

Sveivamyrvegen 25



Velkommen til

Sveivamyrvegen 25



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Spanne

Enebolig i rekke i populært og sentralt område på Spanne – Innholdsrikt, solrik hage og stor garasje

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	209 700,-
Totalpris	3 959 700,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	203 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1981
Megler	Andrea Pedersen
Telefon	948 74 684
E-post	a.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Andrea Pedersen har gleden av å presentere Sveivamyrvegen 25. En koselig enebolig i rekke over tre plan med garasje og carport.
- En flott enebolig med koselig beliggenhet. Boligen er velholdt og holden en god standard. I et koselig området med god trivsel er dette virkelig et sted for barnefamilier. Her kommer du til å trives!

- Kort fortalt:
- Pent opparbeidede uteområder
- Romslig stue med utgang til terrasse
- God plass til sofa- og spisegruppe i stue
- Romslig kjøkken med gass platetopp
- 3 soverom
- 3 bad
- Egen inngang til kjeller
- Garasje med elbil lader
- Hobbybod ved garasjen

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	29 kvm
Totalt BRA:	203 kvm
TBA:	46 kvm

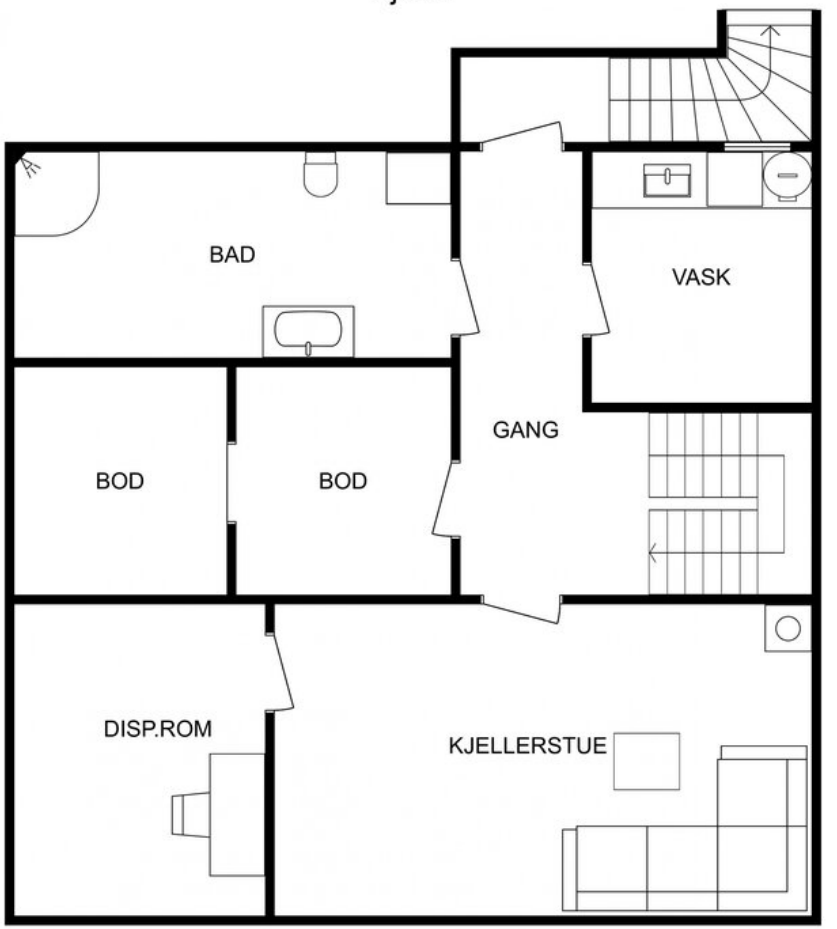
Beskrivelse

Areal-Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Vaskerom, Gang, Bad, Kjellerstue, Kontor, Bod
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Wc/Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 29 kvm.

Sveivamyrvegen 25
Kjeller



MS

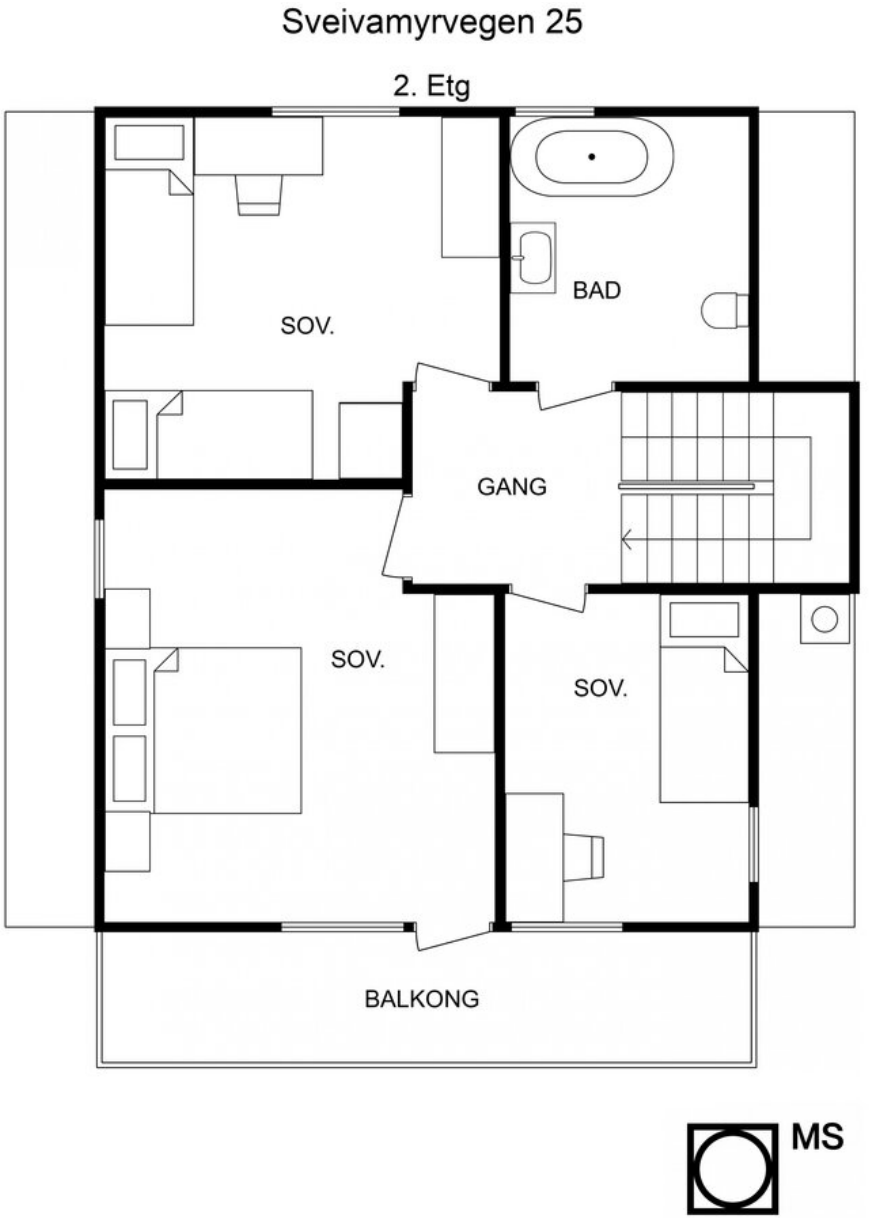
TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Forklaring av bilde/rommet



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

Forklaring av bilde/rommet



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

Forklaring av bilde/rommet
































burda 7740






SOM DU INTE KAN FÖRSTÅ
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ












lotto
SCRABBLE
HINT












TREK
BILTEMA

Informasjon

Sveivamyrvegen 25

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0010/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Sveivamyrvegen 25, 5542 KARMSUND
Gnr 149, bnr 169 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Selgere
Susann Wiik Brekke
Jan Brekke

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
93 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
190 200,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
209 700,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 940 200,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 959 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig

Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Vaskerom, Gang, Bad, Kjellerstue, Kontor, Bod
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Wc/Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad
Total BRA: 113 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 29 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i kjeller er målt til 215 cm. Rom i kjeller har ikke oppfylt krav til dagslysflate.

Ikke målbare arealer:
Garasjeloft har ikke målbart areal.

Solforhold

Gode solforhold på terrasse. Sol omtrent hele dagen.

Innhold

1. Etasje: (BRA-i): WC/vaskerom, kjøkken, stue og gang.
2. Etasje: (BRA-i): 3 Soverom, gang og baderom.
Kjeller: (BRA-i): Vaskerom, gang, baderom, kjellerstue, bod.

Standard

ENTRE

En romslig entrré med skyvedørsgarderobe. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy. Fra gangen kommer man inn til et bad/vaskerom.

STUE

Stuen er romslig og pen. Gulvet er lyst og veggene er malt i lyse moderne farger. I stuen er det godt med plass til både en sofagruppe og spisegruppe. Det er gode muligheter for å lage flere soner i stuen. Fra stuen er det stor skyvedør ut til terrassen. Den store skyvedøren og vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble bygget ut i 2004. Da kjøkkenet ble utvidet ble det god plass til spisebord også her inne. Kjøkkenet har pene trefronter og er velholdt. Det er integrerte hvitevarer gjennomgående. Platetoppen er kombi med gass og elektrisk. Kjøkkenet har gode vinduer som slipper inn godt med lys. Det er også lys under overskapene perfekt for matlagingen.

