

PROAKTIV



YAMAHA

MYKLANDVEGEN 144





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VORMEDAL

Unik familievennlig enebolig i endegate i et barnevennlig boligfelt |
Dobbel garasje | Skjermet beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 119, bnr. 542, i VORMEDAL kommune

Prisantydning: 6.590.000,-

Omkostninger: 183.740,-

Totalpris: 6.773.740,-

Kommunale avgifter: 21.549,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Soverom: 5

BRA: 218 m²

BRA-i: 218 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er veldig gode parkeringsmuligheter på tomten, ellers er det også en utrolig kjekk garasje med god plass. Elbillader i garasjen.

Tomt: 831.3 m²

Energimerke: Grønn C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	24	58
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
62	67	134	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd"!

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

"Gode mulighet for å tilpasse det til akkurat ens egne behov eller ønsker."

Øystein Lindsheim

"Jeg har bare positive ord å si om megler og Proaktiv!"

"Hun er en fantastisk megler, som både er jordnær, profesjonell og kreativ. Følte meg godt ivaretatt under hele salgsprosessen."

Anne Berit Pedersen

“Super megler”

Liv Jorunn Øvrebø

"Svært tillitsvekkende, engasjert og konkurransedyktig på betingelser gjorde at Proaktiv ble valgt til oppdraget i konkurranse med andre meglere. Svært service innstilt og leverer iht plan og forventning, Terningkast 6 uten tvil."

"Er veldig "Proaktiv" og kundeorientert. Viser stor motivasjon og selger seg inn til oppdraget med toppkarakter. Er konkurransedyktig på pris for tjenesten. Lager tidsplan i samarbeide med oppdragsgiver og følger denne til punkt og prikke. Innhenter nødvendig informasjon og lager en veldig god Finn annonse og et flott prospekt. Koordinerer med stylist, fotograf og taksmann effektivt. Er veldig service innstilt, foretar privatvisninger, håndterer potensielle kjøper veldig bra og arbeider for å få en best mulig pris for eiendommen. Alt med et smil. Oppsummert så er dette en leveranse godt over forventet."

Jan Westergaard

“Beste meglerne i byen??"

"Anbefaler til de rundt om jeg vet om noen som skal selge. De er hyggelige, imøtekommende damer hvor prosessen var informativ, rask og smidig!

Maria Johansson

“Flink og dyktig megler”

“Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

“God og profesjonell oppfølging ”

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen".

Benjamin Graeme Le Feuvre

“Me har hatt ein utruleg fin salgsopplevelse med Proaktiv. Tilgjengelig, hyggelig, dyktig og ryddig. Salget gjekk over all forventning. Kan virkelig anbefale Proaktiv!..”

“Det var godt å vite at me kunne ringe dem med spørsmål både før og etter budrunden var over. Tusen takk for god opplevelse.”

Malena Grov Ottesen

“Proaktiv er en plass vi kan anbefale”

“Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen”.

Kjetil Jakob Fiskå

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



VORMEDAL

Kommune: KARMØY

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eneboligen har en attraktiv og populær beliggenhet på Vormedal. Familievennlig med kort avstand til skole og barnehage, en bolig som gjør hverdagen enklere. Her bor du i ett rolig boligområde i blindgate med trivelige omgivelser.

Det er kort avstand til flere fasiliteter som dagligvare, grendahus, frisør, treningssenter og idrettsanlegg. Her har du virkelig alt like rundt hjørne. Er du glad i tur og ulendt terreng, er dette perfekt for deg eller eventuelt din familie. Tuastadvatnet og Norheimskogen ligger like ved, hvor du kan spasere fra egen inngang.

Trenger du en tur på kjøpesenteret, er Oasen og Raglamyr like ved og kun en liten kjøretur unna. Dette er virkelig en bolig med en plassering som treffer de fleste kriteriene til folk.



OFFENTLIG TRANSPORT

Mykje skole Linje 226	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	104.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	5 min 2.4 km

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	7 min
Boots apotek Havfruen	7 min

SPORT

Mykje flerbrukshall Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Mykjefeltet Balløkke Ballspill	10 min 0.9 km
Vormedal Trimclub	6 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	7 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 7 km
Hauge videregående skole	13 min

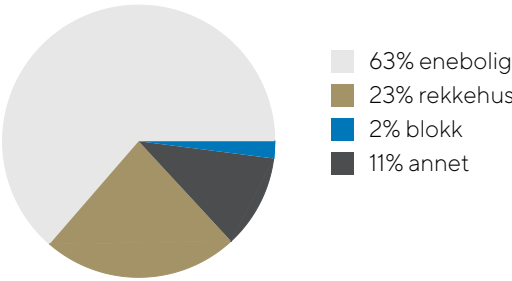
BARNEHAGER

Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal... 84 barn	5 min 0.5 km
Mykje barnehage	7 min
Vormedal barnehage (1-5 år) 107 barn	17 min 1.5 km



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Livet i Myklandvegen 144

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Et lunt og luftig hjem -
perfekt for barnefamilien
med kort vei til skole,
barnehage og butikk.!"

Selger: Per Jostein Bru og Elisabeth
Velde

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte i 2009.

Hva var avgjørende for valget deres?

Per Jostein er født og oppvokst på Vormedal, og ønsket å bygge hus der.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal overta et småbruk.



Hva har dere likt best med området?

Nærhet til skole, barnehage, butikk, frisør, svømmehall, treningssenter og turterreng. Trygt og godt område for familier. Vi liker særlig godt at vi har endetomt uten gjennomgangstrafikk.

Hvordan er solforholdene?

Det er sol fra morgen til kveld. Lun hage uten innsyn.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Barnevennlig, luftig, fredlig

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL MYKLANDVEGEN 144

Vi starter utendørs – boligen er pent opparbeidet med flere uteplasser hvor en kan nyte flotte dager.

Parkering

Det er veldig gode parkeringsmuligheter på tomten, ellers er det også en utrolig kjekk garasje med god plass.

Elbillader i garasjen.

Tomtestørrelse

831 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flott opparbeidet med asfaltert innkjørsel og pent opparbeidet med busker, trær og hage.

Se vedlagt kart i salgsoppgaven for tomtegrenser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. På hoveddelen er tekkingen fra 2009, på tilbygget er den fra 2015. Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår og 2015. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på hoveddel. På tilbygg er kledning fra 2015. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrer i tre. Besiktigelsen er gjort fra luke i knevegg. Kaldloft over himling er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på hoveddelen er fra 2009. På tilbygg er de fra 2015. Boligen har malte takvinduer i tre med 2-lags glass. Disse er fra byggeår og 2015.

Se tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakskyndig

Tor Petter Alfredsen - Norsk Takst (befaringsdato: Mandag, 9. februar 2026)





VELKOMMEN



EIENDOMMEN HAR FLERE
UTEPLASSER!

Her kan du virkelig følge solen og nyte de fine sommerdagene.







GARASJE MED LOFTSTUE





-
- Utvendig bod som er perfekt til ved og lagring.
 - Sideskap i øverste etasje med god lagringsplass.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Myklandvegen 144!

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Første etasje: Gang, 3 soverom, bod under trapp, baderom, vaskerom og disponibelt rom som tidligere var garasjedel.

Hovedetasje: Stue, kjøkken, grovkjøkken med egen inngang og baderom.

Øverste etasje: Gang, toalettrom, 2 soverom og hems.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 91 kvm

Total BRA: 91 kvm

1. etasje

BRA-i: 103 kvm

Total BRA: 103 kvm

2. etasje

BRA-i: 24 kvm

Total BRA: 24 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En unik enebolig, som treffer kriteriene til de fleste. En bolig som gjør hverdagen med plasseringen enklere og et lekkert hus som virkelig har alt en trenger.

Når en kommer inn i boligen, har en gode muligheter til å henge fra seg yttertøy, det er også bod under trappen, hvor sko og diverse kan få sin egen plass.

I første etasje har eneboligen 3 romslige og lyse soverom. Alle av en fin størrelse med gode muligheter til garderobe og møblering.

Fra hovedsoverommet er det tilkomst til et praktisk vaskerom. Her er det benk, hvor du kan brette klær og virkelig lage et system. God plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Det er også vask som er perfekt til rengjøringsdager. Her er opplegget for sentralstøvsugeren.

Fra vaskerommet har en tilkomst til en stue, dette rommet er ikke godkjent til varig opphold, men her har du virkelig muligheten om ønskelig. Her er det egen inngang.

Pent baderom i første etasje som har fliser på gulv med varmekabler og malte plater på vegg. Ellers er baderommet innredet med vegghengt toalett, baderomsservant, skap på vegg og dusjkabinett.

Videre opp kommer en til hjertet av boligen. Lys og trivelig stue med god plass til både spisegruppe og sittegruppe. Her kan en bruke kreativiteten, for her er det mange muligheter til hvordan du kan møblere. Behagelig stuekrok, hvor du kan



slappe av etter en hektisk uke og ta en vellfortjent helg. Når en kommer opp til hovedetasjen har en store vinduer som gir mye lysinnslipp til eiendommen, som gir en trivelig atmosfære. Her kan du samle familien og gode venner til et bedre måltid.

Videre inn kommer en til et lekkert kjøkken. Her er det innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er innredet med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og komfyr. Flott løsning med spisebord tilknyttet kjøkkenøyen, hvor en kan nyte frokosten som en familie. Fra stuen ved kjøkkenet er det utgang til hagen, hvor det er en veldig kjekk og skjermet uteplass. Terrassedørene mot vest kan du åpne helt opp på sommeren og virkelig slippe inn sommerlyset. Ute er det en fin hage, hvor ungene kan leke trygt og fritt, mens du står på kjøkkenet og lager middag. Ute er det også satt opp en hagestue, hvor en kan nyte frisk luft selv om det regner. Ute er det også bod, som er perfekt til vedoppbevaring.

På kjøkkenet er det tilkomst til en hems, men en fantastisk flott utsikt. Her kan du nyte morgenkaffen om ønskelig, eller en god bok en søndagskveld.

Fra kjøkkenet er det tilkomst til grovkjøkken med egen inngang fra utsiden. Grovkjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate av laminat. Her er det montert oppvaskmaskin. Her er det kun montert kaldtvann, men satt inn en liten varmtvannstank i skapet for varmtvann. Fra grovkjøkkenet har en tilkomst til et baderom. Gulvet er flislagt med varmekabler og veggene har våtromstapet/belegg. Fint innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsservant.

Opp til øverste etasje er det 2 soverom med en fin størrelse. Det er også et toalettrom som er innredet med baderomsservant og toalett. På øverste etasje er det sideskap, hvor det er god plass til lagring. Spesielt i gangen, er det et kjekt rom, hvor du kan pakke ved juletre, koffertar og mer.

Boligen har en ekstremt kjekk garasje som er isolert med varmepumpe. Er du glad i bil og diverse, er virkelig dette midt i blinken for deg. På garasjeloftet er det en isolert loftstue, som er perfekt om en har barn i hus, om de ønsker å trekke seg vekk med venner en lørdagskveld, eller kanskje dere har hjemmekontor og trenger en plass med fred og ro?

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Utvendig
Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. På hoveddelen er tekkingen fra 2009, på tilbygget er den fra 2015. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose fra taktekkingen, samt vurderes lokal utbedring av slitasje. Dette bør gjøres for å forhindre ytterligere forringelse av takets tilstand og redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på taktekkingen.

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på hoveddel. På tilbygg er kledning fra 2015. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Avstanden mellom kledning og terreng bør økes til anbefalt nivå på 15–20 cm for å redusere risikoen for råteskader og forlenge levetiden på kledningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Boligen har en altan mot vest. Den er i trekonstruksjon. Tettesjikt er i Sarnafil. Oppå Sarnafil er det lagt tilfarere med kompositt terrassebord. Rekkverk er i tre og glass. Rekkverk er målt til 85 cm høyt. Altan har et areal på ca. 21 kvm. I hage, ved hagestue, er det en terrasse. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca 22 kvm.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er store glipper i skjøter på terrassebord.

Tiltak
- Tiltak:
- Glippene i skjøtene på terrassebordene bør utbedres. Dette vil bidra til å opprettholde terrassens funksjon og levetid.

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det mangler noen lister i enkelte rom og det er noe slitasje på gulv i noen rom.

Tiltak
- Tiltak:
- Det bør monteres manglende lister og eventuelt utbedres slitasje på gulv for å oppnå et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat. Manglende lister og slitasje kan medføre redusert inntrykk av vedlikehold og kan over tid føre til ytterligere skader på overflater.

Andre innvendige forhold - Hems.,TG2
Boligen har en hems. Tilkomst til hems er via en vindeltrapp. Hems har et målbart areal på på 5 kvm.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mellom gulv på hems og vindu er åpningen over 10 cm.

Tiltak
- Tiltak:
- Åpning bør gjøres mindre enn 10 cm.

Våtrom
1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er ikke fuget mellom sokkelfliser.

Tiltak
- Tiltak:
- Det bør fuges mellom sokkelflisene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuging kan føre til fuktskader, sopp- og råtedannelse, samt redusert levetid på materialene.

1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt. Målinger er foretatt fra gulv ved dør til gulv foran

dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte.

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

1. etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- I byggeår var det krav om at installasjoner skulle være utskiftbare og at lekkasje skulle kunne oppdages, men reglene var vage og ble ofte ikke fulgt godt nok i praksis.

Tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere om lekkasjesikringen er tilstrekkelig ivaretatt. Konsekvensen av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje er at eventuelle vannskader kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kjeller > Bad
Overflater Gulv,TG3
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til -3 mm fra gulv foran dør til topp slukrist. Det er ikke synlig membran opp på terskel.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell

ved dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Det anbefales også å kontrollere at membran er korrekt ført opp på terskel for å hindre fuktskader.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Kjeller > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres mansjett under klemring i sluk. Det er membran som er smurt ned på sluk.

Tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjeller > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- I byggeår var det krav om at installasjoner skulle være utskiftbare og at lekkasje skulle kunne oppdages, men reglene var vage og ble ofte ikke fulgt godt nok i praksis.

Tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere om lekkasjesikringen er tilstrekkelig ivaretatt. Konsekvensen av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterne er at eventuelle lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte utbedringskostnader.

