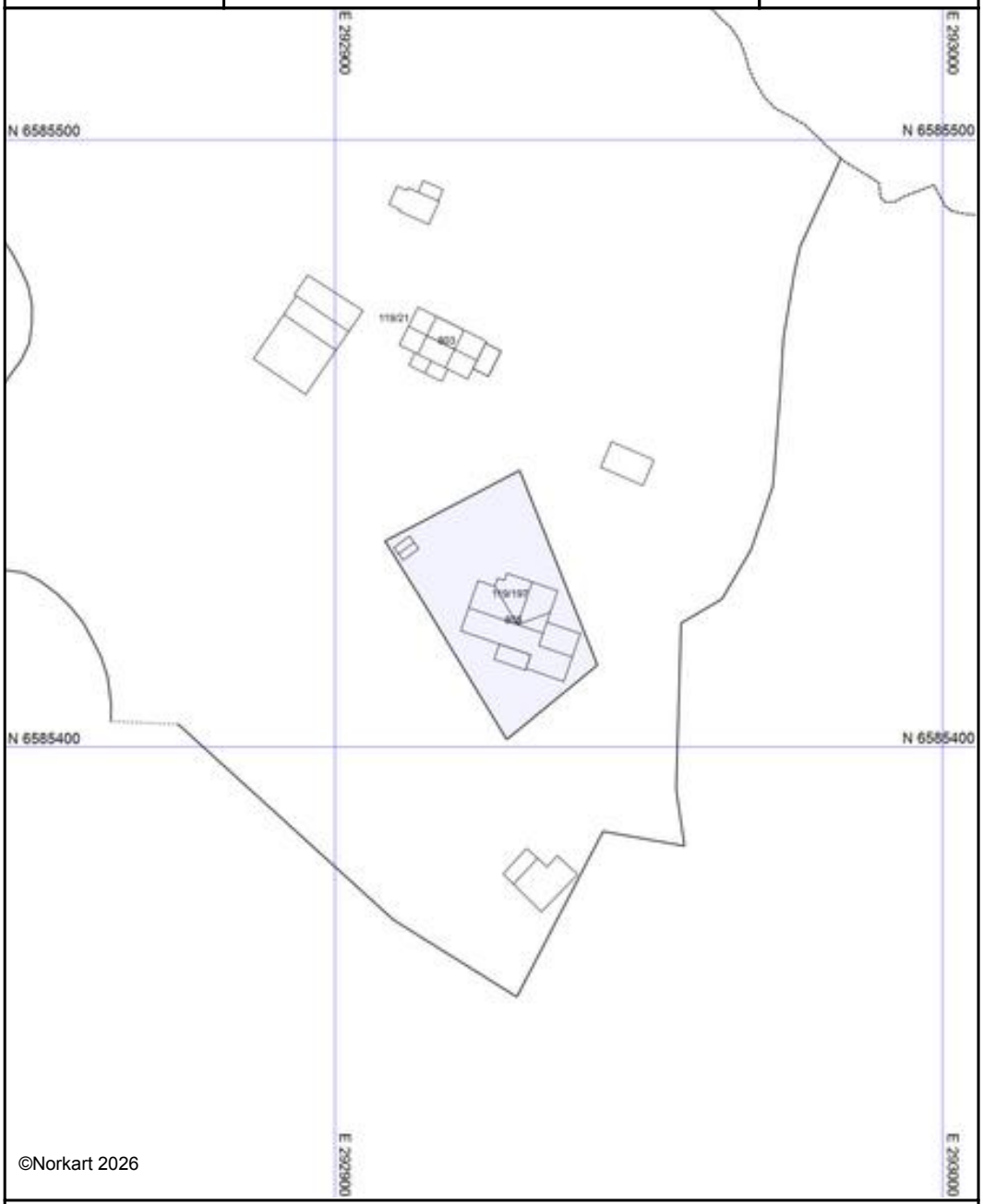
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 119/197
Adresse: Spannavegen 805
Dato: 18.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 18.03.2026