BAD

Boligen har to fulle bad og et kombi bad og vaskerom. Det er ett bad/vaskerom i entré området. Her er det godt med oppbevaringsmuligheter samt lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel. Badet i andre etasje er av eldre stand. Det er innredet med servant med oppbevaring, toalett og badekar. Badet har varmekabler på gulvet og det er belegg på vegger og gulv. Badet i underetasjen er av nyere stand med fliser på gulv og plater på veggene. Her er det også varmekabler i gulvet og det er rikelig med oppbevaring. Badet er innredet med servant, toalett og dusj.

SOVEROM

Boligen har 3 soverom i andre etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er en stor praktisk skyvedørsgarderobe, samt god plass til øvrig kles-oppbevaring. Det er utgang til en balkong fra dette soverommet. Soverom 2 har plass til en dobbeltseng og nattbord. Det er per i dag innredet med en seng, nattbord, kommode og en skrivepult. Soverom 3 blir i dag brukt som hobbyrom.

KJELLERSTUE

Kjellerstuen (ikke omsøkt) har god plass til en koselig sofakrok. Her kan en godt kose seg med fimkveld, eller når tennåringen trenger litt mer plass. Det er satt opp en lettvegg til en sovealkove som også kan brukes som kontor. Dette rommet har rikelig med potensialet.

TERRASSE

Terrassen er romslig og har godt med boltrningsplass. Det er god plass til en utegruppe. Her er den perfekte plassen for sommergrillingen, med sol fra tidlig morgen til ettermiddag/kveld. Fra terrassen er det trapp ned til hagen. Hagen er opparbeidet med plen, trær og hekk rundt tomtegrensen. Det er godt med plass til for eksempel uteleker, trampoline, lekestativ.

GARASJE OG BOD

Garasjen har god plass til en bil, det er også lagt opp til elbil lader i garasjen. Det er oppbevaringsmuligheter på loftet i garasjen. I samme bygg som garasjen er det bygget en praktisk isolert bod. Denne blir brukt som verksted i dag. Her er det lagt inn sikringsskap for hele garasjen.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og i gaasje. Det er montert elbil lader i garasjen av merket Wallbox.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller, 2013: Rørleggerˆn as Nodeland 5563 Førresfjorden, alt av rørarbeid. Helgevold elektro Rennesøygt 12 5537 Haugesund, alt av elektro. Jacobsen Elektro Installasjon Norevegen 26 5542 Karmsund, varmekabler. Egeninnsats: Snekkerarbeid og flislegging/membran. Bad 2 etg: Gulvbelegg lagt av Fargerike Raglamyr, ukjent år (ca 2001). Egeninnsats: Tapetsering. Montering av 2 stk toaletter ila eiertid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i kjeller: Rørleggerˆn as Nodeland 5563 Førresfjorden tok seg av alt av rør og sluk arbeid. Egeninnsats: gulv, membran og fliser. Arbeid utført 2013.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad kjeller: Rørleggerˆn as Nodeland 5563 Føresfjorden tok seg av alt av rørlegging. Helgevold Elektro Rennesøygt 12 5537 Haugesund alt av det elektriske. Jacobsen Elektro Innstalasjon, Norevegen 26 5542. Karmsund la varmekabel i gulv. Alt snekker arbeidet ble utført av boligeier.

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: Utbygg: 2004 utført av Berge sag og trelast. Elektro: Jatec as, 5501 Haugesund. Montering av kjøkken: KGB, 4262 Avaldsnes. Tekking av pipe, 2011: Arbeid utført av Nord Rogaland Blikk og ventilasjon, 5518 Haugesund. Feieplatform: 123 Tak, 5514 Haugesund. Montert 2017. Vedovn, 2020: Bygnes bygg, 4250 Kopervik. Varmepumpe, 2010: Montert av Førland varmepumpeteknikk AS, 5574 Skjold. Service ca 2019. Terrasse bygget av eier, ukjent år (ca 2003). Terrassedører skiftet ca 2020, alle vinduer 1 og 2 etg skiftet av eier i løpet av eiertid. Ny asfalt lagt 2017, arbeid utført av Lemminkäinen, 0609 Oslo. Div. el. arbeid kjeller, 2024: Tøgersen elektro, 5531 Haugesund. Kjellerstue /kontor, 2007: Jatec as, 5501 Haugesund. El.tavle: Renovering 2013, alle sikringer endret til automatsikringer. Arbeid utført av Helgevold elektro, 5537 Haugesund. El.arbeid garasje samt div. el.arbeid hus, 2021: LOS Elektro, 5430 Bremnes. Egeninnsats: Snekkerarbeid, garasje, 2010. Innstallering av Altibox utført av Haugaland kraft, ukjent år (ca 2010).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgevold elektro, 5537 Haugesund: El.tavle, bad kjeller. 2013. LOS Elektro, 5430 Bremnes: Div.arbeid hus, oppkopling garasje samt elbil-lader. 2021. Jatec as, 5501 Haugesund: Kjøkken, kjellerstue. 2004 og 2007. Tøgersen elektro, 5531 Haugesund: Div. arbeid kjeller. 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Fagne, 19.09.2023: Haakon E. Mehus

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Los Elektro, 5430 Bremnes. Installering av elbil-lader. 2021.

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: Berge Sag- og trelast: Påbygg kjøkken 2004. Utvendig arbeid. KGB: Innvendig rørarbeid kjøkken. 2004. Rørleggern: Avløp, bad i kjeller. 2013.

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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig?
Ja. Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Berge Sag- og trelast, påbygg kjøkken 2004. Garasje, 2010, egenarbeid (bygg)

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)
Ja. Beskriv: Antatt saltutslag innvendig v/yttervegg i kjellerbod. Tilsynelatende uendret siden 2000

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Innhentes 2025.

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. Eventuell kommentar: Oppgis til takstmann og megler, 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Observerte ujevnheter i plen/hage.
Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / 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

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå. Det er kun takflaten med pipegjennomføring som er besiktiget. 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.
Renner er ikke kontrollert i forhold til lekkasjer.

Veggkonstruksjon: Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra takluke. Skråtak i knevegg var platet igjen og var stuet fullt med løsøre.

Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at vinduer i hovedetasje og loft er byttet i tidsrommet 2005-2015.
Noen vinduer ble funksjonstestet og de fungerte som tiltenkt.

Vinduer kjeller: I kjeller har boligen malte trevinduer med 2-lags glass i fra byggeår.
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.
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.
Noen vinduer ble funksjonstestet og de fungerte som tiltenkt.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Skyvedør er fra 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda i loftsetasjen. Terrasse og veranda er i trekonstruksjon. Rekkverkene er i tre. Rekkverk på terrasse er målt til 81 cm og terrassen har et areal på ca. 38 kvm. Rekkverk på veranda er målt til 89 cm høyt og verandaen har et gulvareal på ca. 8 kvm. Ved inngangsparti er det et repos. Her er rekkverket for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstue og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet og i kjellerstue ble det målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 11 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 13 mm gjennom hele rommet.

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

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovn byttet i 2020.

Rom Under Terreng: Det registreres tydelig forhøyede verdier av fukt ved fuktmåling tilknyttet utforede vegger i kjellerstue.
I bod og vaskerom er det saltutslag på vegger og gulv.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1981.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Grunnmur er for det meste nedgravd og det er kun det som er synlig utvendig som er vurdert.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i

plast, og ble tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

GARASJE

Boligen har en frittstående garasje, den har et gulvareal på ca. 22 kvm, bod i garasje har et areal på 7 kvm. Overbygd areal er på ca. 10 kvm. Loftet har et gulvareal på ca. 35 kvm. Garasjen har ringmur i betong og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre. Vinduer har PVC karmer med 2-lags glass. Nedløp og renner er i metall. Garasjeport er i metall. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeport. Dører i metall og tre.
Utvendig har garasjen stående og liggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast.
Det er innlagt strøm i garasjen og det er montert el-bil lader i garasjen.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er mose på taktekkingen.
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. Mose bør fjernes, da dette kan føre til ekstra slitasje på taktekkingen.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Det er skjevhet i verandaen og terrasse.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor veranda er skjev. Det kan se ut som det er noe setninger i konstruksjonen/grunnen.

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.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og

konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er saltutslag på vegger og gulv i bod og vaskerom.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp. Det mangler håndløper i trapper. Eier opplyser at han har disse.
Åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er for store.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører
Det er noen kloremerker på dører og karmer etter hund.
Konsekvens/tiltak: Dører bør vedlikeholdes.

Etasje - Wc/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasje - Wc/Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Loft - 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. Ved bruk av uegnede materialer i våtsone, kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at en følger med på om det blir misfarging/oppsvulming i trekarmer på vinduer.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Det er hakk og riss i servant.
Konsekvens/tiltak: Servant bør byttes.