Kjeller > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det mangler noen lister i tak. Plateskjøter er ikke sparklet på alle vegger.

Tiltak
- Tiltak:
- Det bør monteres manglende lister i taket og plateskjøtene bør sparkles for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre oppsamling av støv og smuss i åpne skjøter. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på overflatene og økt risiko for skader på grunn av fukt eller bevegelse i konstruksjonen.

Kjeller > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å sikre korrekt avrenning til sluk og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende høydeforskjell kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke ledes til sluk, noe som øker faren for fuktskader på omkringliggende arealer.

Kjeller > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

- Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

Tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Det bør utføres utbedring rundt rørgjennomføringene for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vannrør er ikke montert i vanntett skap. Kravet til dette kom i 2010.

Tiltak
- Tiltak:
- Det bør vurderes å etablere vannrør i vanntett skap for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Manglende vanntett skap medfører økt fare for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje fra rørene.

Avløpsrør,TG2
Tilgjengelige avløpsrør av plast. Lufting av avløpet er over tak. Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved avløpsproblemer.

Varmesentral,TG2
Boligen har installert en varmepumpe. Inndelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Panasonic og er fra 2010.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Varmtvannstank,TG2
Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert på vaskerom i kjeller. Den er fra 2009 og er av fabrikat Oso.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank bør en følge kravet i forskriften.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting, i henhold til gjeldende forskrift. Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.
Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringen er fra 2009.

Vurdering av avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengforhold,TG2
Mot sør og øst er det tilbakefylt med masser mot grunnmur, det er her noe avrenning fra terrenget mot grunnmuren. Øvrige sider har fall ut i fra grunnmuren. Generelt anbefales det at fallforholdene rundt grunnmuren skal være med fall vekk fra muren på 1 : 50, i tre meter bredde.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, minimum 1:50 i tre meters bredde. Mangelfullt fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter, samt dårligere innemiljø.

Oppvarming

Balansert ventilasjon og varmepumpe.
Vedovn.

Info energiklasse

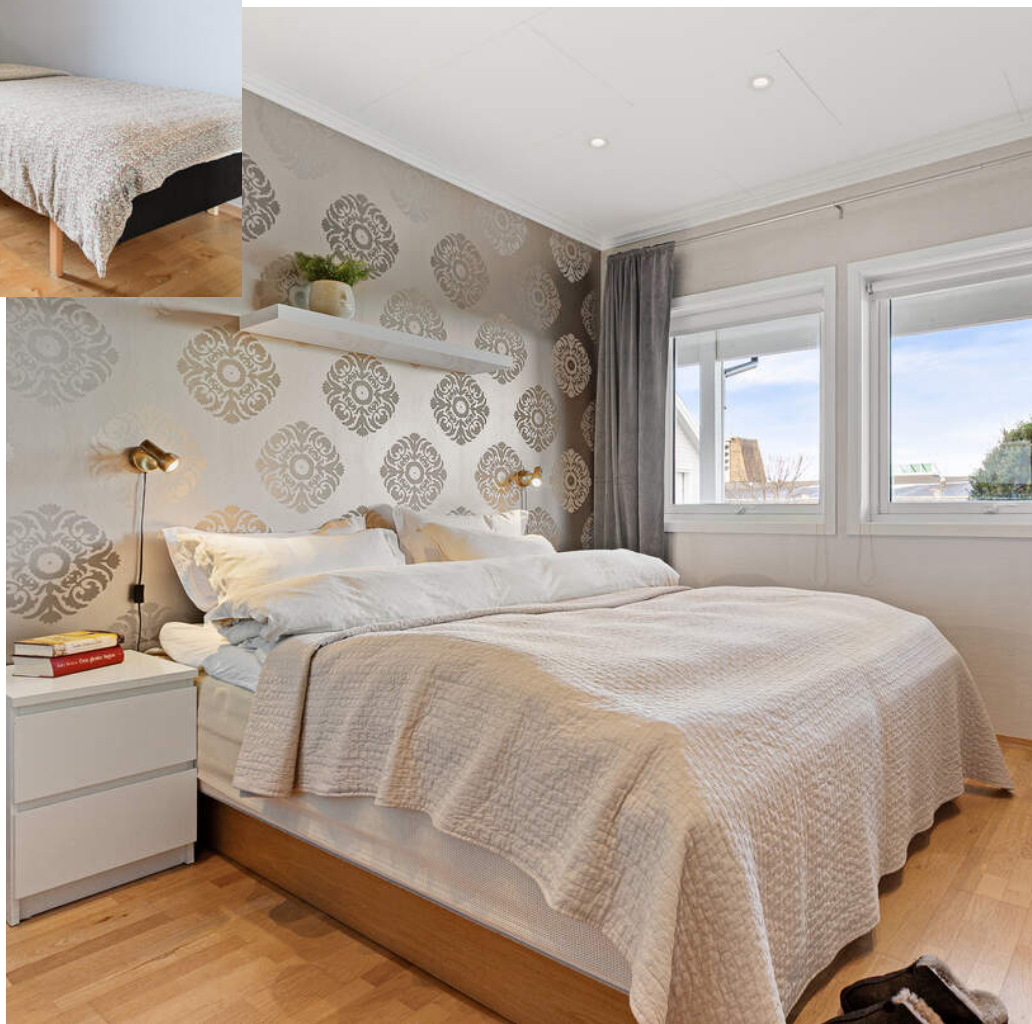
Energi klasse C. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





BOLIGEN HAR 3 SOVEROM I FØRSTE ETASJE

Alle 3 soverommene er lyse og behagelig, med gode garderobemuligheter.





VASKEROM

Fra hovedsoverommet er det tilkomst til vaskerommet og videre inn til et disponibelt rom, her har en flere muligheter med egen inngang.



ROM MED FLERE MULIGHETER

Kanskje omsøke det om til et soverom eller tv-stue?



BADEROM I FØRSTE ETASJE



VIDERE OPP TIL HJERTET
AV BOLIGEN





TENK Å SLAPPE AV HER ETTER EN HEKTISK UKE!?

God plass til å invitere over venner eller familie en lørdagskveld.







DITT NYE KJØKKEN?







HER KAN DU VIRKELIG FINNE ROEN!







GROVKJØKKEN OG BADEROM

Ved kjøkkenet er det tilkomst til grovkjøkkenet med egen utgang til bakgården og tilkomst til et baderom.





I ØVERSTE ETASJE ER
DET 2 SOVEROM

TOALETT I ØVERSTE ETASJE



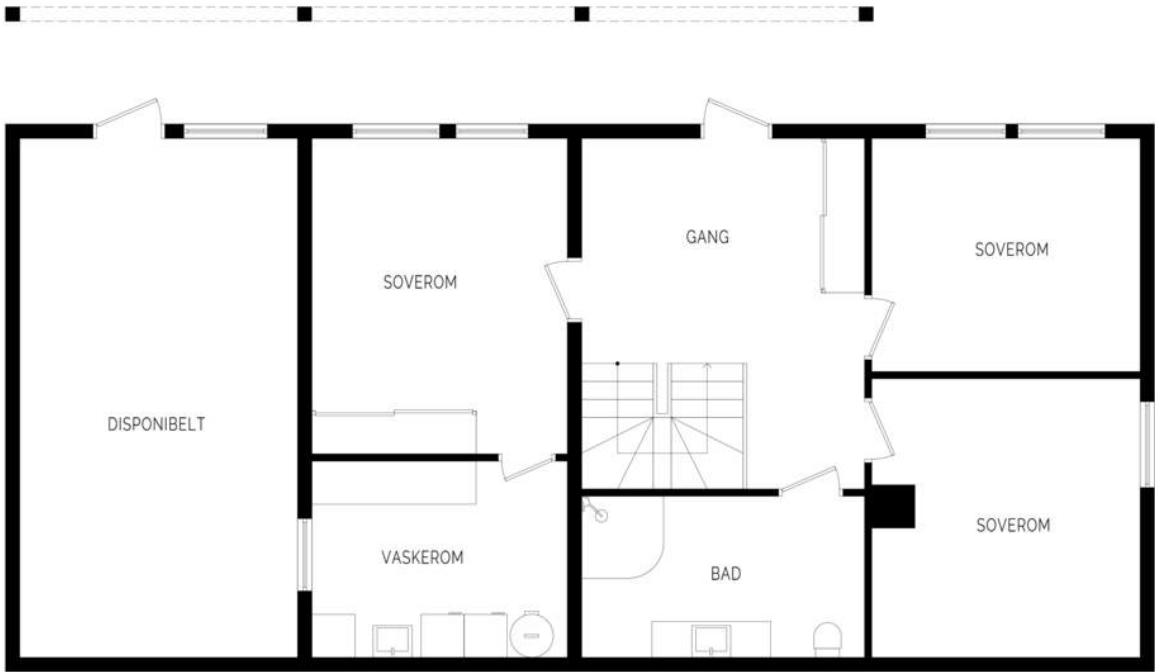
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

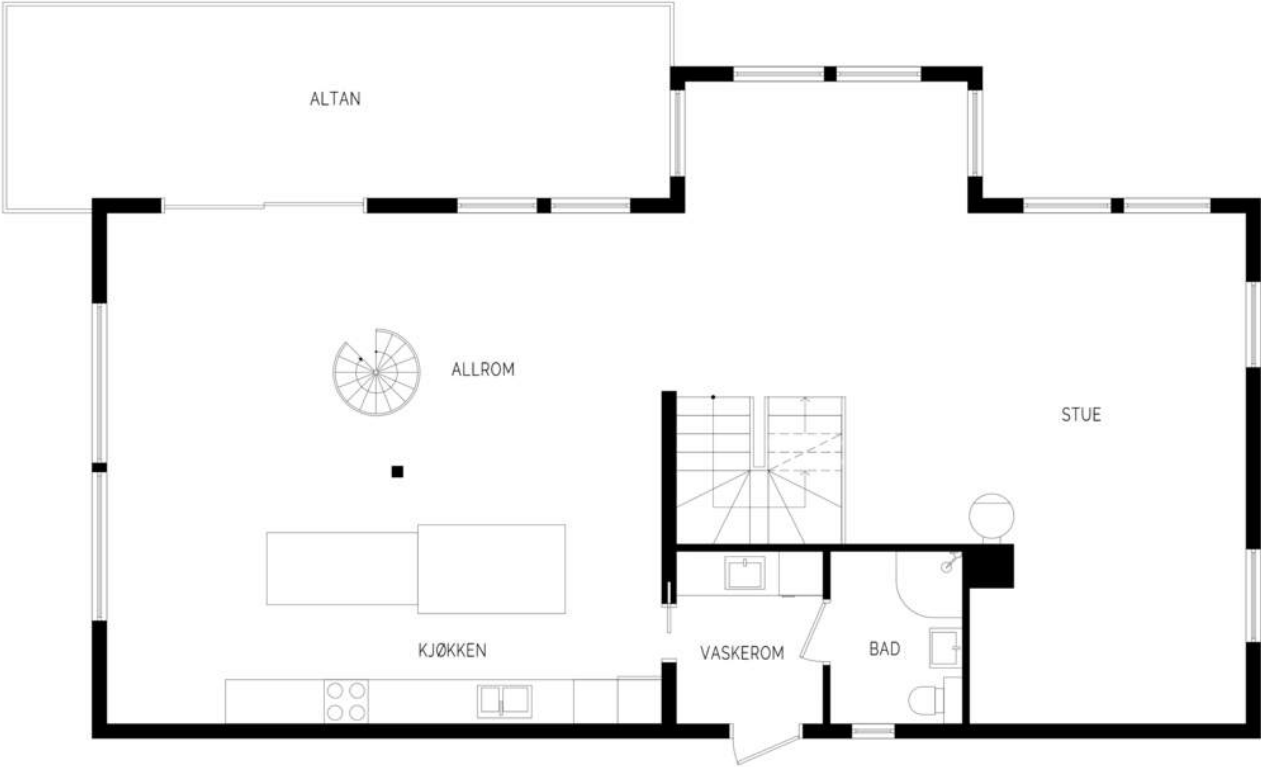
Første etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

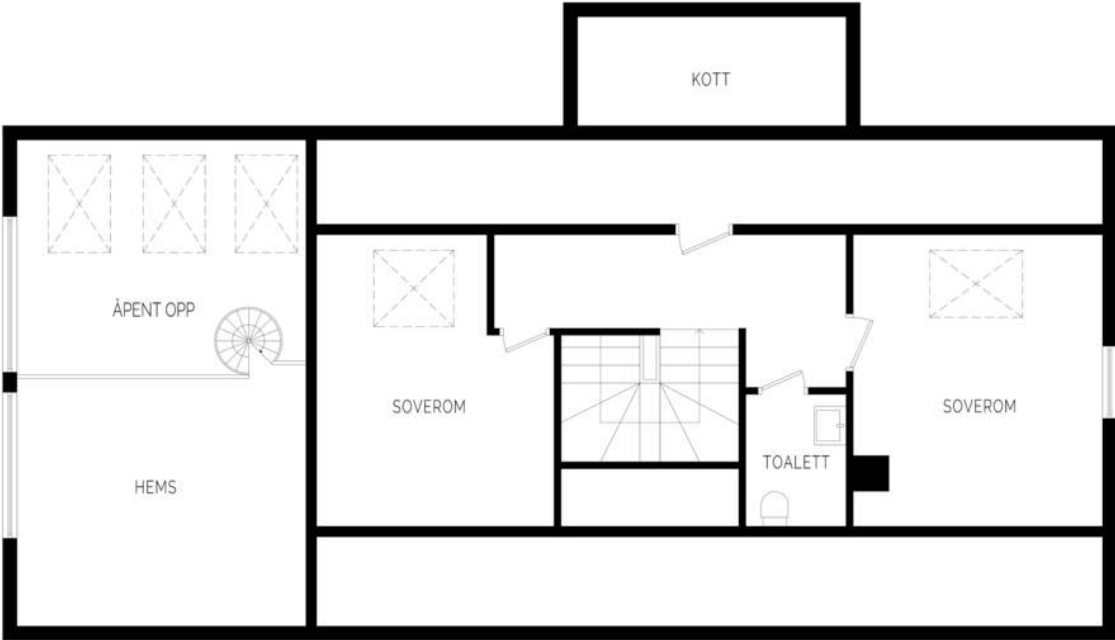
Hovedetasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

Øverste etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.113.161,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.452.644,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 8 334,12kr
Eiendomsskatt: 5 304kr
Feiing: 566,04kr
Renovasjon: 3 525,08kr
Vann: 3 818,82kr

Kommunale avgifter kan varieres etter forbruk og avvik kan forekomme.