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

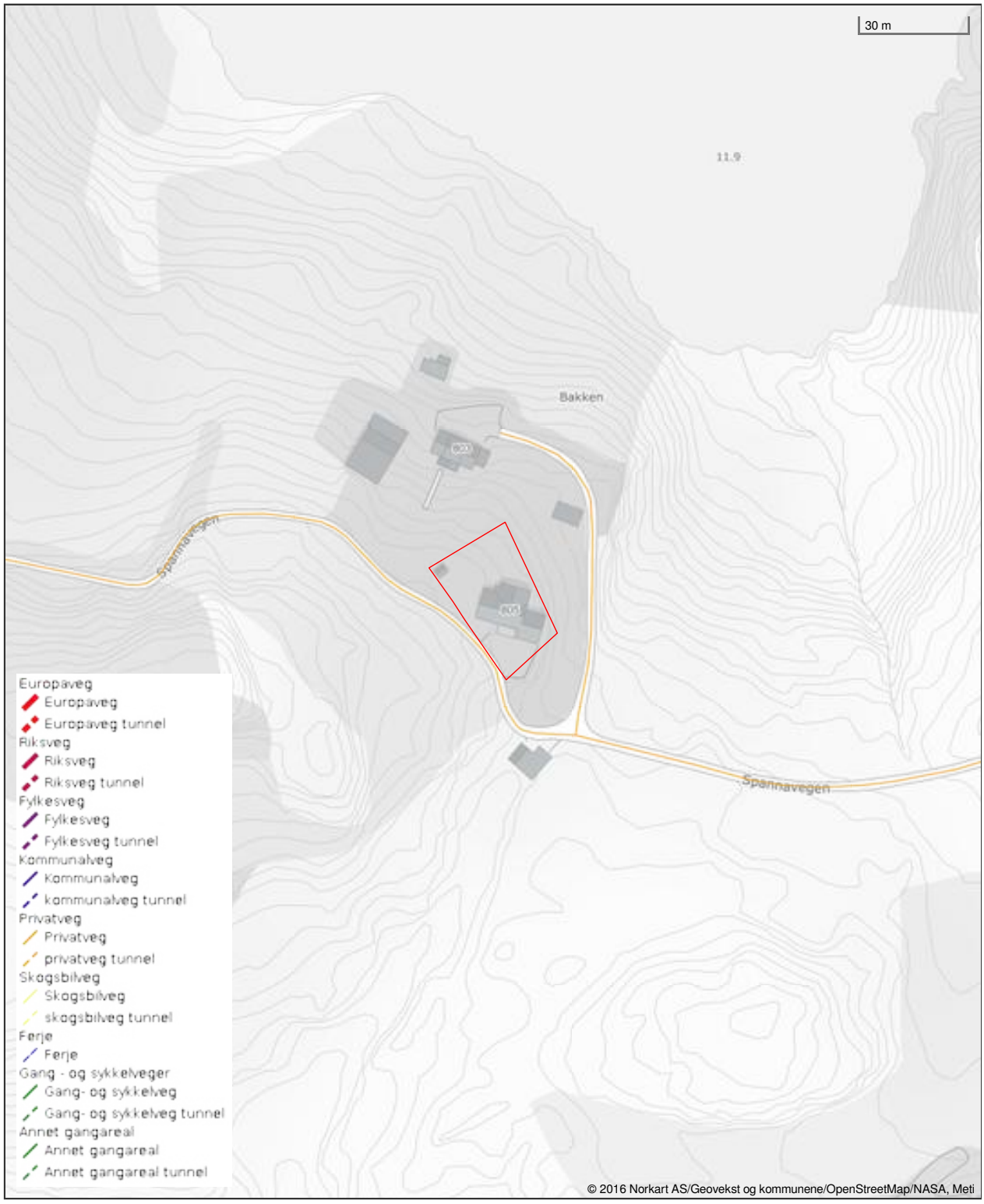
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	580,00 kr
Eiendomsskatt	3 391,00 kr
Feiing	616,00 kr
Renovasjon	4 182,50 kr
Slam	2 203,20 kr
Vann	3 818,88 kr

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: 18.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 119/197//