Loft - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler luftespalte i døren.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ved manglende tilluftsspalte i dør på våtrom, fører det til

at ventilasjonssystemet ikke fungerer optimalt.

kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er en del saltutslag på betongvegger og -gulv.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. I hjørner på vegger er dette ikke fuget med silikon mellom hjørnelist og plater. Det er synlig kappflate på plater i hjørner.
Konsekvens/tiltak: Det bør fuges i hjørner på veggplater.

kjeller - Bad - Overflater Gulv
Fliser trapper noe.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungere med dette avviket.

kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør gjøres tiltak som synliggjør lekkasjevann ved en evt. lekkasje i cisternen. Dette kan løses ved å montere lekkasjedeteksjon med automatisk vannstenging eller ved å lage hull i i cisternekasse ved gulv.

kjeller - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ved manglende tilluft til bad vil ikke ventilasjonen fungere optimalt og det kan medføre økt fuktbelastning i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er registrert irr på kopperrør i vaskerom.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag. TG2 settes som en risikovurdering av eldre kobberrør.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ikke alle oppholdsrom har ventil i vegg eller i vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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.

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 bør en følge kravet i forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft.
Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang.

Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er ikke montert klemlist på fuktsikring på grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Ved manglende klemlist, kan vann som renner på grunnmuren, over bakken, komme bak fuktsikringen på mur under terreng. Dette kan medføre fuktskade i rom under terreng.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

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. Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. 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.

Takkonstruksjon/Loft
Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:. Det er ikke luftespalte mellom sutak og isolasjon. Isolasjon mellom sperrer ligger helt opptil sutaksplater. I knevegger er konstruksjonen platet igjen.
Det er noe misfarging på sutaksplate ved gjennomføring.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering må etableres. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.
Hvis isolasjon ligger opptil sutak, kan det medføre råteskade i takkonstruksjonen.

Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det

må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må gjøres tiltak for å sikre at avstand fra feieluke til vegg ivaretas.

kjeller - Vaskerom - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har ingen form for tettesjikt og må ses på som en vaskekjeller. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vedfyrt

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 259,-pr. 2024

Kommunale avgifter inneholder: avløp, vann, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Velavgift

Kr 400,- pr. år
Velforening, står for bla brøyting på vinterstid.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 6.300,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox levertav Haugaland kraft kr 1.200,- pr mnd.

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

Vannavgift

Kr 3 157,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt

Kr 2 450,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Karmøy kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 667 871,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 671 482,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

KLP
Polisenr: 3850285

TV/Internett/Bredbånd

Altibox levert av Haugaland Kraft.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 380 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gangveger, beplantning og plen

Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn. Grunnmur er for det meste nedgravd og det er kun det som er synlig utvendig som er vurdert. Forstøtningsmurer er av betong. Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur. Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i plast, og de ble tilkoblet det offentlige vann- og

avløpsnettet. Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Matrikkelbrev fra Karmøy er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet til visning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktivt til på Spanne med kort avstand til Oasen Storsenter med en rekke butikker, treningssenter, tannlege og legekontor. Boligen ligge ved en endevei som gir lite gjennomkjøring. Her er det godt med parkeringsmuligheter. Området gir en trygg følelse med lite støy og gode naboer.

Barne- og familievennlig beliggenhet. Fra huset er det en kort kjøretur til barnehage, skole, idrettsanlegg og flotte turområder. Et trivelig område for familier med barn og unge i alle aldersgrupper.

Det er Ikke langt å gå bort til Nordhuset med både fotball og håndball i de fleste aldersgrupper. Her finner en også Norheim barneskole.

Videre gjennom Norheimsskogen kommer en til Vormedal ungdomsskole. Med Norheimsskogen i nærheten har en ikke lange veien til både turområder for familien eller forskjellige joggeløyper.

Spanne er sentralt plassert på Haugalandet, med kort avstand til de fleste fasiliteter om en skal nord, vest, sør eller øst. Gode forhold til offentlige tjenester, skole, idrettsanlegg, handelssenter og offentlig transport.

Sykkel avstand til Haugesund sentrum. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter, besøke en av butikkene i byens egen gågate eller nyte en bedre middag på indre kai.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser kun kort gangavstand.

Skoler og barnehager
Espira Karmsund barnehage, Nordheim barnehage og Haugaland idrettsbarnehage.
Nordheim skole 1-7 klasse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.02.79.

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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er følgende avvik på tegningene:
1. Etg: Vegg mellom gang og vindfang i hovedetasje er fjernet. Kjøkkenet er bygget ut og gjort større. På byggetegningen er kjøkkenet ikke bygget på.

Kjeller: Hobbyrom i kjeller på originale byggetegninger blir brukt som soverom og kontor. Det er ikke søkt om bruksendrin forg dette og rommet og det er ikke godkjent for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Takhøyden i kjeller er målt til 215 cm. Rom i kjeller har ikke oppfylt krav til dagslysflate.

Utvendig: Terrasse i hovedetasjen er ikke vist på tegninger.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk 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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Delarealer: 381 kvm
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 513
Navn: Kartmyr
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 21.02.1978

Delarealer: 380 kvm
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/149/169:
27.10.1981 - Dokumentnr: 8920 - Erklæring/avtale
Best. om bruksrett til alle felles arealer.
Kan fås ved etterspørsel.

28.03.1980 - Dokumentnr: 2538 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:149 Bnr:149

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 30 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 110 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

1. Salgsoppgave m/vedlegg
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 13.01.25
9. Forsikringsbevis med vilkår for selgers boligselgerforsikring
10. Budjournal
11. Liste over løsøre og tilbehør
12. Energiattest

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Andrea Pedersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94874684

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sveivamyrvegen 25

Tilstandsrapport

Enebolig
Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
KARMØY kommune
gnr. 149, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 Rapportdato: 18.02.2025 Oppdragsnr.: 21152-1312 Referansenummer: DC1834

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Petter Alfredsen Vår ref: 007039

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med tre etasjer. Bygget i 1981.
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 normal stand med tanke på alder.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Huset har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktiget fra bakkenivå. Det er kun takflaten med pipe gjennomføring som er besiktiget.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.
Renner er ikke kontrollert i forhold til lekkasjer.
Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra takluke.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at vinduer i hovedetasje og loft er byttet i tidsrommet 2005-2015.
Vinduer i kjeller er fra byggeår.
Noen vinduer ble funksjonstestet og de fungerte som tiltenkt.
Boligen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Skyvedør er fra 2015.
Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda i loftsetasjen.
Terrasse og veranda er i trekonstruksjon. Rekkverkene er i tre.
Rekkverk på terrasse er målt til 81 cm og terrassen har et areal på ca. 38 kvm. Rekkverk på veranda er målt til 89 cm høyt og verandaen har et gulvareal på ca. 8 kvm. Ved inngangsparti er det et repos. Her er rekkverket for lavt i forhold til dagens krav.
Boligen har flere utvendige trapper. Disse er i betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er noen bruksmerker på gulv.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovn byttet i 2020.
Det registreres tydelig forhøyede verdier av fukt ved fuktmåling tilknyttet utforende vegger i kjellerstue.
I bod og vaskerom er det saltutslag på vegger og gulv.
Boligen har to trapper i tre.
Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Dør mellom stue og gang har glassfelt. Det må påregnes at det er bruksmerker på dører og karmer.

VÅTROM Gå til side

Wc/vaskerom hovedetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Belegg er brettet opp på vegg og opp under terskel på dør.
Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Wc/vaskerom har naturlig ventilasjon via ventil i taket. Tilluft fås via ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist.
Belegg er brettet opp på vegg og opp under terskel.
Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er fra byggeår.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Badekar er av nyere dato.
Bad har naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft til badet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har ingen form for tettesjikt og må ses på som en vaskekjeller.
Hulltaking er ikke utført fordi to vegger er i betong og de to andre veggene på vaskerommet er ikke kledd med plater.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er en kant opp til terskel på ca. 40 mm. Det er ikke mulig å se om det er mansjett ved terskel.
Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett er klemt under klemring i sluk. Smøremembran, mansjett og sluk er fra 2013 opplyser eier.
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 i vegg mellom bod og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger eller gulv på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp, micro og stekeovn. Platetopp har to gassbluss som er koblet til en gassflaske på utsiden av huset. Gassinstallasjon er ikke kontrollert av takstmann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi og er fra 2010.
Boligen har varmtvannstank på ca. 200 liter. Fabrikat er Oso. Den er fra 2013.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Eier har fremlagt dokumentasjon på at det har blitt utført kontroll på det elektriske anlegget av det lokale el-tilsyn i 2023.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1981.
Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Grunnmur er for det meste nedgravd og det er kun det som er synlig utvendig som er vurdert.
Forstøtningsmurer er av betong.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i plast, og de ble tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom gang og vindfang i hovedetasje er fjernet. Det er bygget bad i kjeller. Hobbyrom i kjeller er gjort om til kjellerstue og soverom.
Terrasse i hovedetasjen er ikke vist på tegninger.
Brannteknisk forhold som gjelder plassering av bolig er ikke vurdert (avstand mellom boliger).

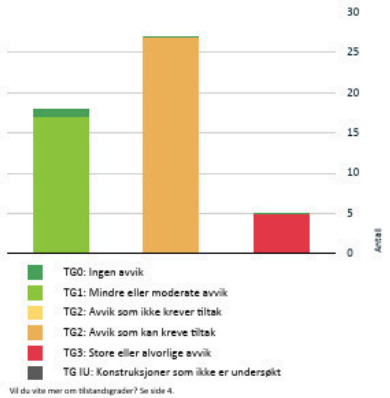
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I den overbygde delen på garasjen er det bygget en bod. Denne viser ikke på tegninger.