Kommunale avgifter

21.549,- for 2025

Velforening

Det er ingen velforening.

Info formuesverdi

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

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Følgende møbler kan følge med salget av boligen:
-Alle møbler på hemsen.
-Piano.
- Alle møblene på garasjeloftet, ikke teppe.
- Kontormøbler på disponibelt rom ved vaskerommet.

Informasjon til en potensiell kjøper:

- Selger informerer om at øverste takvinduet i midten ved kjøkkenet har kontroll som gjør at vinduet åpnes, men regnsensoren har gått i stykker, så denne fungerer derfor ikke for øyeblikket og vil ikke bli fikset før salget. Kan fint åpnes manuelt, slik som de andre vinduene.
- Bryteren på slangen til sentralstøvsugeren i huset er defekt, for at den skal stoppe må en ta ut slangen.
- Det er sentralstøvsuger i garasjen og varmepumpe.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg enebolig datert 02.07.2009
Det foreligger ferdigattest på tilbygg på enebolig datert 19.09.2023.
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 23.03.2010.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 28.04.2008
Det foreligger byggetegninger datert 15.05.2008.
Det foreligger byggetegninger fasadeendring og endringer innvendig datert 02.07.2009.
Det foreligger byggetegninger tilbygg datert 10.02.2015.
Det foreligger byggetegninger garasje datert 22.03.2010.

Det ene vinduet på soverommet i øverste etasje er skjermet igjen etter tilbygg av kjøkken og hems.

Vaskerommet i første etasje er opprinnelig en bod fra byggetegninger. Stue/kontor forbi vaskerommet i første etasje er opprinnelig et disponibeltrom fra byggetegninger og fra tidligere en garasje. Toalettrommet i øverste etasje er opprinnelig et kott fra byggetegninger. Bruksendring fra disse rommene til varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendringene ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Hagestuen er ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 2. juli 2009

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/119/542:
27.03.2008 - Dokumentnr: 243353 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Karmøy Kommune
Org.nr: 940 791 901
Tilbakekjøpsrett dersom tomten ikke er bebygget innen 2 år
Forkjøpsrett ved salg av ubebygdt tomt innen 5 år

27.03.2008 - Dokumentnr: 243353 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Karmøy Kommune
Org.nr: 940 791 901
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser

12.07.2007 - Dokumentnr: 565616 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:119 Bnr:230

12.12.2007 - Dokumentnr: 1025545 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger regulert til boligformål.
Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 12. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
164 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

165 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
183 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 755 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 773 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 overtagelse 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Per Jostein Bru
Elisabeth Velde

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,61% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, kredittkostnad kr. 3 000,- overtagelse kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, markedspakke, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Strømsstøtteordning

Selger har bundet eiendommen til Norgespris (strømsstøtteordning) ut 2026. Denne følger boligen.

Dato salgsoppgave
25.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL

 KARMØY kommune

 gnr. 119, bnr. 542

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21152-1451

Referansenummer: PN2799

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Petter Alfredsen

Vår ref: 010317



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen

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



Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bolig beliggende i Myklandsvegen, Vormedal, Karmøy kommune. Boligen er bygget i 2009. Boligen er bygget med kjeller, første etasje og loft. Det tilhører boligen en frittstående dobbel garasje, utvendig bod og hagestue. Kjeller er innredet med tre soverom, bad, vaskerom, bod under trapp, gang og disponibelt rom/kontor. Første etasje er innredet med stue/kjøkken, bad og grovkjøkken. Fra kjøkkenavdelingen er det trapp opp til hems. Loftet er innredet med toalettrom, to soverom og gang. Boligen er oppført med grunnmur i betong, bindingsverkskonstruksjon i tre med liggende kledning utvendig, Takkonstruksjon er i tre med saltaksform. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer i boligen har karmen i tre og 2-lags glass. Dører er i tre. 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 bra stand. For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. På hoveddelen er tekkingen fra 2009, på tilbygget er den fra 2015. Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår og 2015. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på hoveddel. På tilbygg er kledning fra 2015. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrer i tre. Besiktigelsen er gjort fra luke i knevegg. Kaldloft over himling er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på hoveddelen er fra 2009. På tilbygg er de fra 2015. Boligen har malte takvinduer i tre med 2-lags glass. Disse er fra byggeår og 2015. Bygningen har malte dører i tre og malte skyvedører i tre. Dør til altan er foldedør. Dører er fra byggeår, 2015 og 2026. Boligen har en altan mot vest. Den er i trekonstruksjon. Tettesjikt er i Sarnafil. Oppå Sarnafil er det lagt tilfarere med kompositt terrassebord. Rekkverk er i tre og glass. Rekkverk er målt til 85 cm høyt. Altan har et areal på ca. 21 kvm. I hage, ved hagestue, er det en terrasse. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca. 22 kvm. Boligen har utvendige trapper i tre og betong. Det er en utvendig bod i hage. Den er i enkel trekonstruksjon. Den er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må forventes at det er skruer-/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. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er montert ildfast stein i sotluke. Pipe går ikke ned i kjeller. Den går fra første etasje og over tak. I rom under terreng har veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er kun en

stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet. Boligen har malt tretrapper mellom etasjene. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Boligen har en hems. Tilkomst til hems er via en vindeltrapp i stål og tre. Mellom stue/kjøkken og bad er det et grovkjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert oppvaskmaskin på kjøkkenet.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad første etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt Målinger er foretatt fra gulv ved dør til gulv foran dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er under dusjkabinett og lar seg ikke inspisere da dusjkabinett ikke lar seg flytte på. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue og bad. Fuktqvotemåling (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 i kjeller: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til -3 mm fra gulv foran dør til topp slukrist. Det er ikke synlig membran opp på terskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og bod. Fuktqvotemåling (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.

Vaskerom i kjeller: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, sentralstøvsuger og vannrør er montert på

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

vaskerom. Vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under vask. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 vektprosent. Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom på loft med laminat på gulv og tapetserte plater på vegg. I skråtak er det malte plater. Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Tilgjengelige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er plassert på loft. Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Panasonic og er fra 2010. Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i på vaskerom i kjeller. Den er fra 2009 og er av fabrikat Oso. Det er sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har betong grunnmur. Forstøtningsmur er av naturstein, betongblokker og betong. Mot sør og øst er det tilbakefylt med masser mot grunnmur, det er her noe avrenning fra terrenget mot grunnmuren. Øvrige sider har fall ut i fra grunnmuren. Generelt anbefales det at fallforholdene rundt grunnmuren skal være med fall vekk fra muren på 1 : 50, i tre meter bredde. Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret. På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse

punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket. Det er ikke utført radonmålinger og boligen er ikke utført med radonsperre. Utvendig trapp fra vaskerom til hage mangler rekkverk. Trapp fra altan mangler rekkverk. Trapp fra grovkjøkken og ned til hage mangler rekkverk. Trapp til hems har for store åpninger mellom trinn og rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmurene.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Har ikke mottatt tegninger fra kommunen. At det ikke er mottatt tegninger, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler. Takstmann har ikke sjekket om det som er bygget er i tråd med det som er byggemeldt. Eier har bekreftet at det som er gjort på boligen er byggemeldt og godkjent.

Hagestue
• Det foreligger ikke tegninger
Eier opplyser at hagestue ikke er byggemeldt.

Garasje
• Det foreligger ikke tegninger
Har ikke mottatt tegninger fra kommunen på garasje At det ikke er mottatt tegninger, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler. Takstmann har ikke sjekket om det som er bygget er i tråd med det som er byggemeldt. Eier har bekreftet at det som er gjort på garasje er byggemeldt og godkjent.

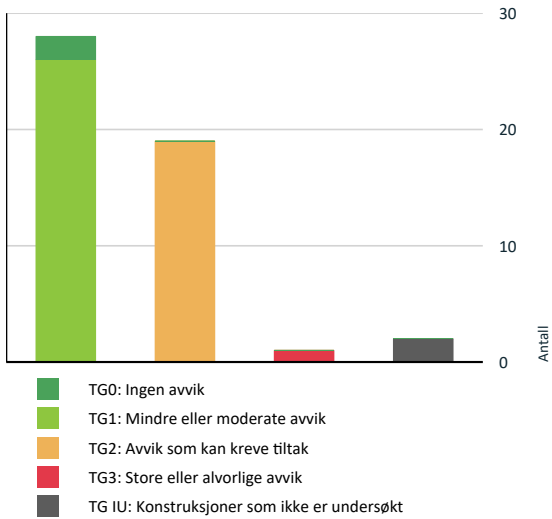
Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



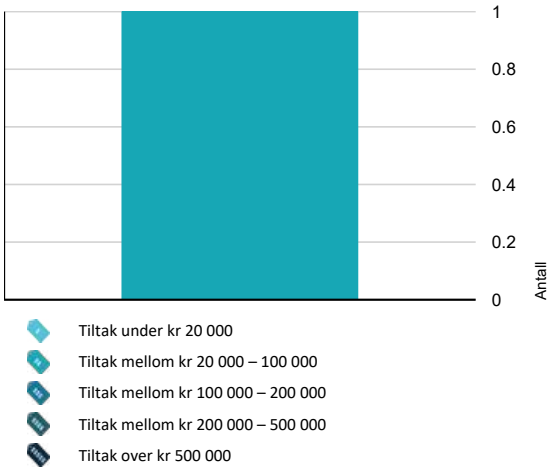
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.

For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.

Det er ikke flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg: Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - Hems.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. På hoveddelen er tekkingen fra 2009, på tilbygget er den fra 2015. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose fra taktekkingen, samt vurderes lokal utbedring av slitasje. Dette bør gjøres for å forhindre ytterligere forringelse av takets tilstand og redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på taktekkingen.



Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår og 2015. Renner og nedløp er ikke kontrollert for lekkasjer da det var oppholdsvar på befaringsdag.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår på hoveddel. På tilbygg er kledning fra 2015. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes til anbefalt nivå på 15–20 cm for å redusere risikoen for råteskader og forlenge levetiden på kledningen.

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på hoveddelen er fra 2009. På tilbygg er de fra 2015.



Takvinduer

Boligen har malte takvinduer i tre med 2-lags glass. Disse er fra byggeår og 2015.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Dører

Bygningen har malt dører i tre og malte skyvedører i tre. Dør til altan er foldedør. Dører er fra byggeår, 2015 og 2026.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrer i tre. Besiktigelsen er gjort fra luke i knevegg. Kaldloft over himling er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en altan mot vest. Den er i trekonstruksjon. Tettesjikt er i Sarnafil. Oppå Sarnafil er det lagt tilfarere med kompositt terrassebord. Rekkverk er i tre og glass. Rekkverk er målt til 85 cm høyt. Altan har et areal på ca. 21 kvm. I hage, ved hagestue, er det en terrasse. Den er i trekonstruksjon. Den har et areal på ca 22 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store glipper i skjøter på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippene i skjøtene på terrassebordene bør utbedres. Dette vil bidra til å opprettholde terrassens funksjon og levetid.

Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper i tre og betong.



Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Det er en utvendig bod i hage. Den er i enkel trekonstruksjon. Den er ikke tilstandsvurdert.



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:

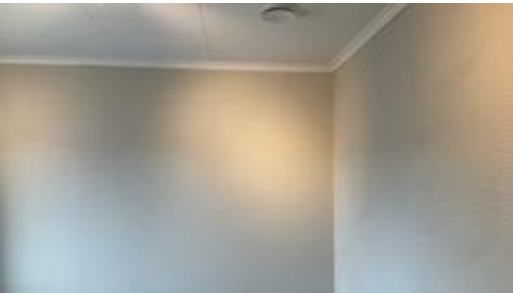
- Det er avvik:

Det mangler noen lister i enkelte rom og det er noe slitasje på gulv i noen rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres manglende lister og eventuelt utbedres slitasje på gulv for å oppnå et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt resultat. Manglende lister og slitasje kan medføre redusert inntrykk av vedlikehold og kan over tid føre til ytterligere skader på overflater.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Høydeforskjellen ble målt i følgende rom: Kjeller: Soverom og gang. I gang ble det målt en høydeforskjell på 18 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.

I stue ble det målt en høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.

I gang ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 10 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.

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er montert ildfast stein i sotluke. Pipe er går ikke ned i kjeller. Den går fra første etasje og over tak.



1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under vask på vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 vektprosent. Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.



1 TG 1 Innvendige trapper - Trapp til hems.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk er i stål og tre.



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dører og karmner.

1 TG 2 Andre innvendige forhold - Hems.

Boligen har en hems. Tilkomst til hems er via en vindeltrapp. Hems har et målbart areal på 5 kvm.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
Mellom gulv på hems og vindu er åpningen over 10 cm.
- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
Åpning bør gjøres mindre enn 10 cm.



1 TG 1 Andre innvendige forhold - Grovkjøkken.

Mellom stue/kjøkken og bad er det et grovkjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad første etasje: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuget mellom sokkelfliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges mellom sokkelflisene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuging kan føre til fuktskader, sopp- og råtedannelse, samt redusert levetid på materialene.

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt. Målinger er foretatt fra gulv ved dør til gulv foran dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er under dusjkabinett og lar seg ikke inspisere da dusjkabinett ikke lar seg flytte på.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

I byggeår var det krav om at installasjoner skulle være utskiftbare og at lekkasje skulle kunne oppdages, men reglene var vage og ble ofte ikke fulgt godt nok i praksis.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere om lekkasjesikringen er tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvensen av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje er at eventuelle vannskader kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.



Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom stue og bad. 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.



KJELLER > BAD

Generell

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



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til -3 mm fra gulv foran dør til topp slukrist. Det er ikke synlig membran opp på terskel.

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannspøl.