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: 18.03.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Spannavegen 805, 5546 RØYKSUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 306 000,00 kr
Skatt	4 799,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	15.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 119, Bruksnr 197	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Spannavegen 805, gatenr 1033	**Grunnkrets:**	1009	Mykje
	5546 Røyksund	**Valgkrets:**	7	Norheim
Oppdatert:	12.03.2026	**Kirkesogn:**	6100201	Norheim

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.08.1964	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	793,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	20.08.1964	Avgiver	1149/119/21	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/119/197	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Spannavegen 805	Bolig	175,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	90,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11919243			Antall etasjer:	3

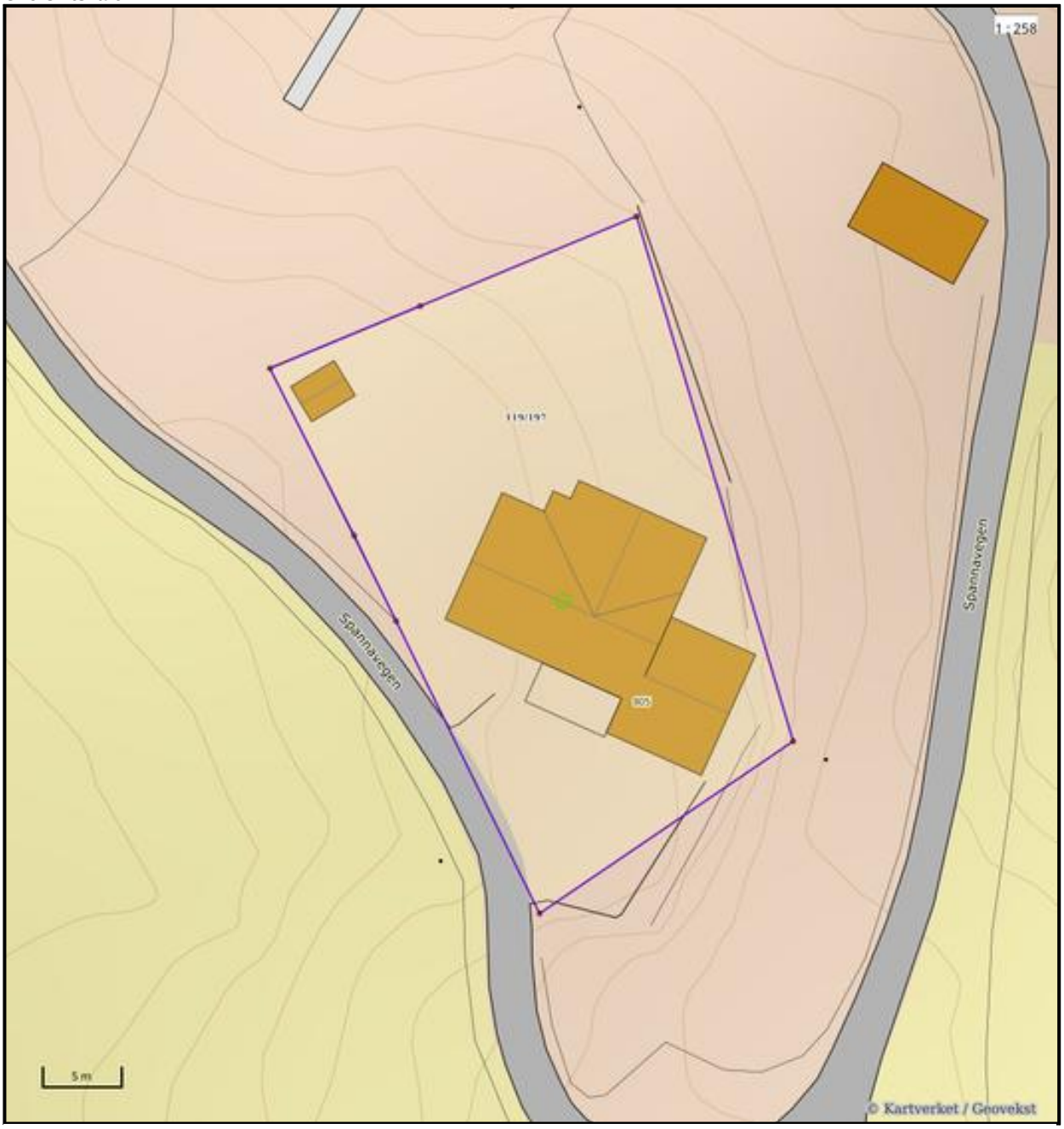
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		77,0		77,0			
H01	1	80,0		80,0			
L01		18,0		18,0			