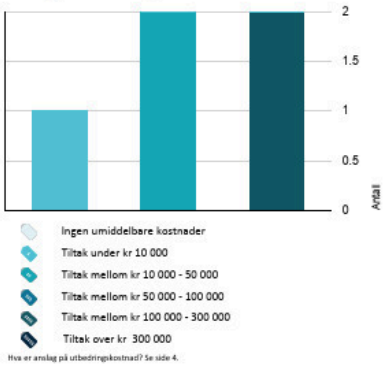
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Wc/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Wc/Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er mose på taktekkingen.

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.
- Andre tiltak:

Mose bør fjernes, da dette kan føre til ekstra slitasje på taktekkingen.



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår.
Renner er ikke kontrollert i forhold til lekkasjer.

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.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

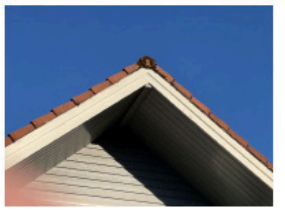
Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra takluke. Skråtak i knevegg var platet igjen og var stuet fullt med løsøre.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke luftespalte mellom sutak og isolasjon. Isolasjon mellom sperrer ligger helt opptil sutaksplater. I knevegger er konstruksjonen platet igjen.
Det er noe misfarging på sutaksplate ved gjennomføring.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.
Hvis isolasjon ligger opptil sutak, kan det medføre råteskade i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Eier opplyser at vinduer i hovedetasje og loft er byttet i tidsrommet 2005-2015.
Noen vinduer ble funksjonstestet og de fungerte som tiltenkt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 **Vinduer kjeller**

I kjeller har boligen malte trevinduer med 2-lags glass i fra byggeår. 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.
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.
Noen vinduer ble funksjonstestet og de fungerte som tiltenkt.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



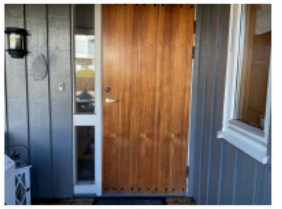


TG 1 **Dører**

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Skyvedør er fra 2015.







TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda i loftsetasjen. Terrasse og veranda er i trekonstruksjon. Rekkverkene er i tre. Rekkverk på terrasse er målt til 81 cm og terrassen har et areal på ca. 38 kvm. Rekkverk på veranda er målt til 89 cm høyt og verandaen har et gulvareal på ca. 8 kvm. Ved inngangsparti er det et repos. Her er rekkverket for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevhet i verandaen og terrasse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

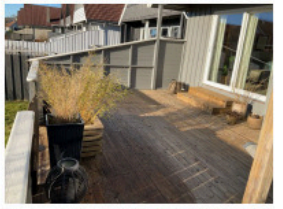
Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser på hvorfor verande er skjev. Det kan se ut som det er noe setninger i konstruksjonen/grunnen.







TG 3 **Utvendige trapper**

Boligen har flere utvendige trapper. Disse er i betong og tre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

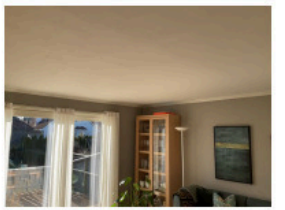




INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er noen bruksmerker på gulv.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstue og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet og i kjellerstue ble det målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 11 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 13 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 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: Høy (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (h□□p://geo.ngu.no/kart/radon))

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

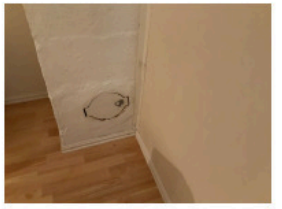
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovn byttet i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å sikre at avstand fra feieluke til vegg ivaretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

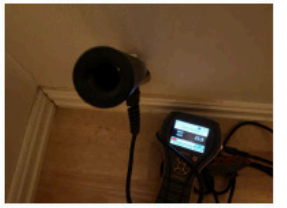
Det registreres tydelig forhøyede verdier av fukt ved fuktmåling tilknyttet utforede vegger i kjellerstue.
I bod og vaskerom er det saltutslag på vegger og gulv.

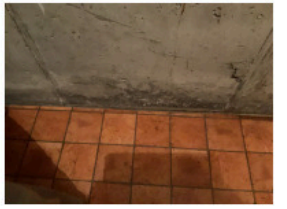
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er avvik:

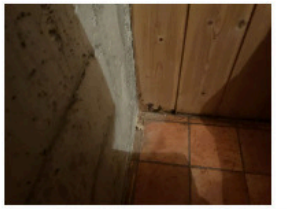
Det er saltutslag på vegger og gulv i bod og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.







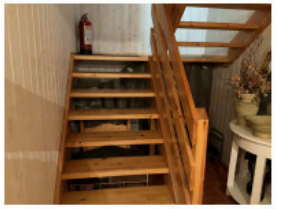
TG 2 Innvendige trapper

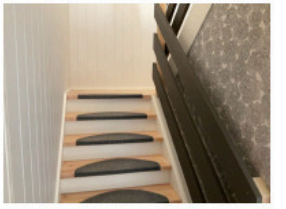
Boligen har to trapper i tre.

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

Det mangler håndløper i trapper. Eier opplyser at han har disse.
Åpninger mellom trinn i trapp til kjeller er for store.

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





TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har hvite formpressede dører med profiler. Dør mellom stue og gang har glassfelt. Det må påregnes at det er bruksmerker på dører og karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen kloremerker på dører og karmer etter hund.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør vedlikeholdes.





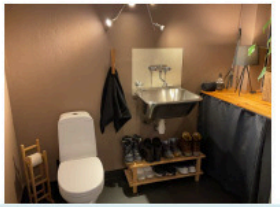
VÅTROM

ETASJE > WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

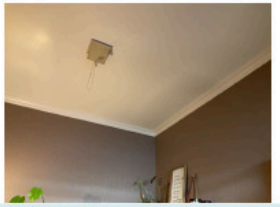


ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

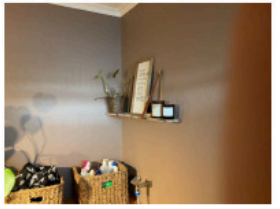
Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Belegg er brettet opp på vegg og opp under terskel på dør.



Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier





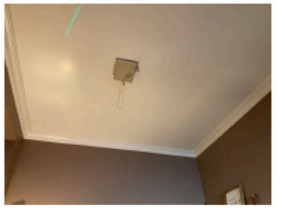
ETASJE > WC/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Wc/vaskerom har naturlig ventilasjon via ventil i taket. Tilluft fås via ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport



ETASJE > WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

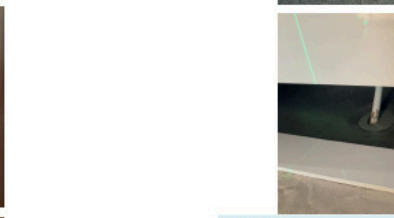
Veggene har våtrommstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

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.

Ved bruk av uegnede materialer i våtsone, kan vann/damp trenge inn i konstruksjonen og føre til skader. Det er ikke tegn til skader i dag, men anbefaler at en følger med på om det blir misfarging/oppsvulming i trekarmer på vinduer.







LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

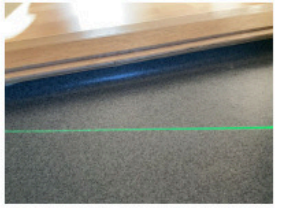
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist.
Belegg er brettet opp på vegg og opp under terskel.

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring





LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er fra byggeår.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Badekar er av nyere dato.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

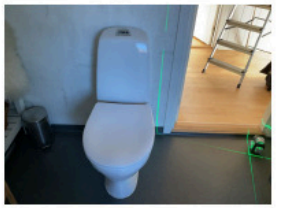
Det er hakk og riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Servant bør byttes.







Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Bad har naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft til badet.

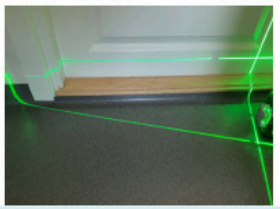
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler luftespalte i døren.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ved manglende tilluftsspalte i dør på våtrom, fører det til at ventilasjonssystemet ikke fungerer optimalt.





LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har ingen form for tettesjikt og må ses på som en våskekjeller.

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

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført fordi to vegger er i betong og de to andre veggene på vaskerommet er ikke kledd med plater.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Det er en del saltutslag på betongvegger og -gulv.

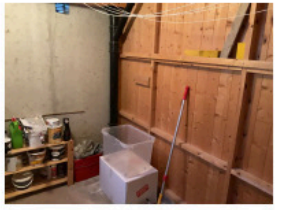
Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

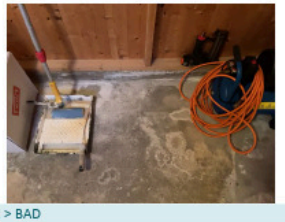
TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.







KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

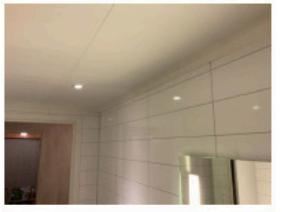
Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

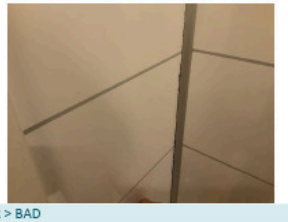
Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

I hjørner på vegger er dette ikke fuget med silikon mellom hjørnelist og plater. Det er synlig kappflate på plater i hjørner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør fuges i hjørner på veggplater.





KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er en kant opp til terskel på ca. 40 mm. Det er ikke mulig å se om det er mansjett ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser trøpper noe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungere med dette avviket.





KJELLER > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett er klemt under klemring i sluk. Smøremembran, mansjett og sluk er fra 2013 opplyser eier.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak som synliggjør lekkasjevann ved en evt. lekkasje i cisternen. Dette kan løses ved å montere lekkasjedeteksjon med automatisk vannstenging eller ved å lage hull i i cisternekasse ved gulv.



KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

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

Ved manglende tilluft til bad vil ikke ventilasjonen fungere optimalt og det kan medføre økt fuktbelastning i rommet.

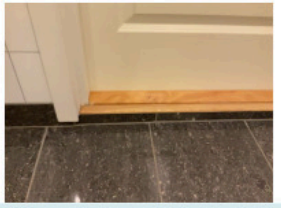
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

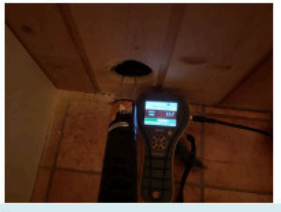


KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger eller gulv på våtrommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



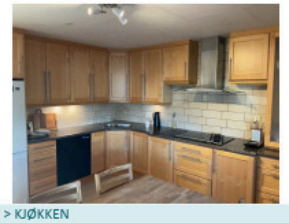
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp, micro og stekeovn. Platetopp har to gassbluss som er koblet til en gassflaske på utsiden av huset. Gassinstallasjon er ikke kontrollert av takstmann.

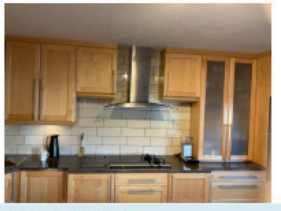
Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

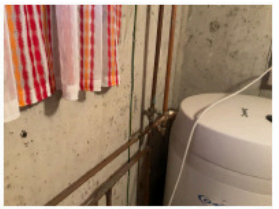
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Det er registrert irr på kopperrør i vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag. TG2 settes som en risikovurdering av eldre kobberrør.

Tilstandsrapport





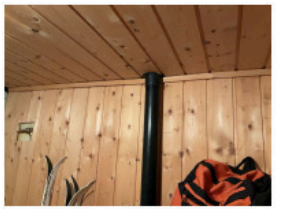
TG 2 **Avløpsrør**

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

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

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





TG 2 **Ventilasjon**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ikke alle oppholdsrom har ventil i vegg eller i vindu.

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

TG 2 **Varmesentral**

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi og er fra 2010.

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

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



TG 2 **Varmtvannstank**

Boligen har varmtvannstank på ca. 200 liter. Fabrikat er Oso. Den er fra 2013.
I 2010 kom det krav om at varmtvannsbederens strømtilkobling skal være tilkoblet fast elektrisk punkt.

Vurdering av avvik:

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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 bør en følge kravet i forskriften.

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

Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft.
Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang.



TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Eier har fremlagt dokumentasjon på at det har blitt utført kontroll på det elektriske anlegget av det lokale el-tilsyn i 2023.

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?
   Ja

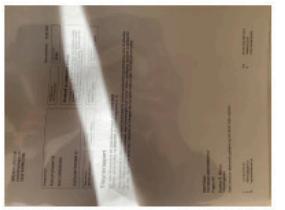
   AMS måler montert i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.

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

Undertegnede takstingeniør har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Kontrollen baserer seg på visuell kontroll.
TG 1 er satt på grunn av dokumentasjon på el-kontroll fra det lokale el-tilsyn.





TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkingsapparat er fra 2018.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det ble ikke observert skader på brannvarslere, brannvarslere ble ikke funksjonstestet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

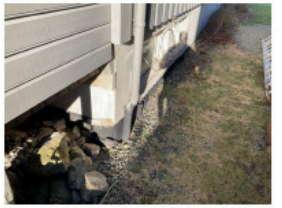
Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke montert klemlist på fuktsikring på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Ved manglende klemlist, kan vann som renner på grunnmuren, over bakken, komme bak fuktsikringen på mur under terreng. Dette kan medføre fuktskade i rom under terreng.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Grunnmur er for det meste nedgravd og det er kun det som er synlig utvendig som er vurdert.



Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Normalt på den tiden boligen ble bygget brukte de vannledninger og avløpsrør i plast, og ble tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Boligen har en frittstående garasje, den har et gulvareal på ca. 22 kvm, bod i garasje har et areal på 7 kvm. Overbygd areal er på ca. 10 kvm. Loftet har et gulvareal på ca. 35 kvm. Garasjen har ringmur i betong og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre. Vinduer har PVC karmer med 2-lags glass. Nedløp og renner er i metall. Garasjeport er i metall. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeport. Dører i metall og tre.
Utvendig har garasjen stående og liggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast.
Det er innlagt strøm i garasjen og det er montert el-bil lader i garasjen.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 komplisérte. 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	73			73	38
Loft	40			40	8
kjeller	61			61	
SUM	**174**				**46**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Wc/Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad		
kjeller	Vaskerom, Gang, Bad, Kjellerstue, Kontor, Bod		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på ca. 8 kvm er veranda i loftsetasjen og TBA i hovedetasjen er terrasse på ca. 38 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom gang og vindfang i hovedetasje er fjernet. Det er bygget bad i kjeller. Hobbyrom i kjeller er gjort om til kjellerstue og soverom.
Terrasse i hovedetasjen er ikke vist på tegninger.
Branntekniske forhold som gjelder plassering av bolig er ikke vurdert (avstand mellom boliger).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyden i kjeller er målt til 215 cm.
Rom i kjeller har ikke oppfylt krav til dagslysflate.
Soverom i kjeller har ikke vindu.

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		29		29			29
Etasje						35	35
SUM		**29**				**35**	**64**
SUM BRA	**29**						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjeloft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I den overbygde delen på garasjen er det bygget en bod. Denne viser ikke på tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	10
Garasje	0	29

Kommentar

Enebolig	P-rom kjeller: Gang, bad, kjellerstue, soverom og vaskerom. S-rom kjeller: Bod. P-rom hovedetasje: Wc/vaskerom, gang, kjøkken og stue. S-rom hovedetasje: Ingen. P-rom loft: Tre soverom, gang og bad. S-rom loft: Ingen.
Garasje	S-rom i garasje: Garasje og bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Jan Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	149	169		0	380.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sveivamyrvegen 25

Hjemmelshaver
Brekke Jan, Brekke Susann Wiik

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Sveivamyrvegen 25, Karmøy kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gangveger, beplantning og plen.

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

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

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	
2023	Som primærbolig

Siste hjemmelsovergang

År
2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.01.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	21.09.2004	Tegninger på tilbygg	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.02.1979	Det foreligger ferdigattest fra1979. Boligen ble bygget i 1981	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. Garasje	31.10.2013		Gjennomgått		Nei
Tegninger Garasje	01.07.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.02.2025	
2	18.02.2025	
3	17.03.2025	

Sveivamyrvegen 25 , 5542 KARMSUND
Gnr 149 - Bnr 169
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

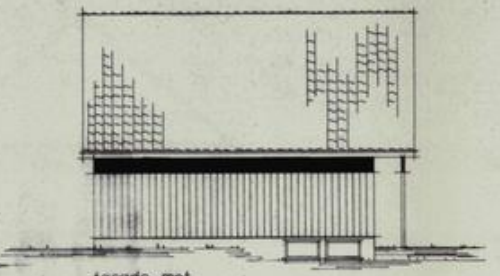
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DC1834

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

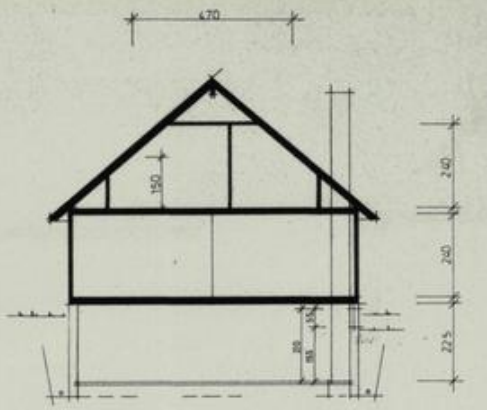
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