Det anbefales også å kontrollere at membran er korrekt ført opp på terskel for å hindre fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan ikke konstateres mansjett under klemring i sluk. Det er membran som er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

I byggeår var det krav om at installasjoner skulle være utskiftbare og at lekkasje skulle kunne oppdages, men reglene var vage og ble ofte ikke fulgt godt nok i praksis.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere om lekkasjesikringen er tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvensen av manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne er at eventuelle lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte utbedringskostnader.

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og bod. 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.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller:

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



KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

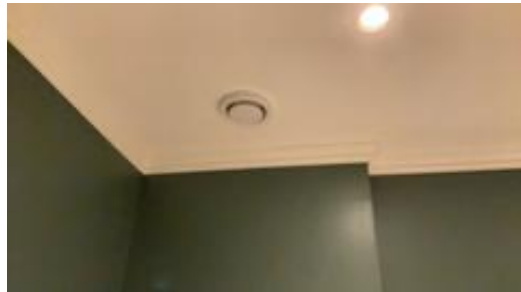
- Det er avvik:

Det mangler noen lister i tak. Plateskjøter er ikke sparklet på alle vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres manglende lister i taket og plateskjøtene bør sparkles for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre oppsamling av støv og smuss i åpne skjøter. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid på overflatene og økt risiko for skader på grunn av fukt eller bevegelse i konstruksjonen.



KJELLER > BAD

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å sikre korrekt avrenning til sluk og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke ledes til sluk, noe som øker faren for fuktskader på omkringliggende arealer.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

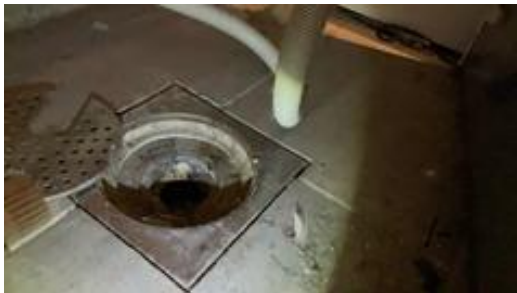
Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

Det bør utføres utbedring rundt rørgjennomføringene for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, sentralstøvsuger og vannrør er montert på vaskerom.

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg under vask. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 vektprosent. Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapport



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og tapetserte plater på vegg. I skråtak er det malte plater.
Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er ikke montert i vanntett skap. Kravet til dette kom i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere vannrør i vanntett skap for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Manglende vanntett skap medfører økt fare for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje fra rørene.

TO 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Lufting av avløpet er over tak.

Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikeholdsbehov. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tette rør og vanskeliggjøre utbedring ved avløpsproblemer.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er plassert på loft.



Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapport



TO 2 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Inndelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Panasonic 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.



TO 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert på vaskerom i kjeller. Den er fra 2009 og er av fabrikat Oso.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting, i henhold til gjeldende forskrift. Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.



Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei I bolig er alt gjort av gjort av faglært. Eier opplyser at i hagestue og garasje er det utført arbeid av ufaglært.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja
- Det er fremvist samsvarserklæring fra 2009.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei Har vært kontroll i 2010.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
- Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
- Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

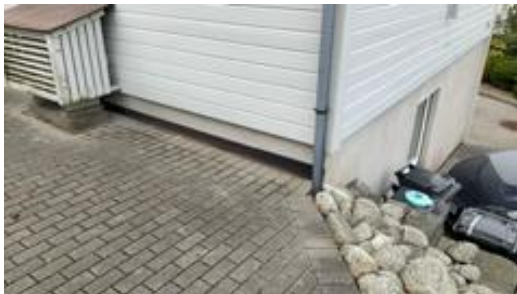
Dreneringen er fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 23 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein, betongblokker og betong.



TG 2 Terrengforhold

Mot sør og øst er det tilbakefylt med masser mot grunnmur, det er her noe avrenning fra terrenget mot grunnmuren. Øvrige sider har fall ut i fra grunnmuren.
Generelt anbefales det at fallforholdene rundt grunnmuren skal være med fall vekk fra muren på 1 : 50, i tre meter bredde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget får tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, minimum 1:50 i tre meters bredde.
Mangelfullt fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter, samt dårligere innemiljø.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret. På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

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

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 24 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre helse, miljø og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket. Det er ikke utført radonmålinger og boligen er ikke utført med radonsperre. Utvendig trapp fra vaskerom til hage mangler rekkverk. Trapp fra altan mangler rekkverk. Trapp fra grovkjøkken og ned til hage mangler rekkverk. Trapp til hems har for store åpninger mellom trinn og rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmurene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helseisiko knyttet til radon, da manglende målinger og radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk på trapper, altan og forstøtningsmurer bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

For store åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapper bør utbedres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn, og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.



Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Hagestue

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. geåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boligen har en hagestue. Den er i trekonstruksjon. Vegger er i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning. Taket er tekket med takpapp. Vinduer har trekarmen som er malt og doble glass.. Dør inn til hagestue er skyvedør med tre felt. Karmen er i metall og glassene er doble. Innvendig er det gulv av terrassebord, vegger har trebord og betong. I taket er det trebord. Det er lagt inn strøm og det er installert varmepumpe i hagestue. Hagestue har et areal på 14 kvm. Hagestue er ikke tilstandsvurdert.

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

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2011

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.

Beskrivelse

Boligen har en frittstående dobbel garasje garasje på 46 kvm. Garasjen har ringmur og støpt gulv. Vegg- og takkonstruksjon av tre.

Utvendig har garasjen liggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er i plast. Vinduene i garasje har karmen av tre og doble glass. Dører er i tre. Garasjen har en leddport i metall. Det er montert eklektisk portåpner. Loftet på garasje er innredet. På grunn av lav takhøyde er ikke arealet på loft målbart etter arealreglene. Tilkomst til loft er via utvendig trapp.

Garasjen er kledd med plater innvendig. Det er innlagt strøm og vann i garasjen. Det er installert varmepumpe i garasje.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
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

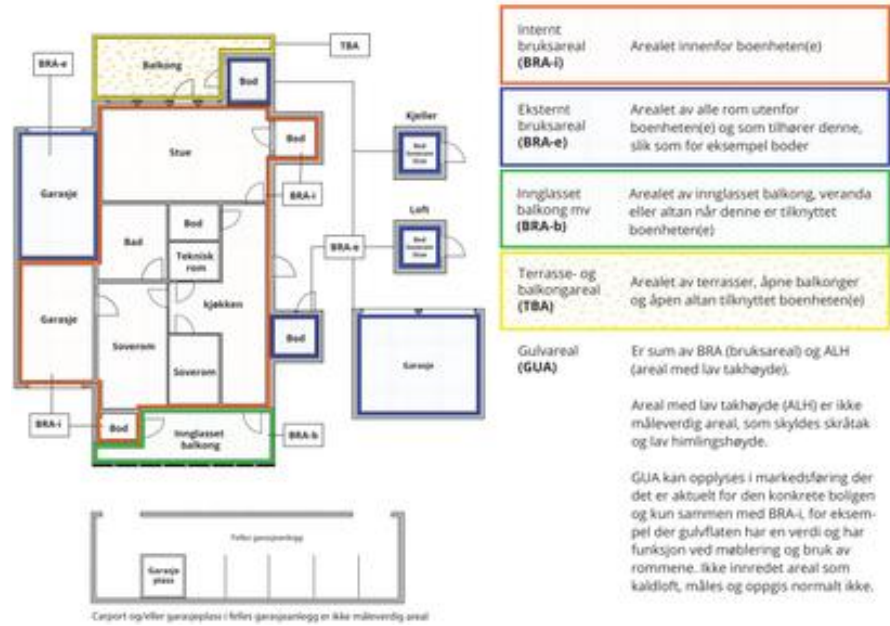
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	24			24	
1. etasje	103			103	21
Kjeller	91			91	
SUM	218				21
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, toalettrom, gang, stue på hems		
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, grovkjøkken		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang, vaskerom, disponibelt rom/kontor		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 21 kvm er altan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Har ikke mottatt tegninger fra kommunen.
At det ikke er mottatt tegninger, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.
Takstmann har ikke sjekket om det som er bygget er i tråd med det som er byggemeldt. Eier har bekreftet at det som er gjort på boligen er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	22
SUM		14			22
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hobbyrom/hagestue	

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 22 kvm er terrasse utenfor hagestue.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 29 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at hagestue ikke er byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Har ikke mottatt tegninger fra kommunen på garasje
At det ikke er mottatt tegninger, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.
Takstmann har ikke sjekket om det som er bygget er i tråd med det som er byggemeldt. Eier har bekreftet at det som er gjort på garasje er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	2
Hagestue	0	0
Garasje	0	0

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 30 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Per Jostein Bru	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	542		0	831.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myklandvegen 144

Hjemmelshaver

Bru Per Jostein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Mykje, Vormedal, Karmøy kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånet terreng og er opparbeidet med forstøtningsmur, beplanting, plen, gårdsplass og uteplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold

med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026	Har sendt ut eget spørreskjema	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 funksjonspøving 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.

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 33 av 34

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL
Gnr 119 - Bnr 542
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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

Oppdragsnr.: 21152-1451

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 34 av 34

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/PN2799>

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



Egenerklæring

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL

14 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Myklandvegen 144

Myklandvegen 144

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Velde, Elisabeth

Selger

Bru, Per Jostein

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt vegger, byttet toalett og dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12886419

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bru, Per Jostein	2026-02-18	Velde, Elisabeth	2026-02-14
Identification		Identification	
Bru, Per Jostein		Velde, Elisabeth	

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

106 MYKLANDVEGEN 144

PROAKTIV.NO 107

Side 5

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bru, Per Jostein	18/02-2026	BANKID
Velde, Elisabeth	15:49:46	BANKID
	14/02-2026	
	18:54:59	



Karmøy kommune

Teknisk etat

Byggmester Per Bru

PB 127

5545 VORMEDAL

Dato:

23.03.2010

Deres ref:

Saksbeh:

Arne Mikal Hemnes

Saksnr:

09/1672-5

Løpenr:

10979/10

Arkivkode:

GNR 119/542

Ferdigattest

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:

§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak. Enebolig

Byggested:

Mykjefeltet, Mykje,

Gnr./Bnr.

119/542

Tiltakshaver:

Per Jostein Bru

Saken er behandlet som delegert saknr.

511/09

Ansvarlig søker:

Byggmester Per Bru

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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 må foreligge for kontroll , jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Merknader:

Med tilleg



Kjell B. Gilje

forvaltningssjef



Arne Mikal Hemnes

avd.ingeniør

Kopi til:

Per Jostein Bru

Postadresse

Rådhuset, 4250 Kopervik

Besøksadresse

Statråd Vinjes gt. 25, Kopervik

Telefon

52 85 75 00

Telefax

52 85 22 32

Bankgiro

7370 05 05283

Organisasjonsnr

940 791 901

E-postadresse

postmottak_sentral@karmoy.kommune.no

Internett

www.karmoy.kommune.no

 KARMØY KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 23/42516		
Tiltakshaver Per Jostein Bru Myklandvegen 144 5545 VORMEDAL				
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Myklandvegen 144	Gårdsnr. 119	Bruksnr. 542	Festenr.	Seksjonsnr.
Type tiltak/bygning Tilbygg enebolig.				
Vedtaksdato 19.09.2023	Saksnr. 23/8476			
Dato for mottatt søknad om ferdigattest:		18.09.2023		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-4.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.				
Sted Kopervik	Dato 19.09.2023	Underskrift Kjell Kristian Mydland <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.16.3 - Ferdigattest	2550	1	2550
Totalt gebyr å betale			2550,-

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

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

Klagerett

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

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



Karmøy kommune
Teknisk etat

Byggmester Per Bru
PB 127

5545 VORMEDAL

Dato: 02.07.2009
Deres ref:
Saksbeh: Arne Mikal Hemnes
Saksnr: 08/1585-9
Løpenr: 23576/09
Arkivkode: GNR 119/542

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder: Nybygg, Enebolig
Byggested: Mykjefeltet, Vormedal
Gnr./Bnr. 119/542
Tiltakshaver: Per Jostein Bru
Saken er behandlet som delegert saknr. 319/08
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: Byggmester Per Bru
Ansvarlig utførende: Byggmester Per Bru
Ansvarlig prosjekterende: Byggmester Per Bru
Ansvarlig søker: Byggmester Per Bru
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: Byggmester Per Bru
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: S. O. Lund AS
Ansvarlig prosjekterende: S. O. Lund AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: S. O. Lund AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: T. Halleland AS
Ansvarlig utførende: T. Halleland AS

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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 må foreligge for kontroll, jfr. Forurensningsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