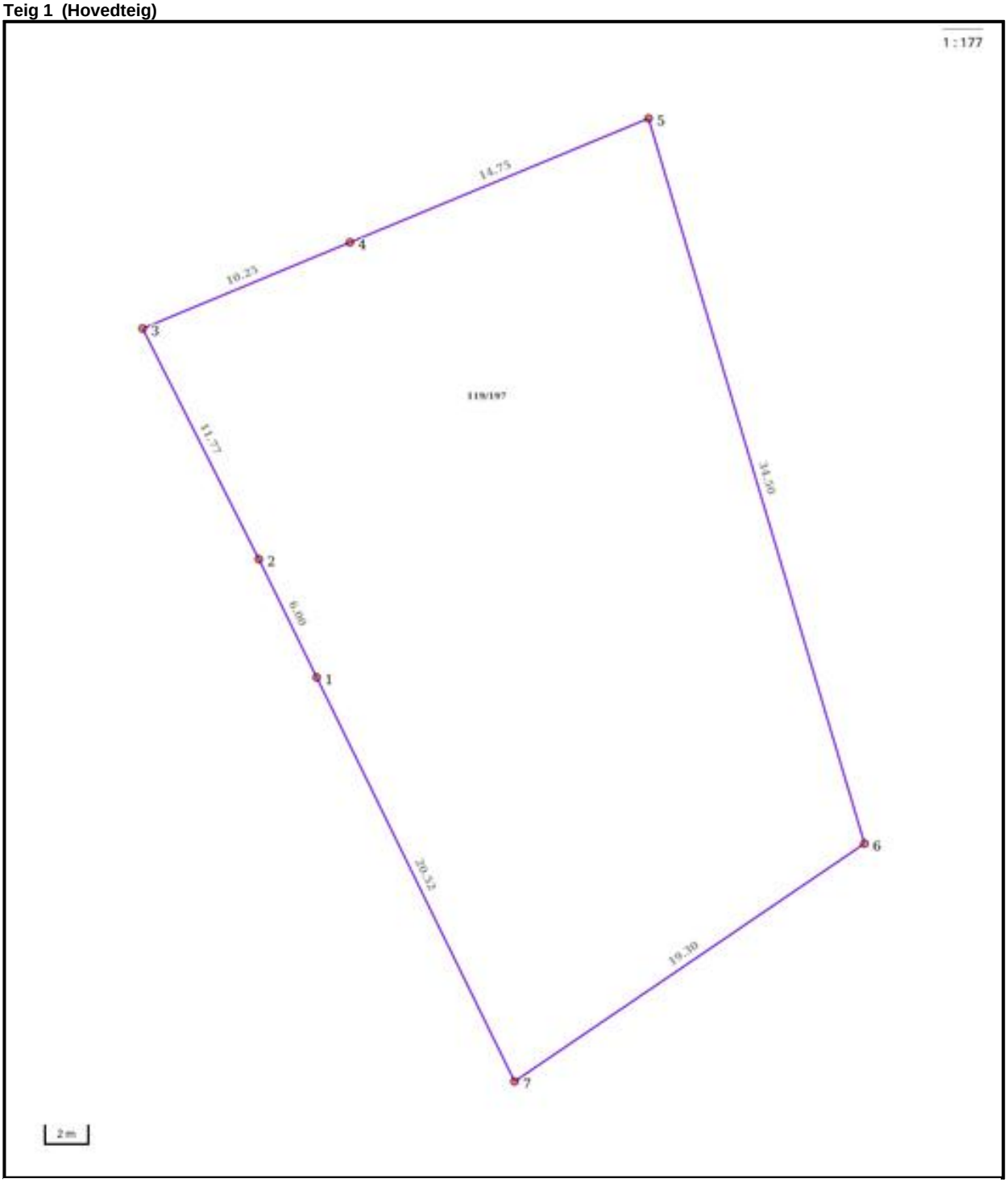
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 793,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 418,79	292 917,64	6,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 585 423,92	292 914,52	11,77m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 585 433,91	292 908,29	10,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 438,68	292 917,36	14,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 585 445,54	292 930,42	34,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 585 413,50	292 943,22	19,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 585 401,26	292 928,30	20,52m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