fasade mot



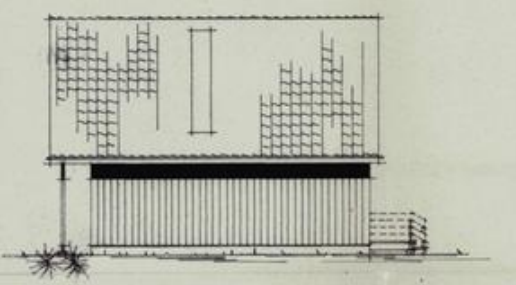
fasade mot



snitt

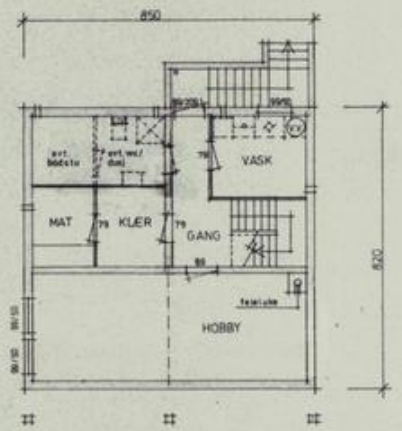


fasade mot

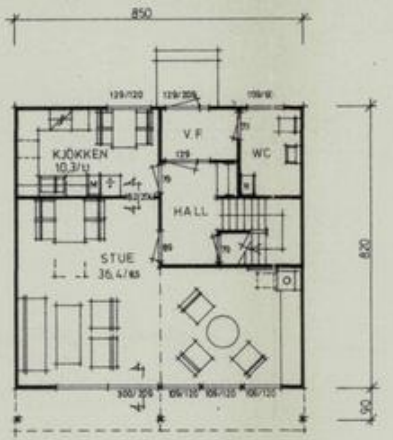


fasade mot

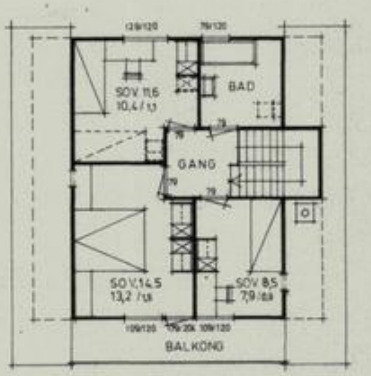
nåværende terr. ---
planert terr. ———



plan kjeller



plan 1.etasje



plan 2.etasje

BRUTTOAREAL 69,70 m²

LEIEAREAL
1.etasje 8,50 x 8,20
0,24 0,24
8,26 x 7,96 = 65,74 m²
V.F. = 3,00 x = 62,74 m²
2.etasje 4,70 x 7,96 = 37,41 =
= 100,15 m²

REV.: 290978 M.S.

BYGGHERRE: A/S Byggefelt

POST ADR.: Smedasundet 93

BYGGESTED: Kartmyr / Spanne

KOMMUNE: Karmöy

planer og fasader

MÅL: 1 : 100

DATO: 050778

TEGNET: J.L.

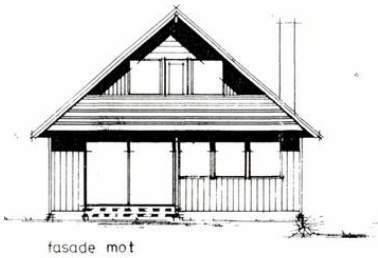
TEGN. NR.: 01

TYPE: 27

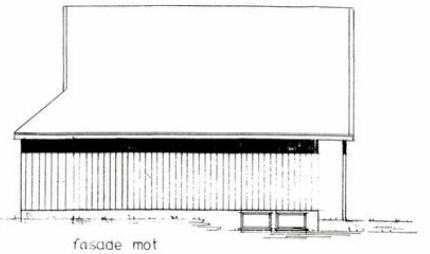
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA SØRBØ TRELAST A/S: JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

SØRBØ TRELAST A/S
MARIERO
Tlf. (045) 85 000
Postboks 3055
4001 Stavanger

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



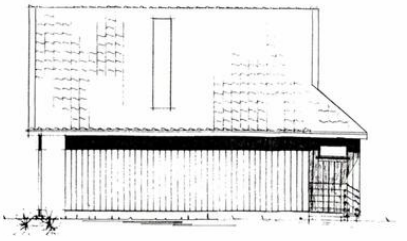
fasade mot



fasade mot



fasade mot

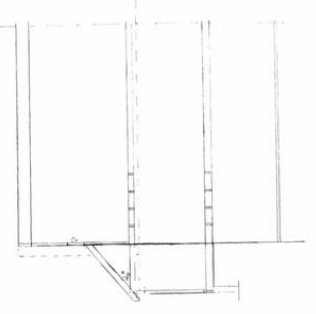


fasade mot

FASADE	Tegning nr.:	MÅL: 1:100	Dato: 21.09.04
	Kontroll:		
Tiltakshaver: Jan Brekke	Konstr.: E.S	Rev.:	
	Gnr.: 149 Bnr.: 189		

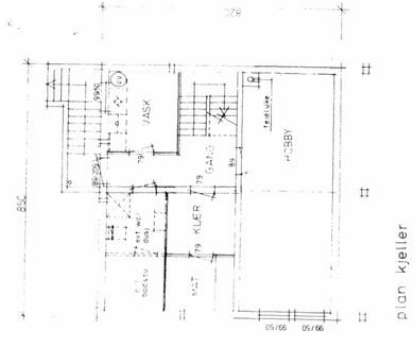


plan 1etasje

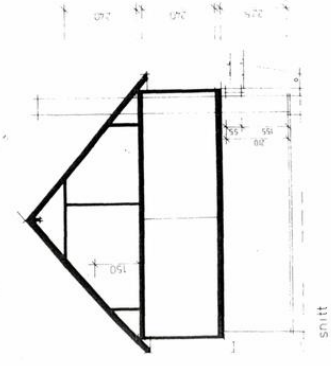


Plan - Snitt	Tegning nr.:	MÅL: 1:100	Dato: 21.09.04
	Kontroll:		
Tiltakshaver: Jan Brekke	Konstr.: E.S	Rev.:	
	Gnr.: 149 Bnr.: 189		

fasade mot



plan kjeller

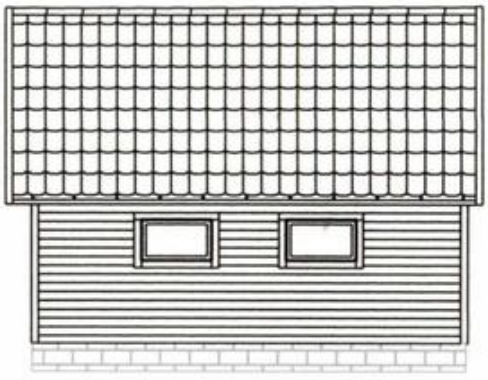


snitt

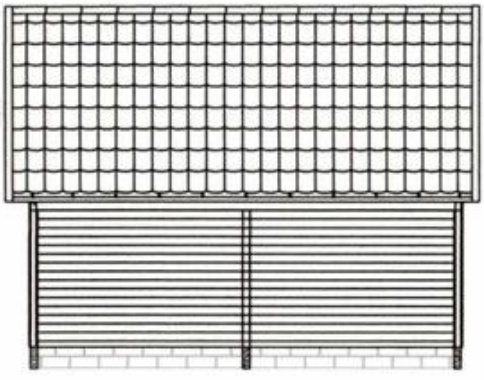
Øst



Sør



Nord

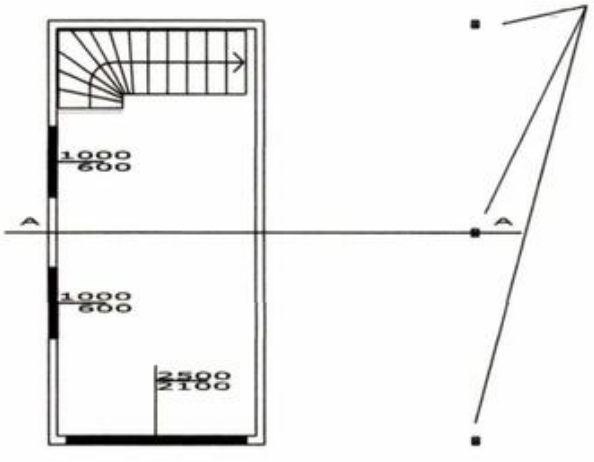


Vest

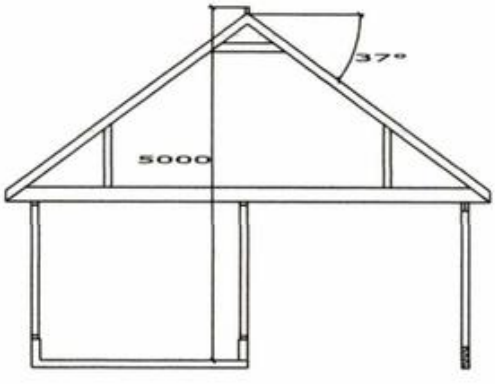


MOTTATT
08 DES. 2010

Søyle punkt, ned til frost sikker dybde



SNITT AA



BREDDE 550
LENGDE 550
HØYDE 450

Tittel: Oppføring av garasje/Car port Jan Brekke Haugesund	Gr./Br. nr.: /	Målestokk: 1:100
Tegnet av: John Arne Hagerup Groven 6440 ELNESVÅGEN	Type: Dobbel garasje Car port	
	Tegninga nr.: 2007. 002	Dato: 07/03

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Jan Brekke
Sveivamyrvegen 25

5542 KARMSUND

Dato: 31.10.2013
Saksbeh: Arne Mikal Hemnes
Saksnr: 10/2986-5
Løpenr: 40760/13
Arkivkode: GNR 149/169
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. Garasje. Tiltak etter § 20-2*
Byggested:	*Sveiamyrvegen, Spanne,*
Gnr./Bnr.	*149/169*
Tiltakshaver:	*Jan Brekke*
Ansvarlig søker:	*Jan Brekke*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*1018/10*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll , jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggeavfall.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Kartmyr			Gnr.149,bnr.169,25 Veg A	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	30.1.79	26.2.79	142/79