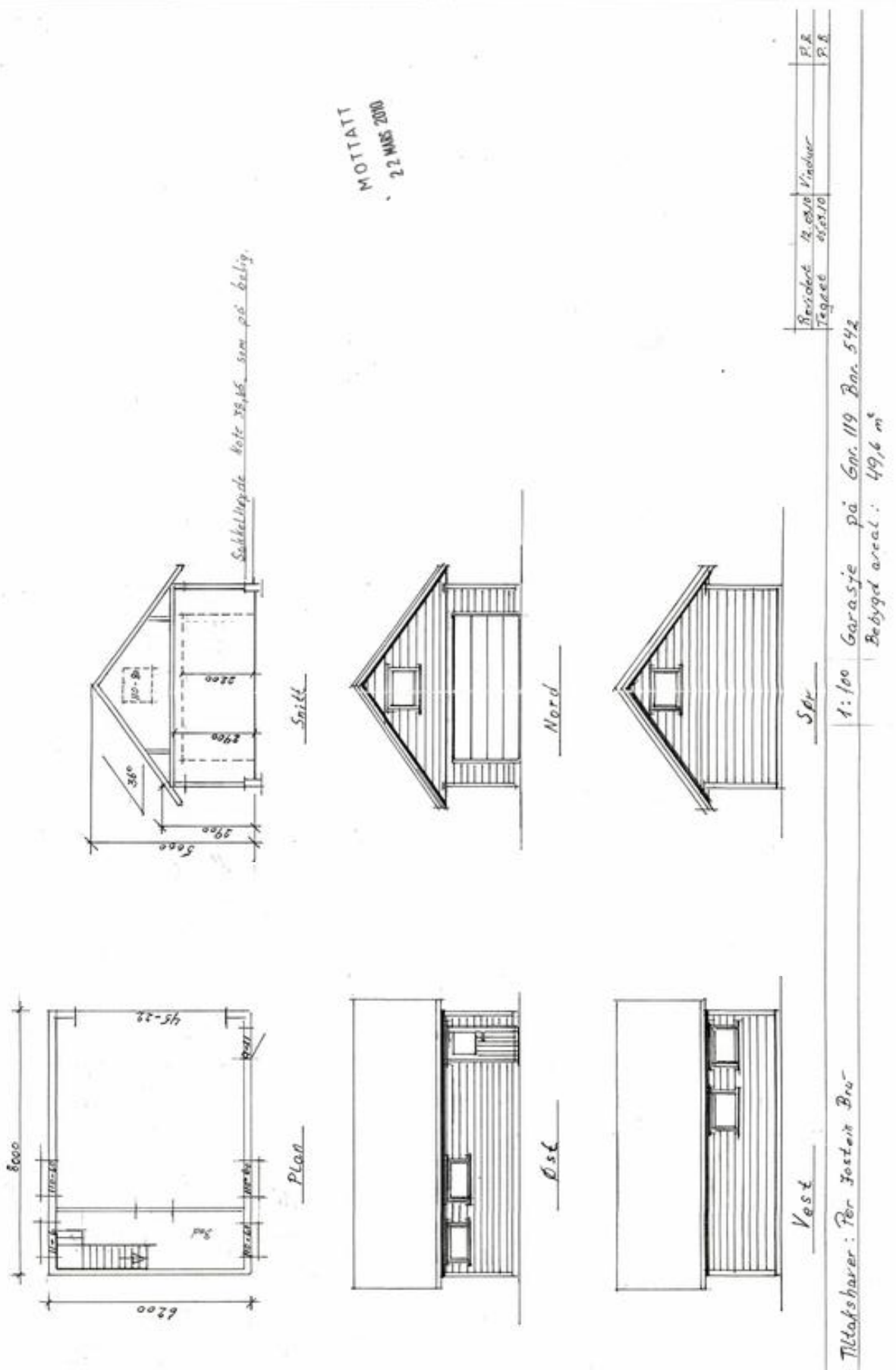
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

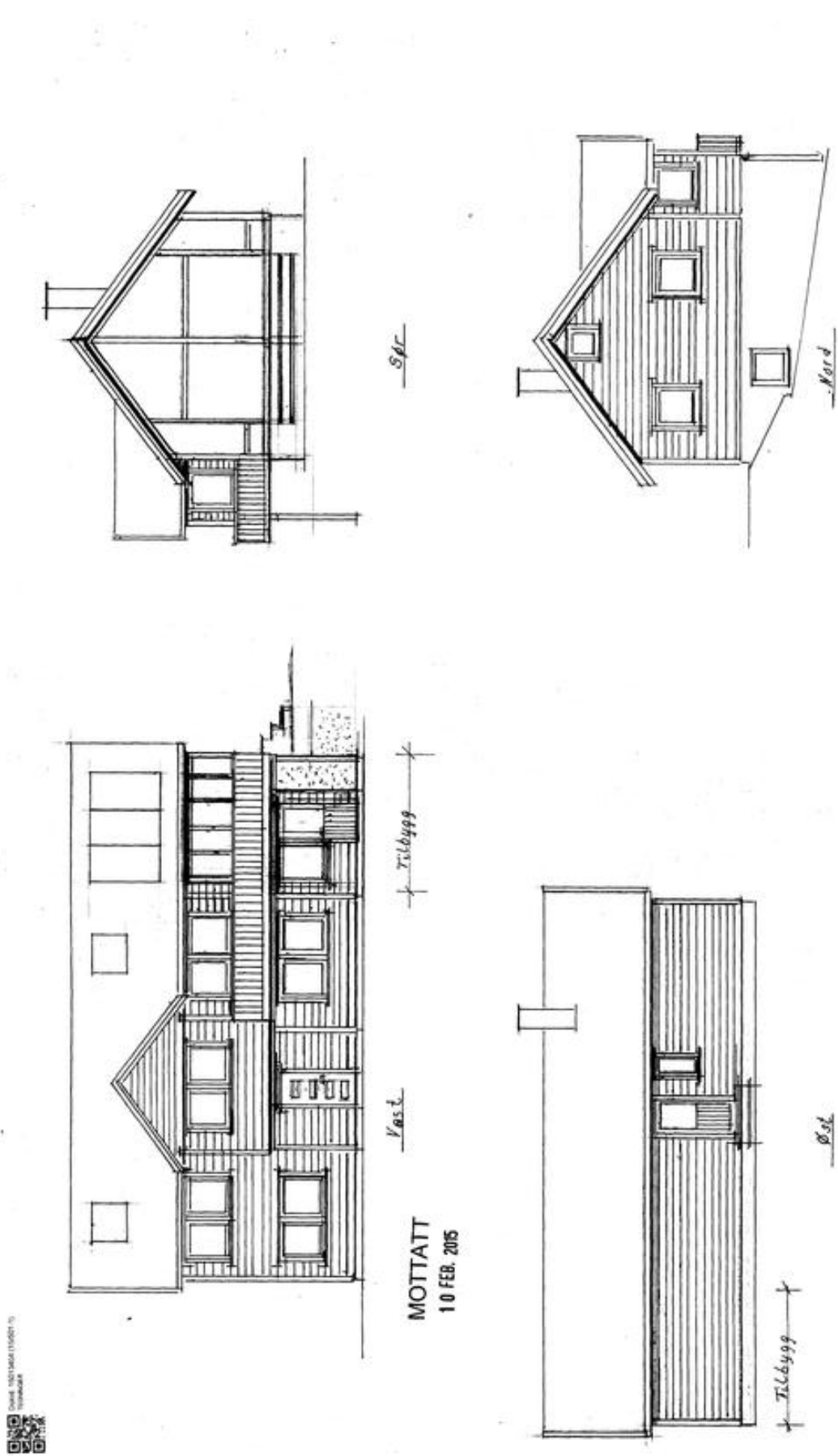
Med påse
Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

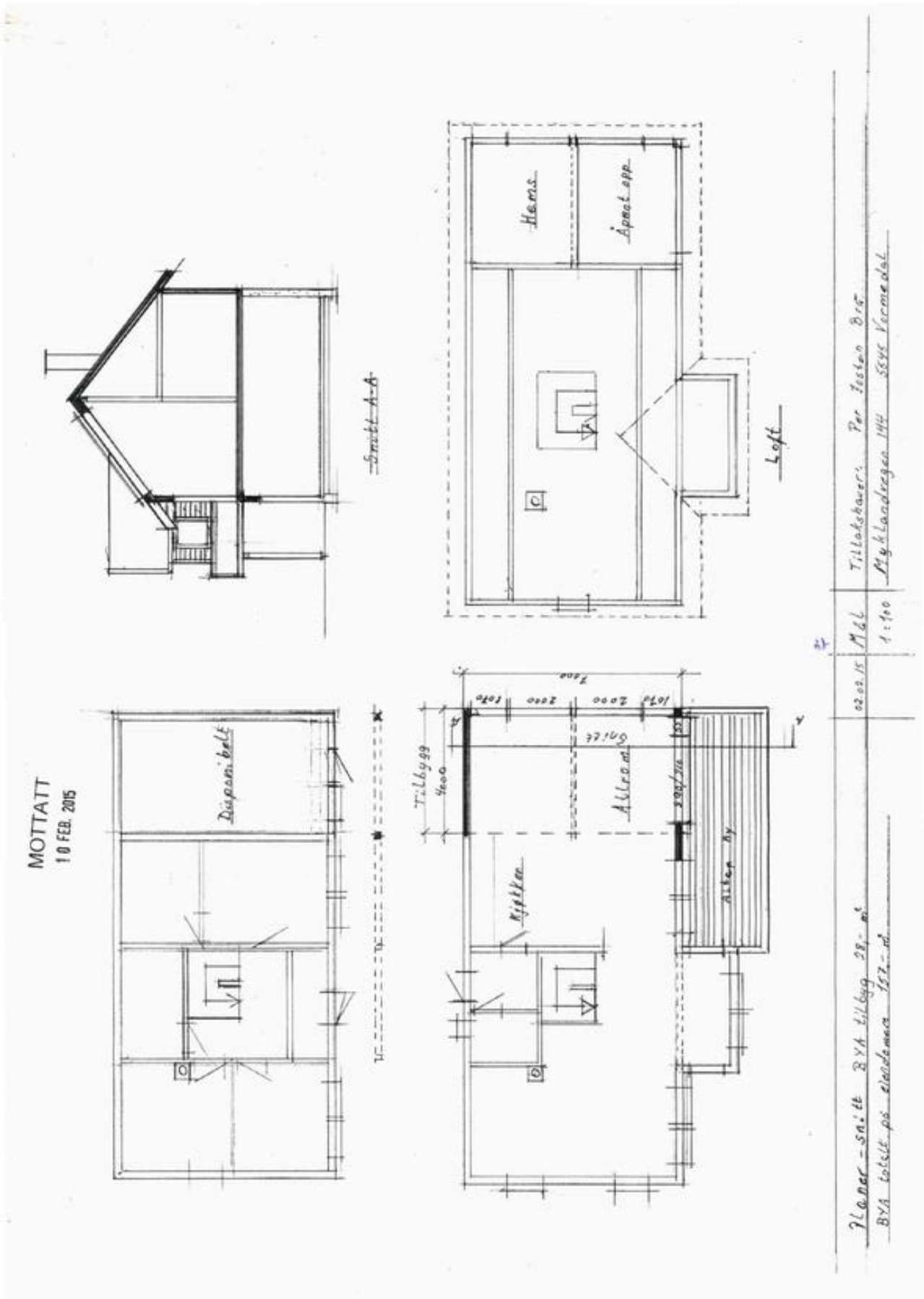
Kopi til: Per Jostein Bru Soldav. 2, 5546 RØYKSUND

Postadresse	Telefon	Bankgiro	E-postadresse
Rådhuset, 4250 Kopervik	52 85 75 00	7370 05 05283	postmottak.sentral@karmoy.kommune.no
Besøksadresse	Telefax	Organisasjonsnr	Internett
Statistisk Vinjes gt. 25, Kopervik	52 85 22 32	940 791 901	www.karmoy.kommune.no