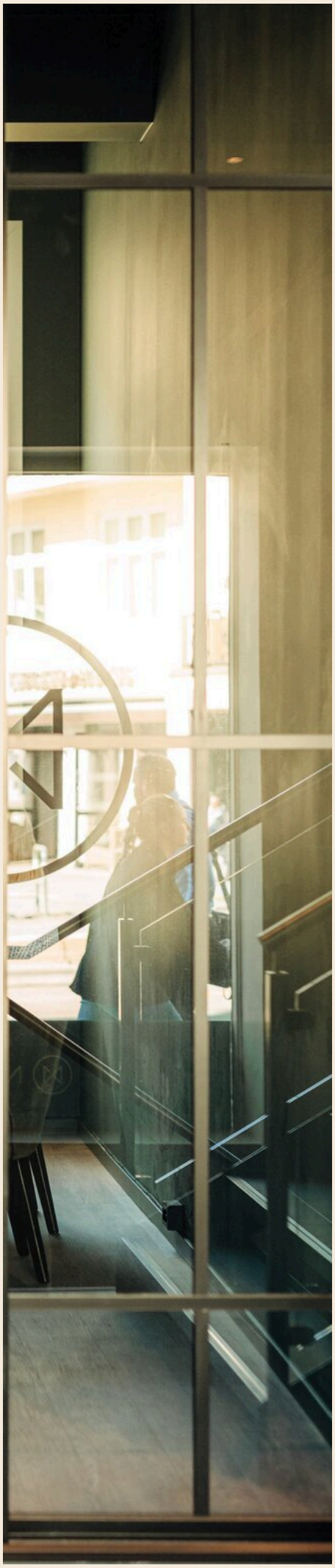
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

Velkommen til

Nordvik 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.

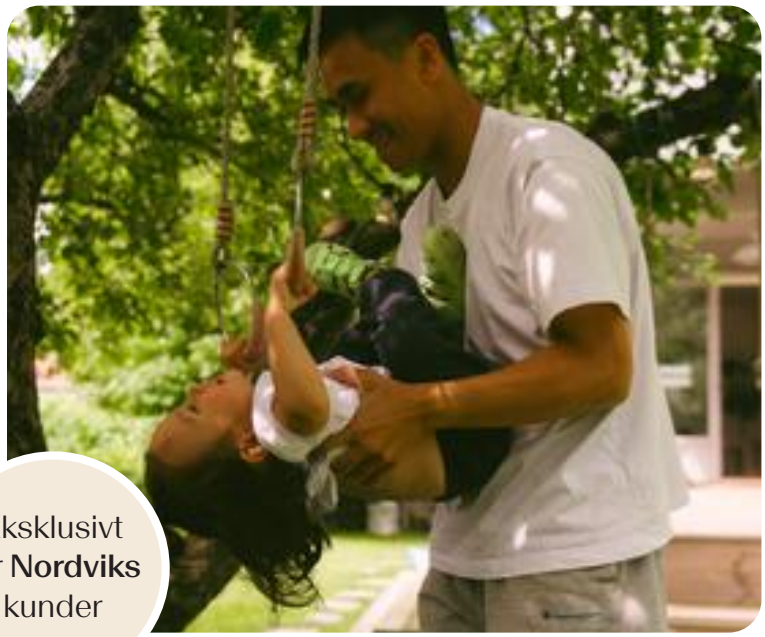


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spannavegen 805 5546 RØYKSUND
Matrikkel: Gnr 119, bnr 197 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lars Frøyland

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
l.froyland@nordvikbolig.no
907 36 858