Byggherre	Adresse	Tlf.
Thor A.Aarvik	Kartmyr,5500 Haugesund	

Anmelder	Adresse	Tlf.
A.S.Byggefelt	5500 Haugesund	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Betongarb.:Jan N.Endresen	do	
Trearb.:Finn Jacobsen	do	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Helge Bådsvik
H.Bådsvik
bygn.kontrollør

Sted og dato		Stempel
Karmøy tekn.etat,	28.9.81	J.I.Liang bygn.sjef
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Skatteetaten

Dato
29.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1149 KARMØY

Gnr 149 Bnr 169 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sveivamyrvegen 25, 5542 KARMSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 667 871
Som sekundærbolig:	kr 2 671 482

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 149/169
Adresse: Sveivamyrvegen 25
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sveivamyrvegen 25, 5542 KARMSUND								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046870_kom_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 381 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	513
Navn	Kartmyr
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/1596/PLANBESTEMMELSER.pdf
Delarealer	**Delareal** 380 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

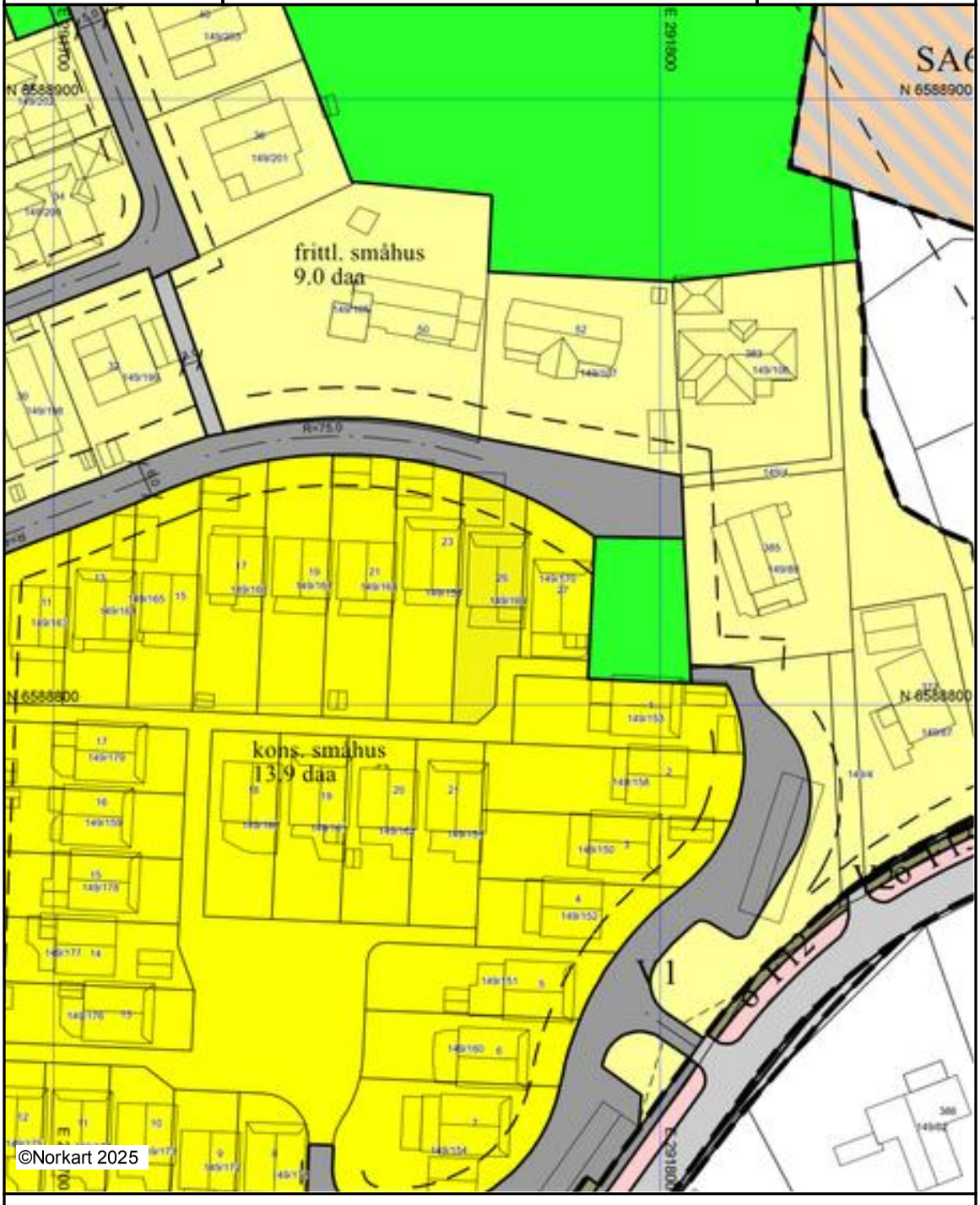
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/169
Adresse: Sveivamyrvegen 25
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/169
Adresse: Sveivamyrvegen 25
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 149/169
Adresse: Sveivamyrvegen 25
Dato: 28.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sveivamyrvegen 25, 5542 KARMSUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 782,80 kr
Eiendomsskatt	2 450,00 kr
Feiing	522,75 kr
Renovasjon	2 346,26 kr
Vann	3 157,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

Karmøy kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sveivamyrvegen 25, 5542 KARMSUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

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.**	149	**Bruksnr.**	169	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sveivamyrvegen 25, 5542 KARMSUND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 671 000,00 kr
Skatt	2 617,00 kr
Bunnfradrag	935 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.12.2024
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 149, Bruksnr 169	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Sveivamyrvegen 25, gatenr 1377 5542 Karmsund	**Grunnkrets:**	1004	Spanne
		Valgkrets:	7	Norheim
		Kirkesogn:	6100201	Norheim
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.03.1980	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	380,6 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 vernin / 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:	28.03.1980	Avgiver	1149/149/149	-380,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/149/169	380,0

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.01.2025 11:23 – Sist oppdatert 28.01.2025 11:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sveivamyrvegen 25	Bolig	167,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	167,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	167,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.09.1981
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13218137			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		62,0		62,0			
H01	1	73,0		73,0			
H02		32,0		32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	34,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.12.2010
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	31.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300192326			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			30,0	30,0			
H02			12,0	12,0			

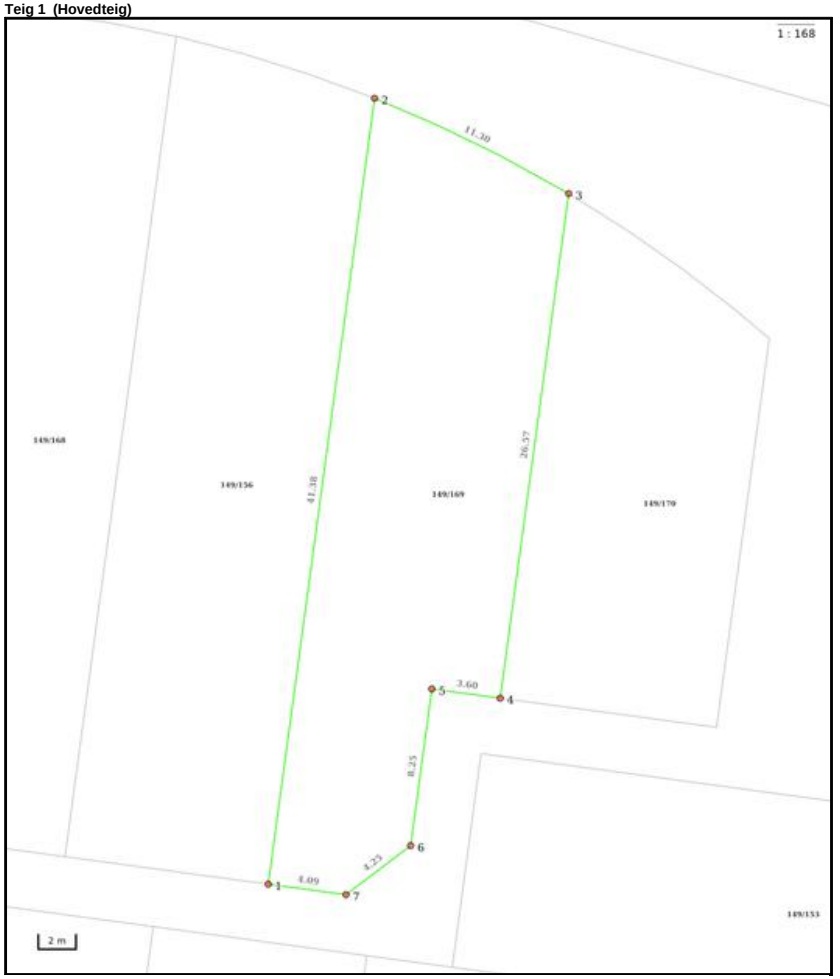
Kulturminner:

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 targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 380,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