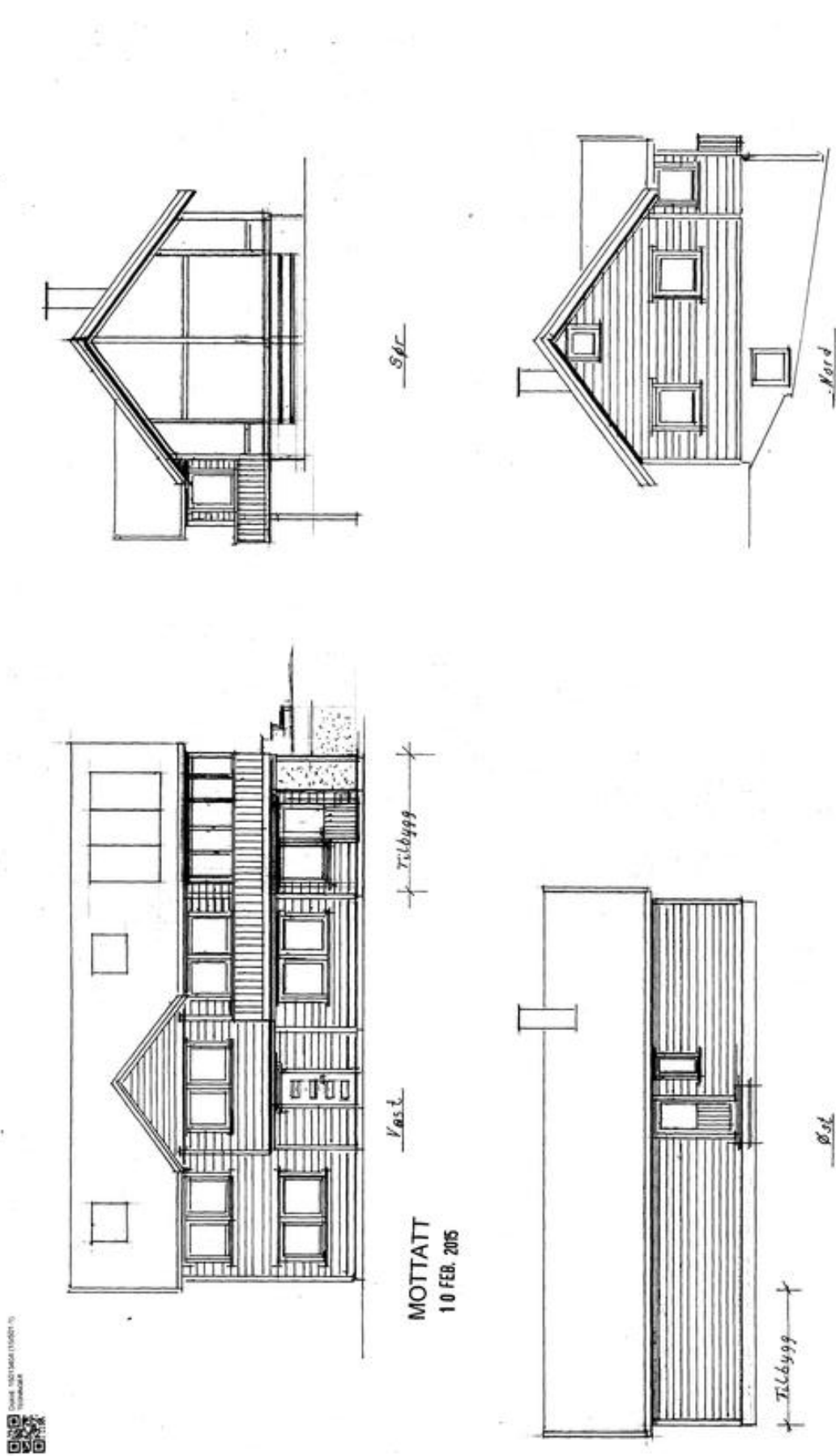




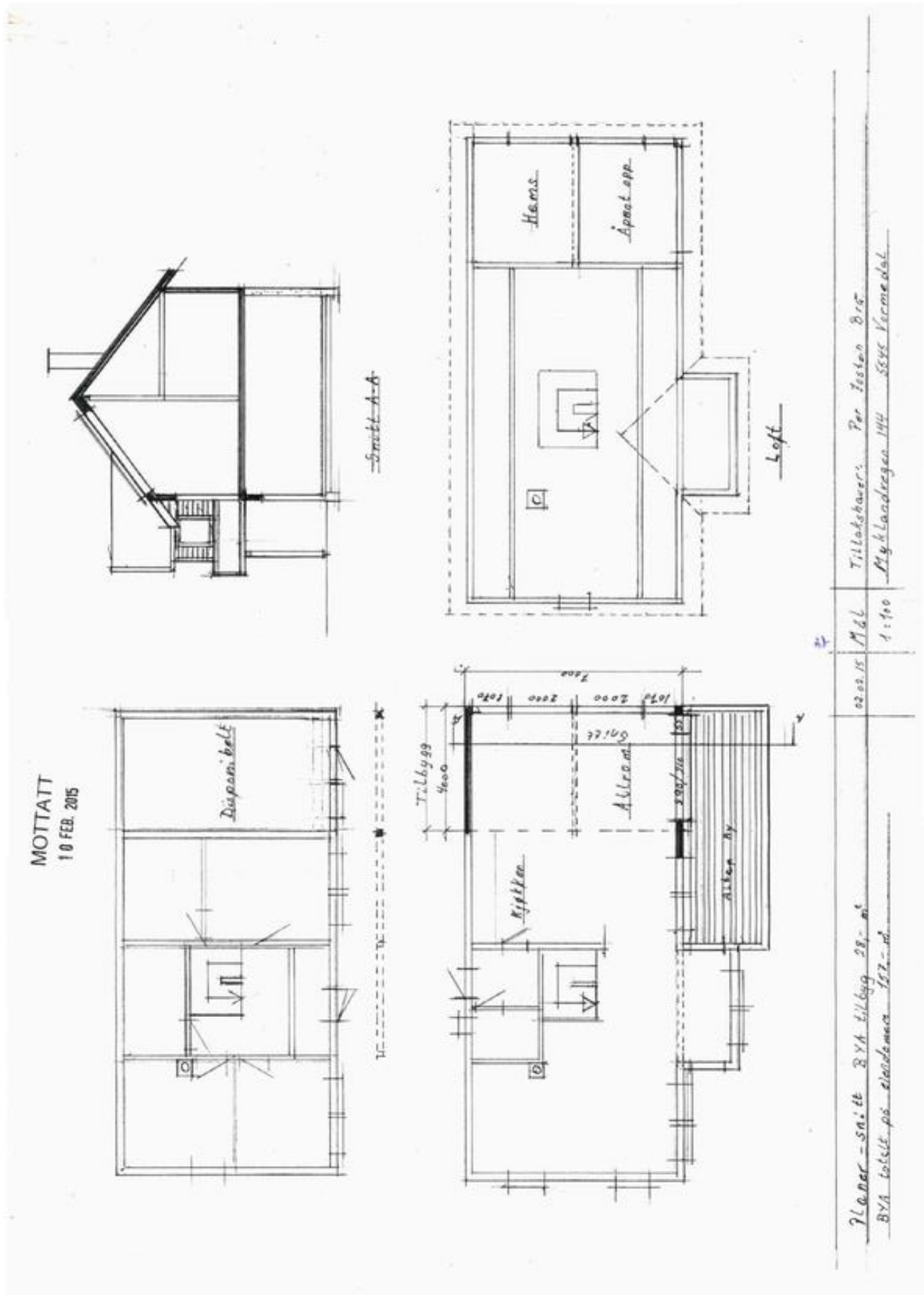
Fasader	
Vornedel	M. 1:100
Tilbygg: Per. Jostein Brå Myklandvegen 144 5545 Vornedel	



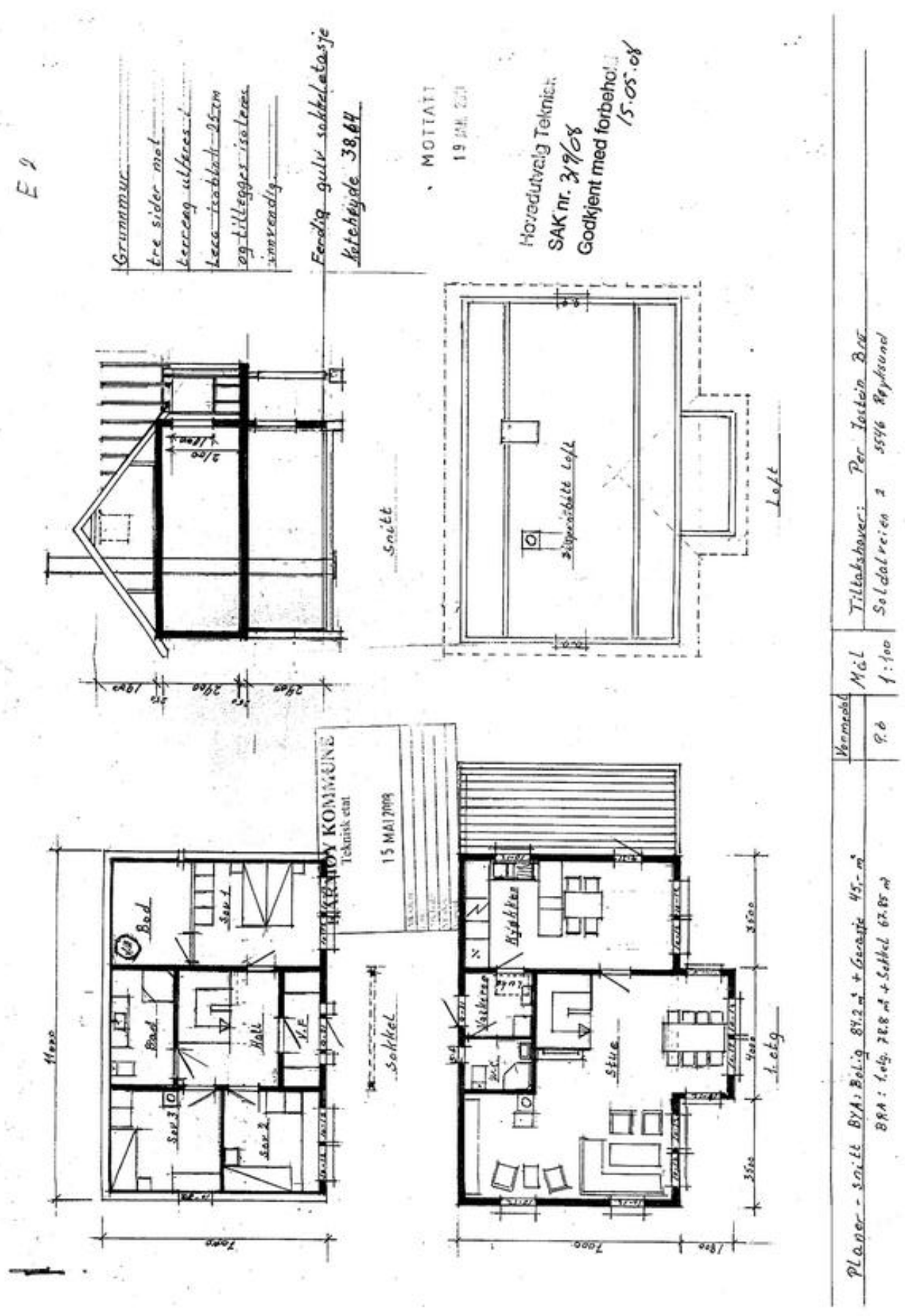
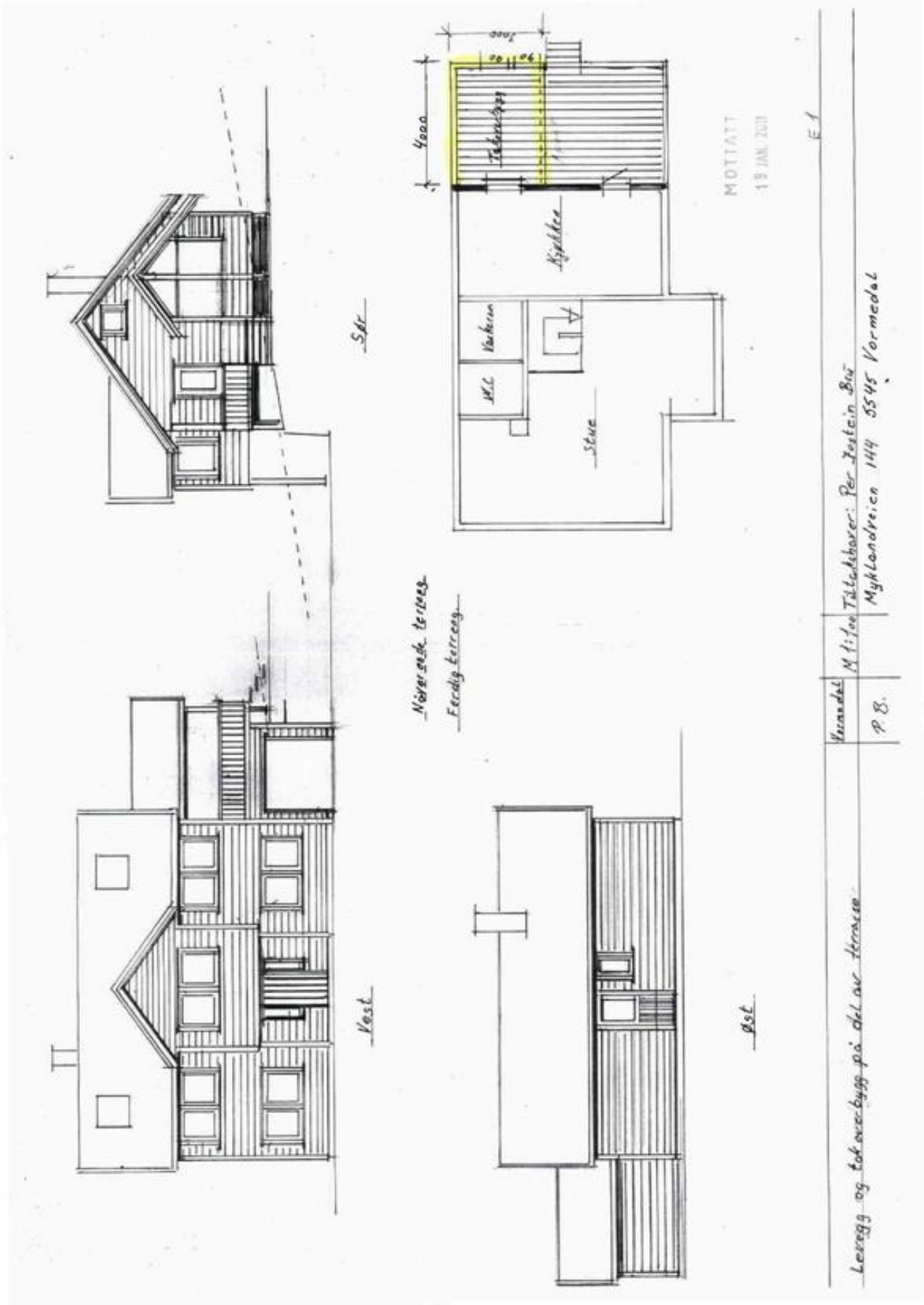
Planer - snitt B/A tilbygg 28, m² B/A totalt på eiendommen 167, m²	
02.03.15	Mål 1:100
Tilbygg: Per. Jostein Brå Myklandvegen 144 5545 Vornedel	