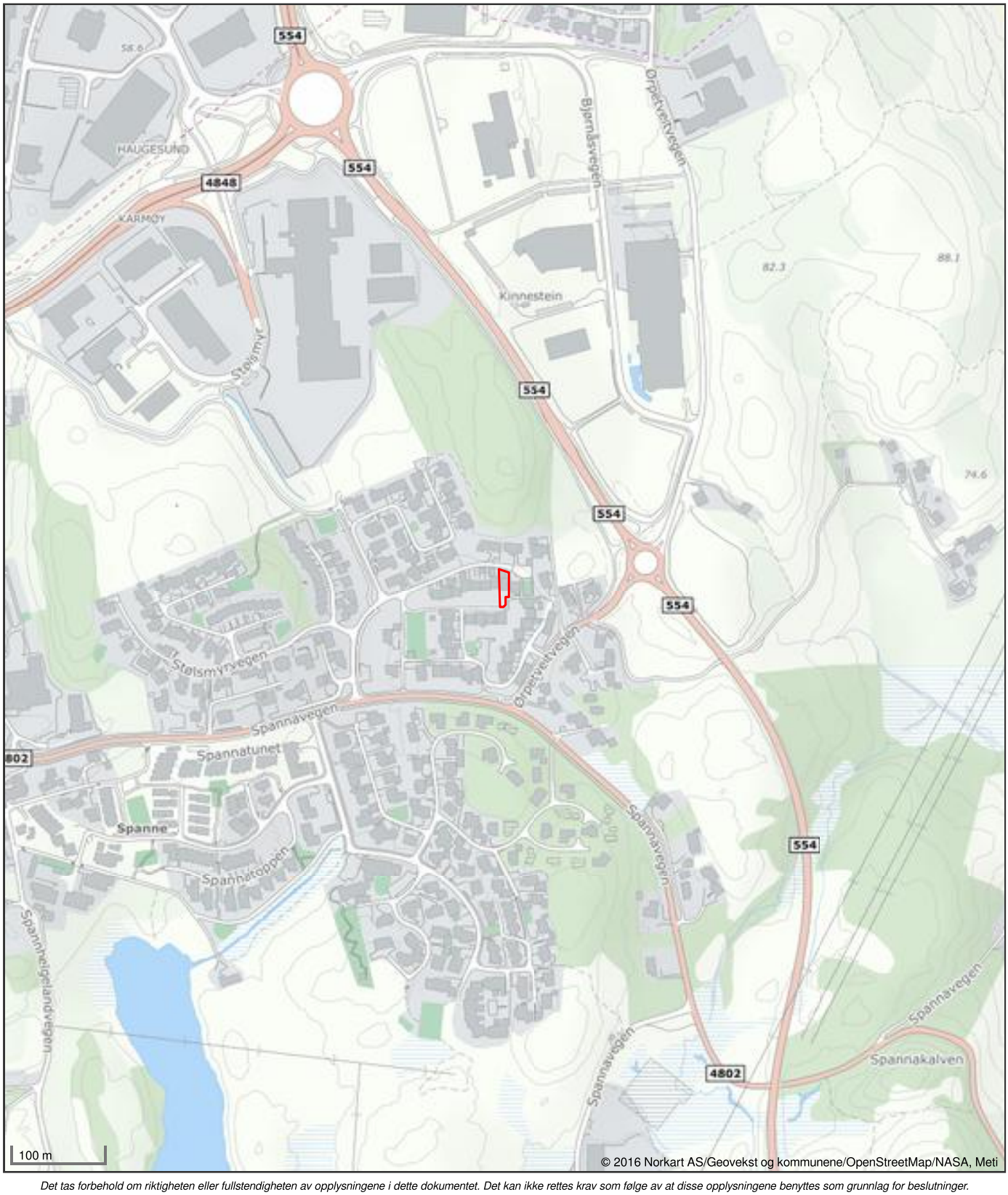
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 588 797,11	291 765,64	41,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 588 838,45	291 767,47	11,30m	Terrengmålt	10	72,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 588 834,41	291 778,01	26,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 588 807,87	291 776,83	3,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 588 808,03	291 773,23	8,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 588 799,79	291 772,87	4,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 588 796,93	291 769,73	4,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Utskriftsdato: 28.01.2025

Oversiktskart for eiendom 1149 - 149/169//



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.

Sveivamyrvegen 25

Nabolaget Spanne - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.)	**21 min**
259 elever, 14 klasser	1.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
292 elever, 19 klasser	4.9 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl...	**9 min**
371 elever, 14 klasser	5.8 km
Karmsund videregående skole	**8 min**
750 elever, 42 klasser	4.1 km
Haugaland videregående skole	**8 min**
815 elever	4.2 km

Offentlig transport

Spannatoppen	**5 min**
Linje 224, 226, N284	0.4 km
Haugesund Karmøy	**14 min**
Stavanger Sola	**1 t 55 min**

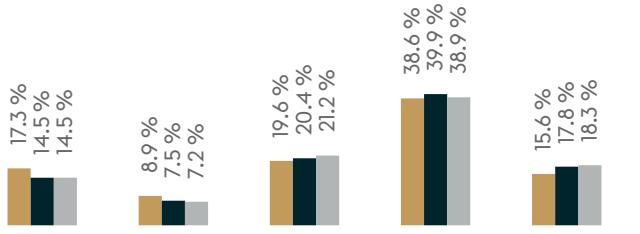
Barnehager

Norheim barnehage (1-5 år)	**7 min**
117 barn	0.5 km
Espira Karmsund barnehage (0-5...	**13 min**
124 barn	1 km
Vassbrekke Fus kulturbarnehage...	**18 min**
46 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Norheim	**17 min**
Coop Obs Haugesund	**21 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spanne	1 407	618
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hestmyr idrettsanlegg	15 min
Ognøygata balløkke	15 min
Yes Treningssenter	22 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter ...	5 min

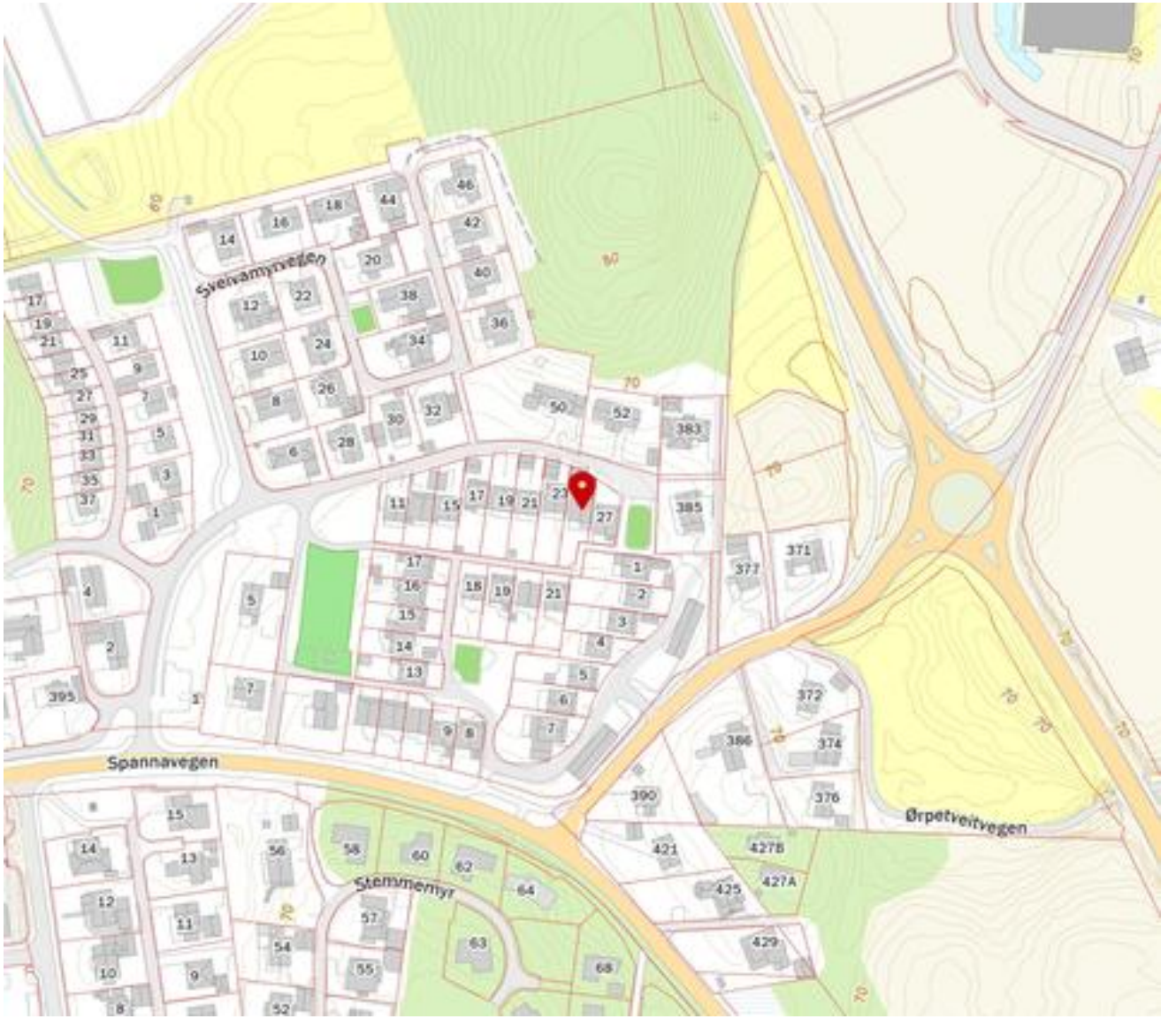
«Polig og veldig sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

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

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

[!*!avdelings netside**!*!]**

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0010/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sveivamyrvegen 25 5542 KARMSUND

Betegnelse: Gnr 149, bnr 169 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no