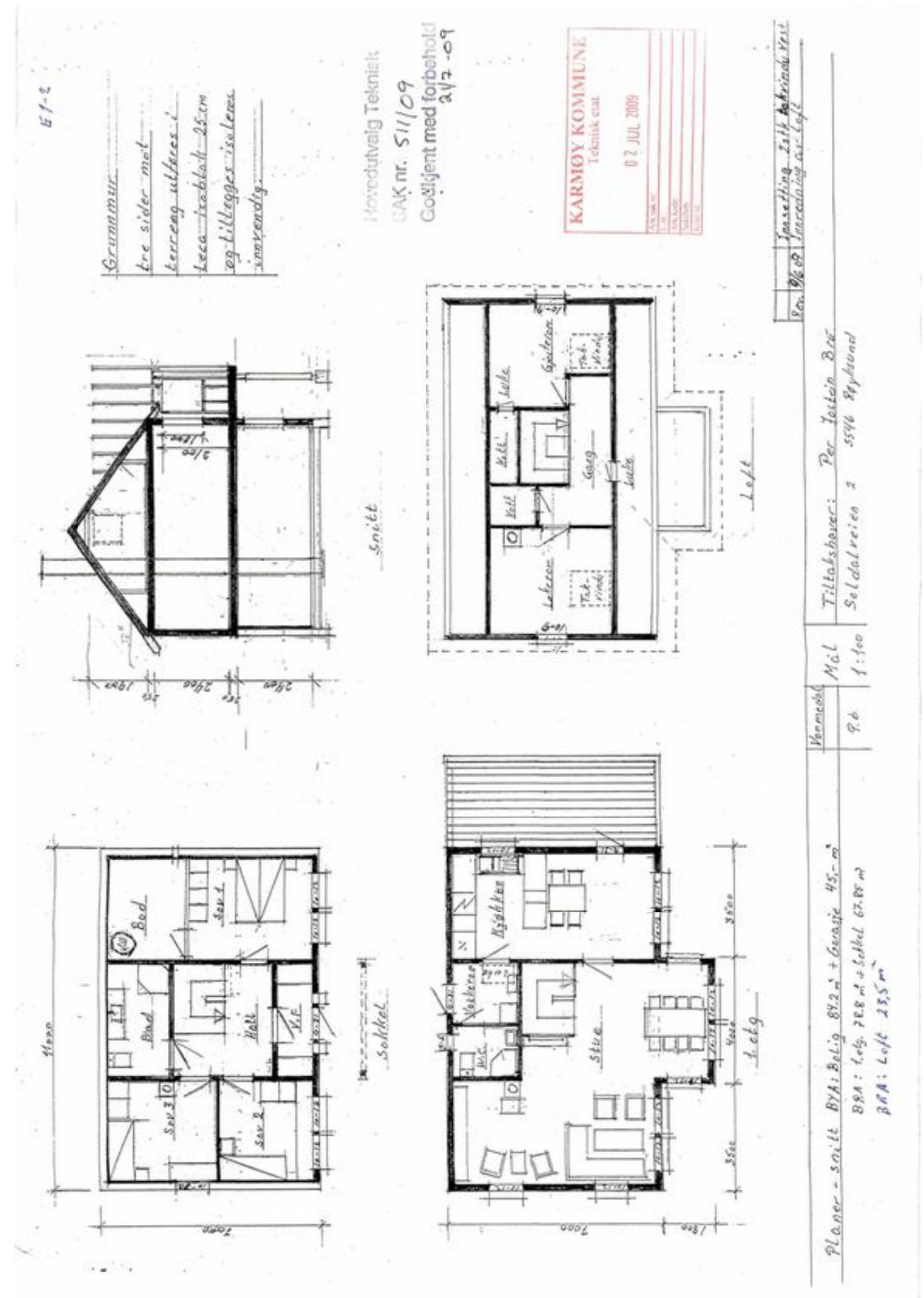
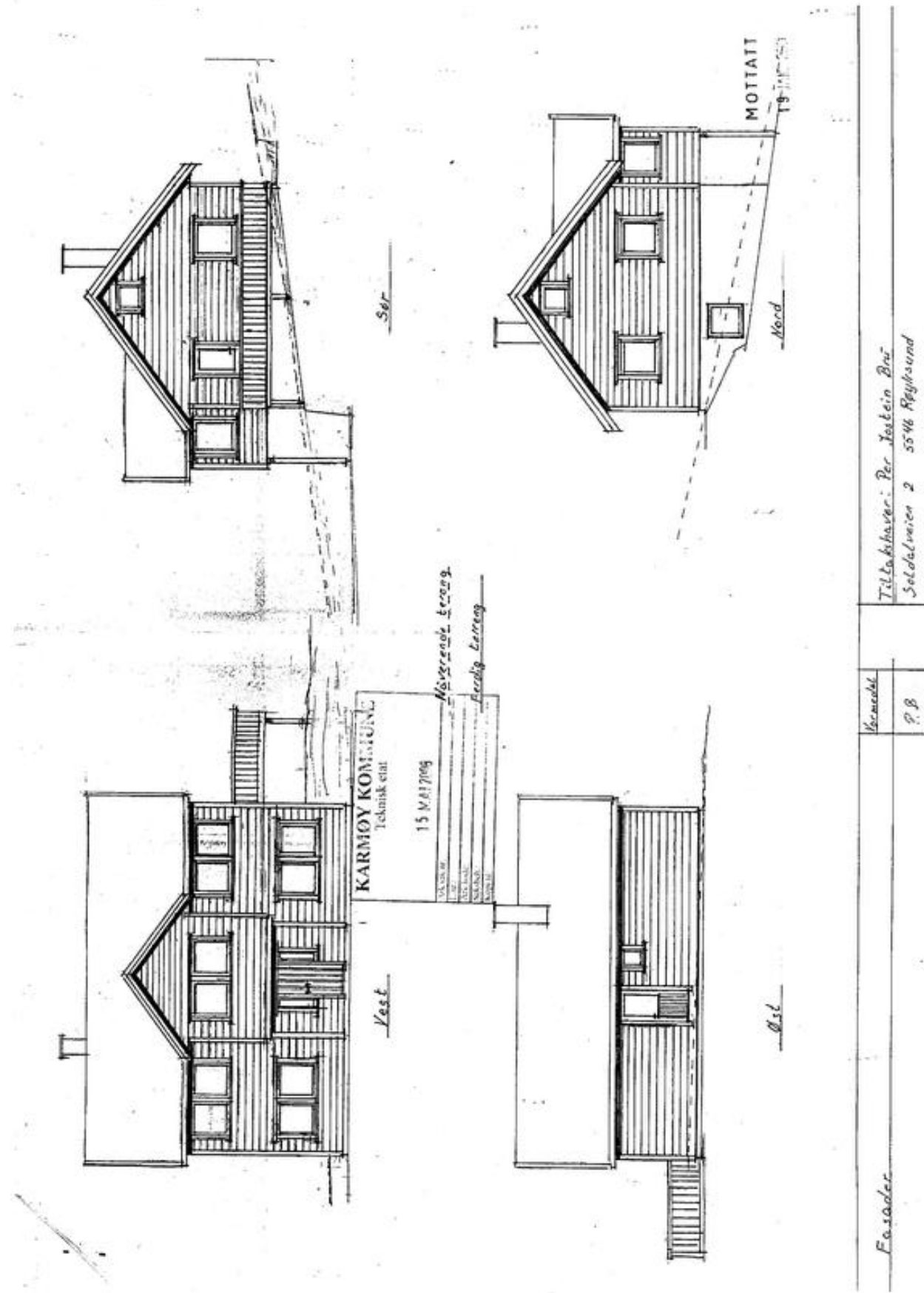


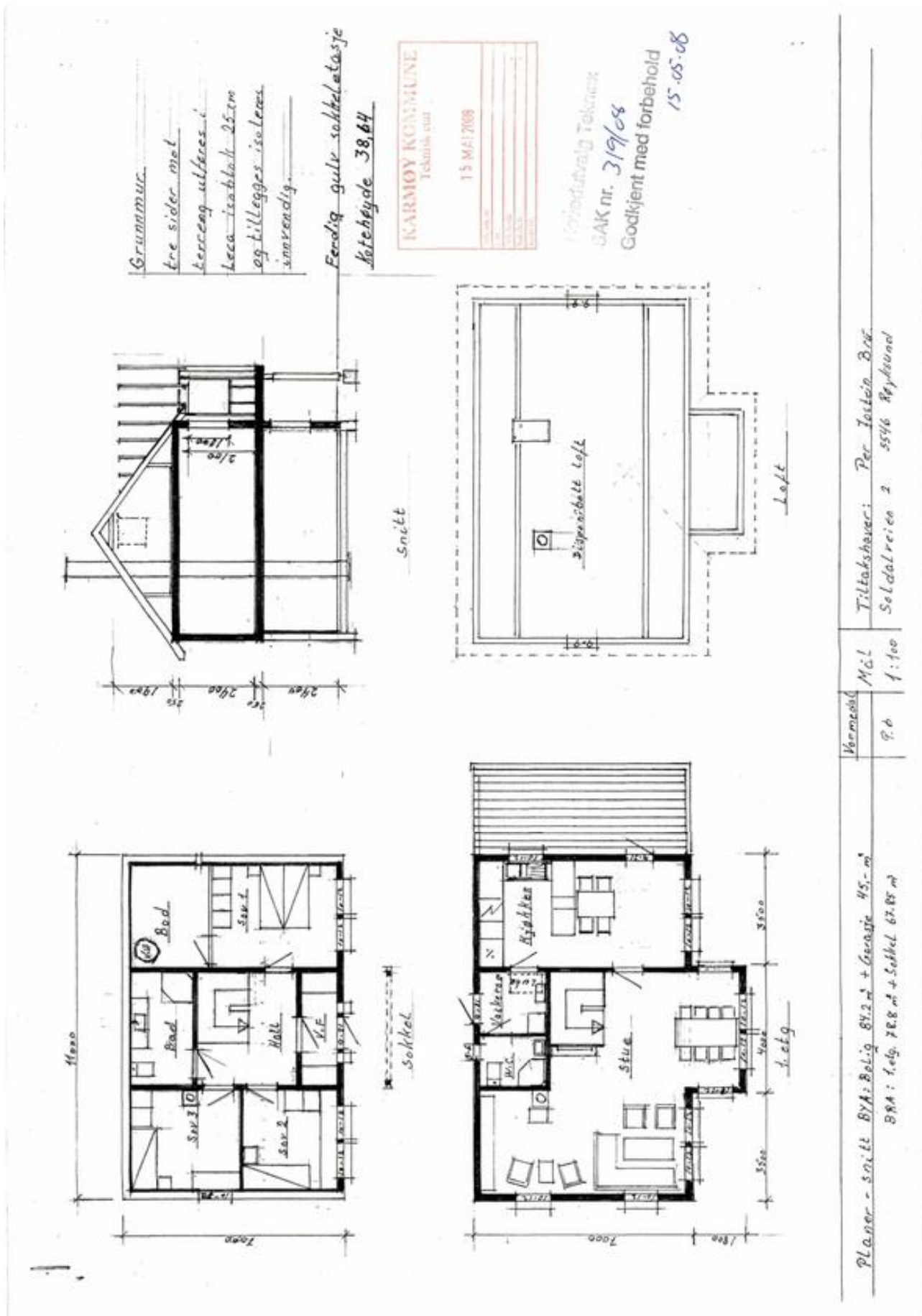
Fasader	
Vorndel	M. 1:100
Tilbygg: Per. Jostein Brøt	
Myklandvegen 144 5545 Vorndel	

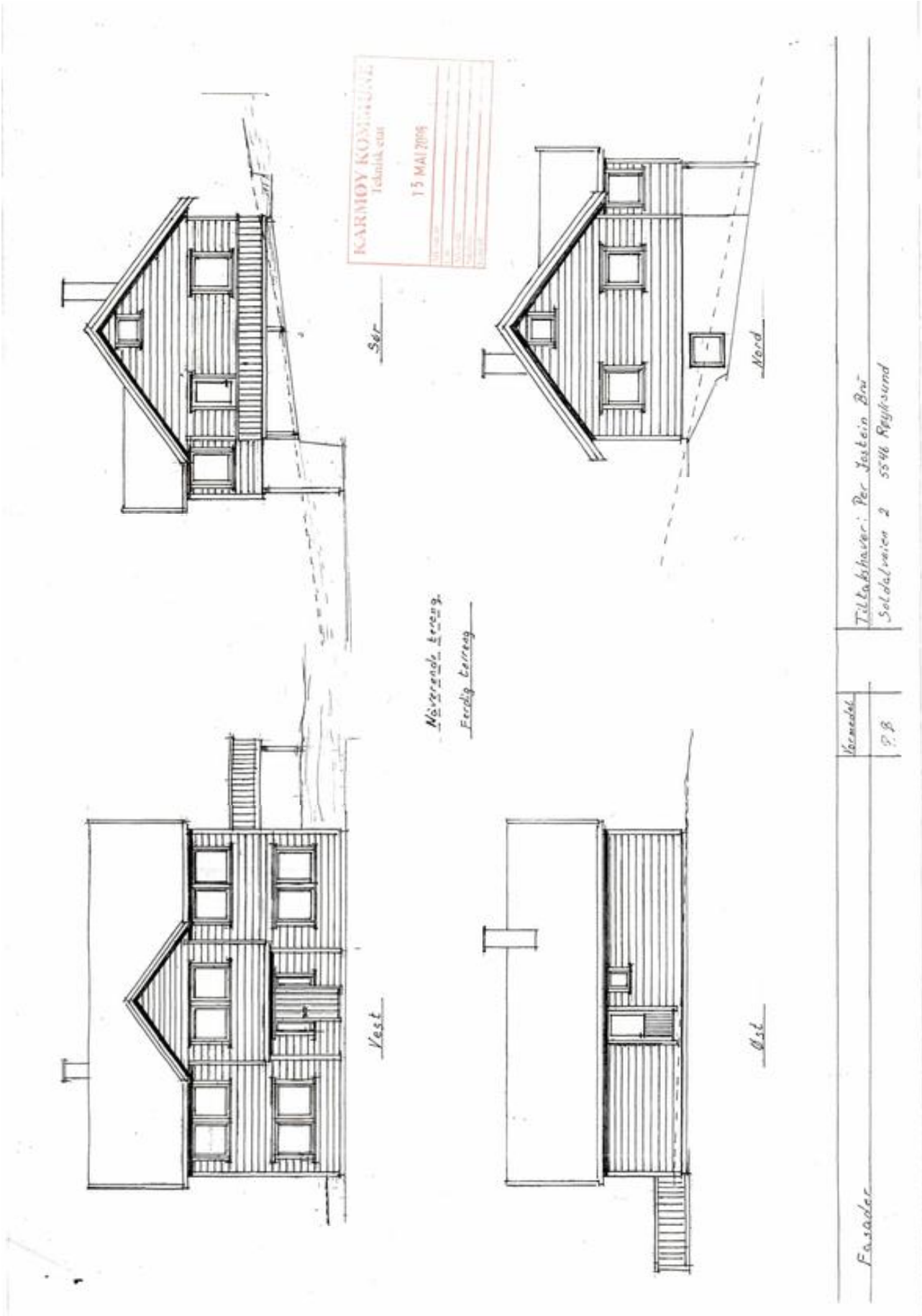


Planer - snitt	
02.02.15	M. 1:100
Tilbygg: Per. Jostein Brøt	
Myklandvegen 144 5545 Vorndel	









Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	119	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

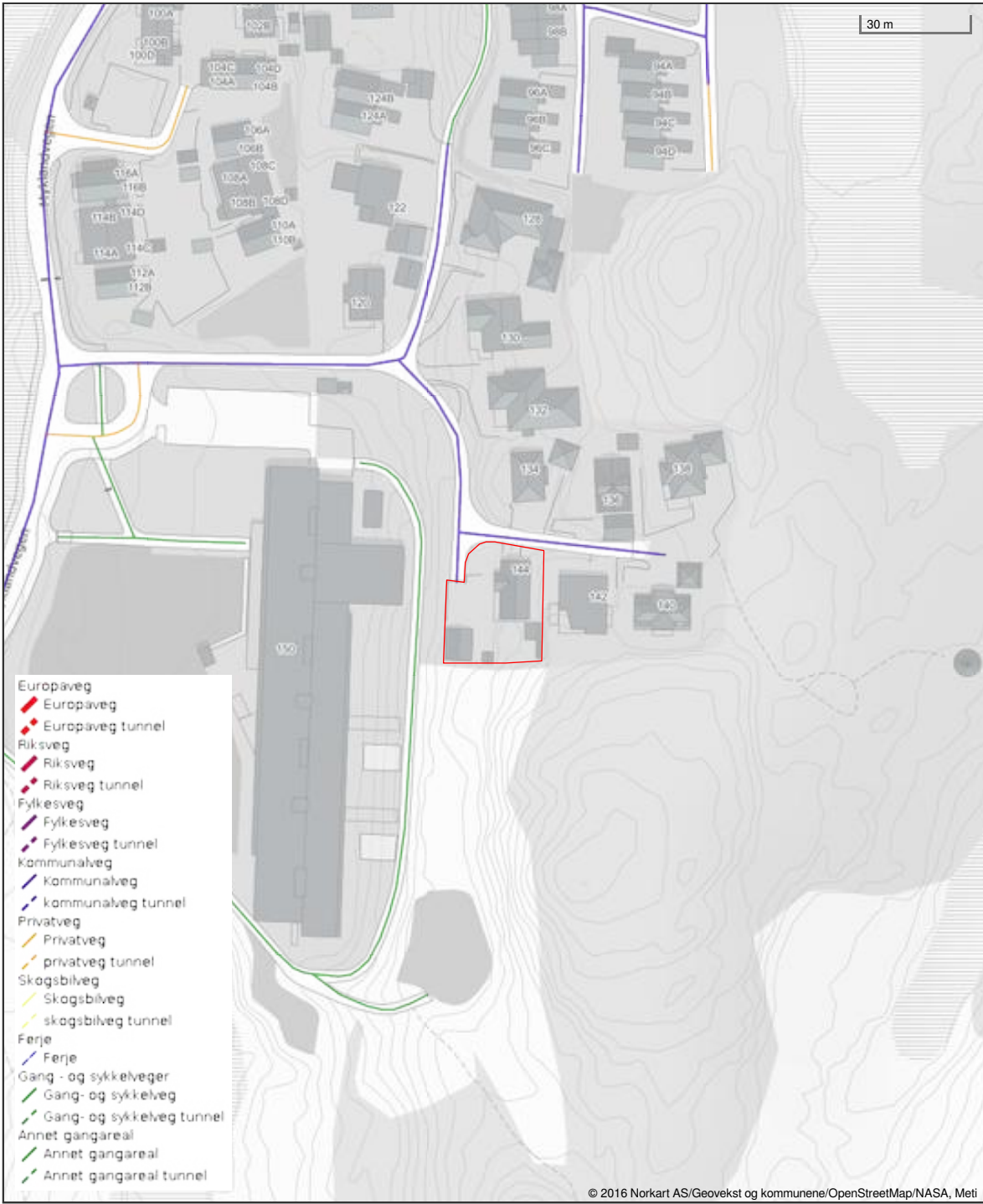
Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 334,12 kr
Eiendomsskatt	5 304,00 kr
Feiing	566,04 kr
Renovasjon	3 525,08 kr
Vann	3 818,82 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 12.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 119/542//



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: 12.02.2026



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.	119	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL								

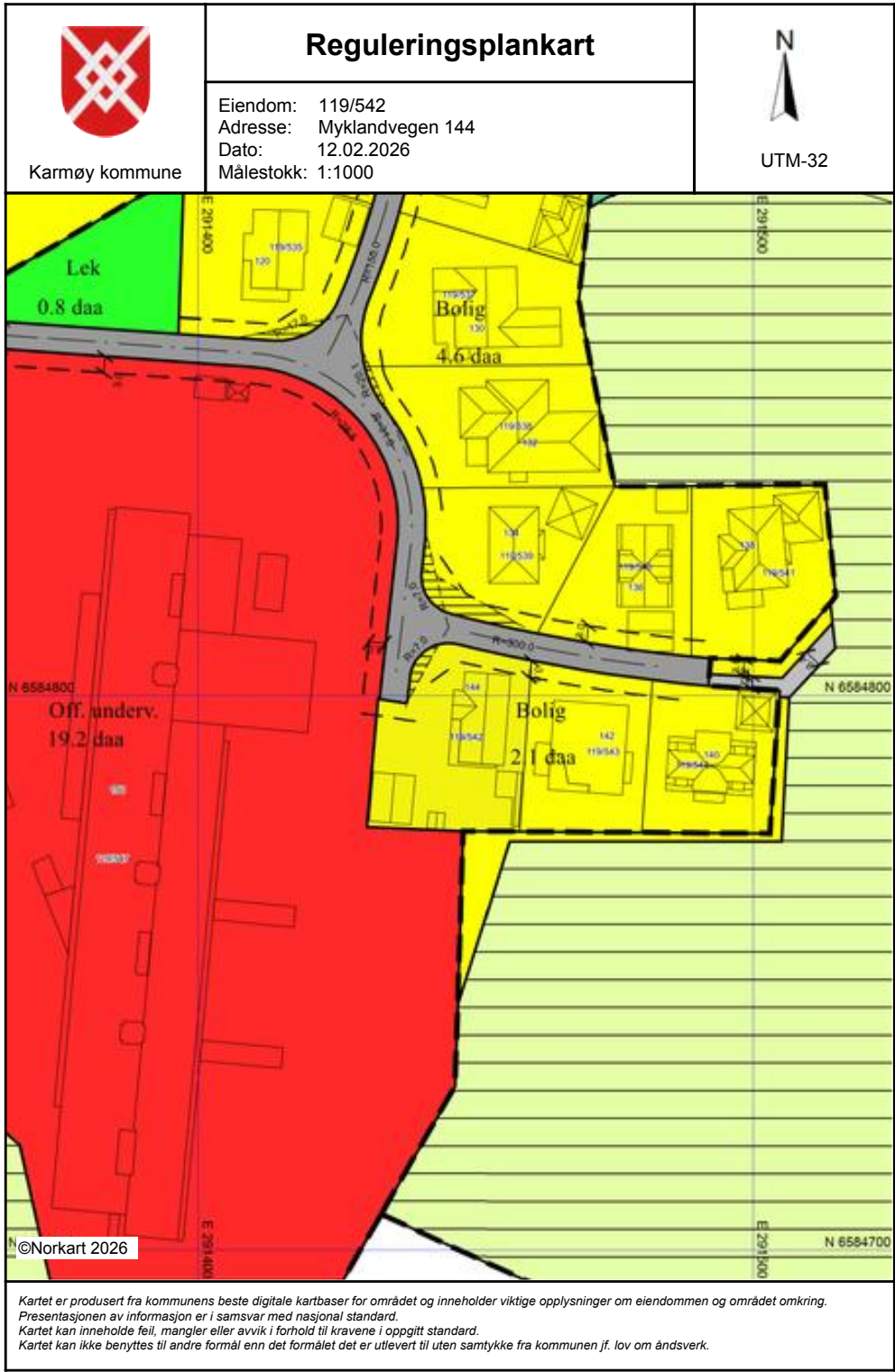
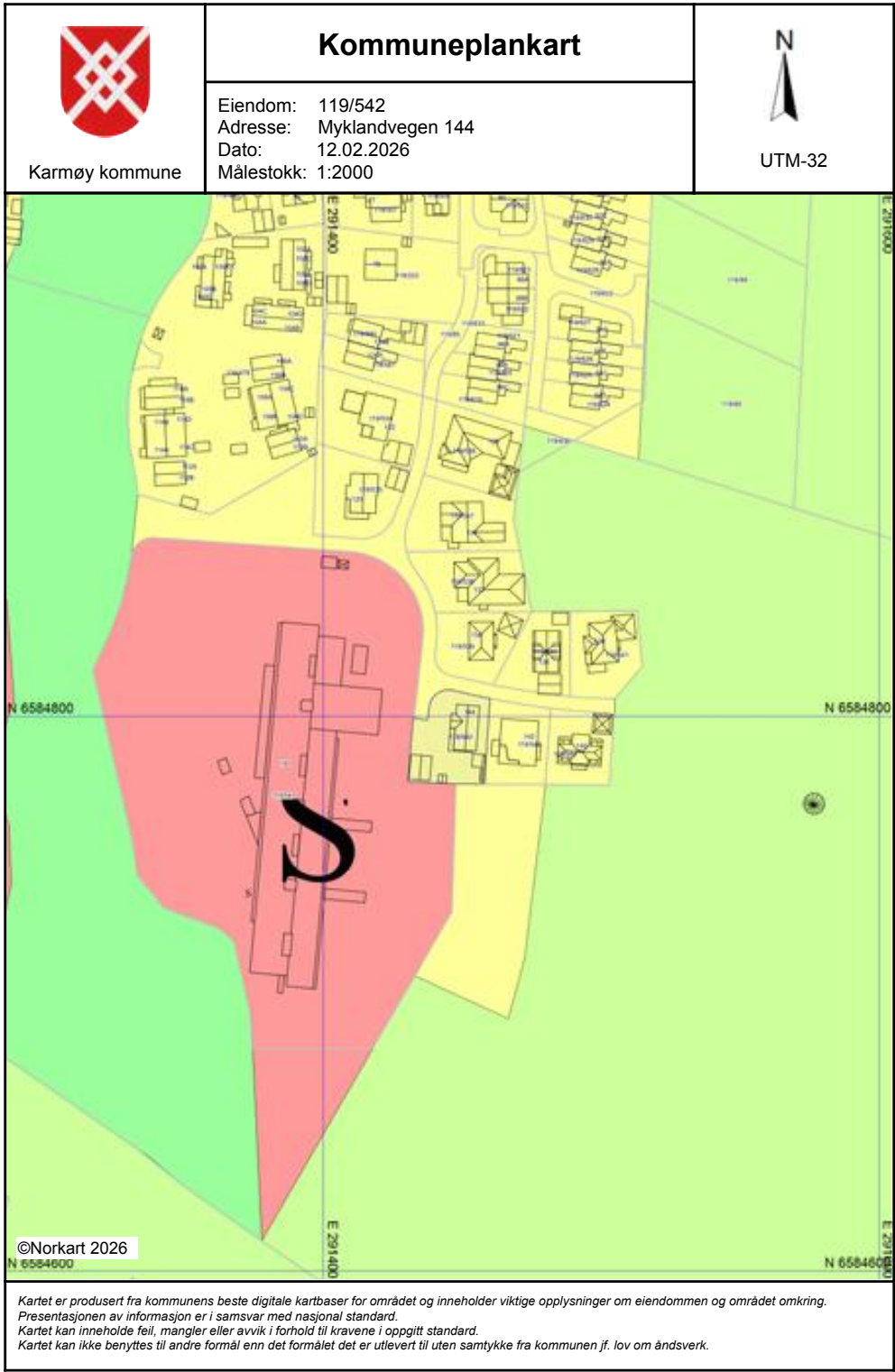
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

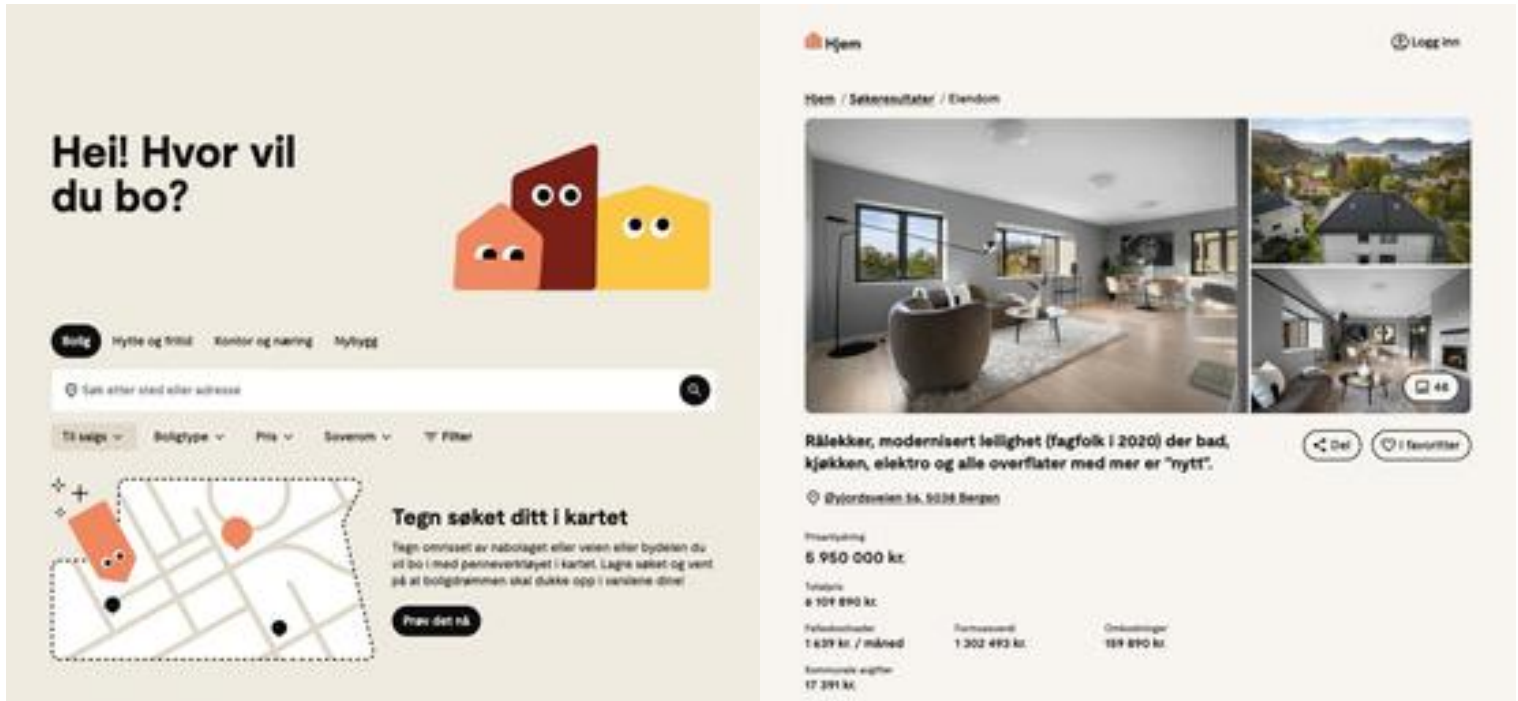
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.





Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonse er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myklandvegen 144, 5545 VORMEDAL. Gnr. 119, bnr. 542, i VORMEDAL kommune, oppdragsnr.: 1240260018
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS
Haugesund@proaktiv.no