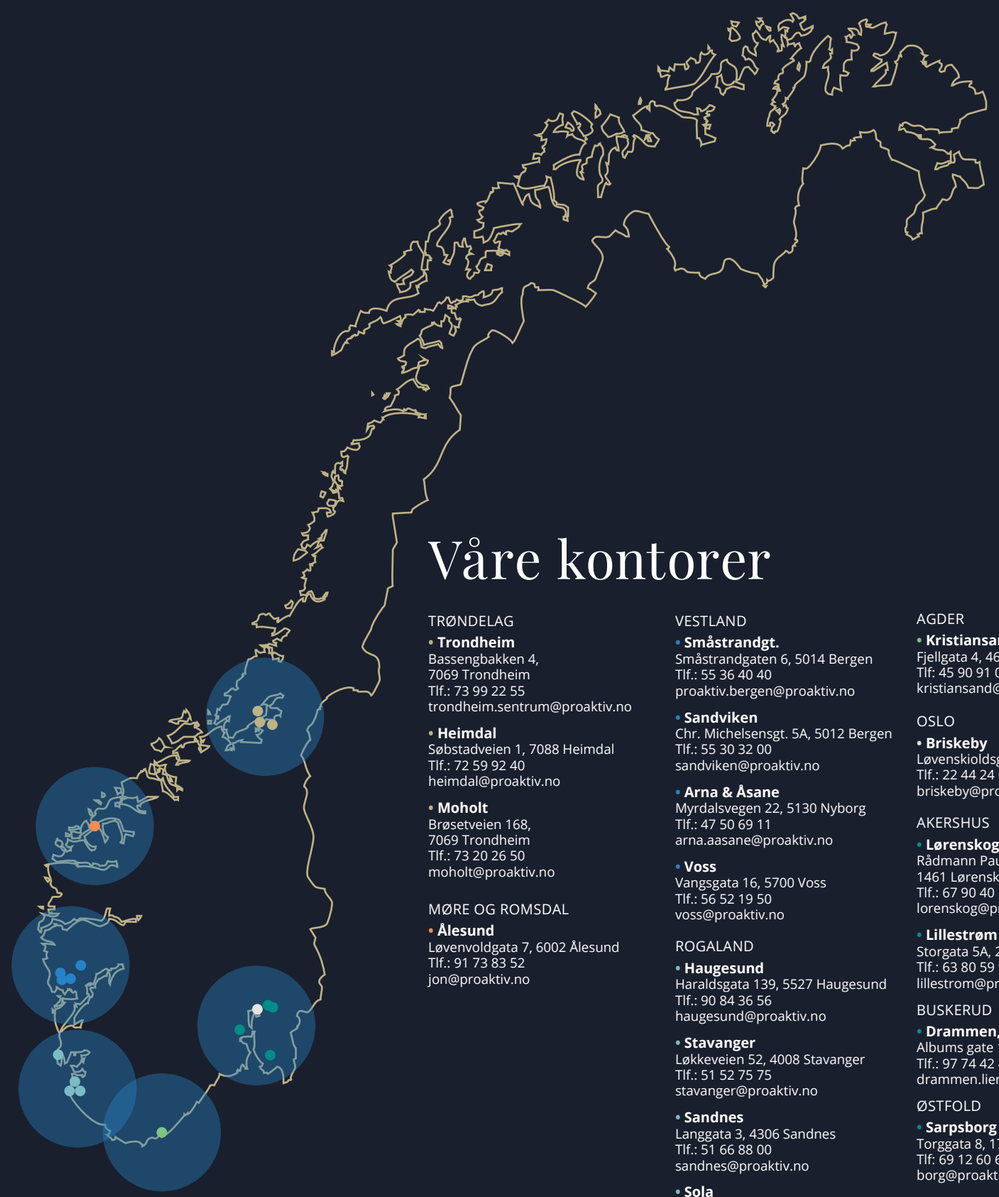
PROAKTIV

BJØLLEHAUGVEGEN 64



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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

VORMEDAL

Innholdsrik og skjermet eiendom med lun og trivelig hage | Garasje og hagestue | Den perfekte familieboligen på Vormedal

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 147, bnr. 243, i Karmøy kommune

Prisantydning: 5.590.000,-

Omkostninger: 158.740,-

Totalpris: 5.748.740,-

Kommunale avgifter: 20.791,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 2/5

BRA: 230 m²

BRA-i: 226 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt. Det er ladeløsning for elbil.

Tomt: 695.3 m²

Energimerke: Gul D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

26 Boligen i bilder

52 Plantegninger

56 Kjerneinformasjon

61 Vedlegg

121 Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært behjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd.

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og proft."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som føltes trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging , gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

"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."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder: **Hege Madtsen**

Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.
Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart – å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege 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 fornøyde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verdivurdering.

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 besiktiger 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* / ***Område:*** *Vormedal*

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, eller studiesteder og kulturelle scener. 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 med trivelige omgivelser.

Det er kort avstand til flere fasiliteter som dagligvare, Vormedal 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

Vormedal ungdomsskole Linje 226	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	103.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	6 min
Boots apotek Havfruen	6 min

SPORT

Vormedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Mykjefeltet Balløkke Ballspill	13 min 1 km
Vormedal Trimclub	14 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

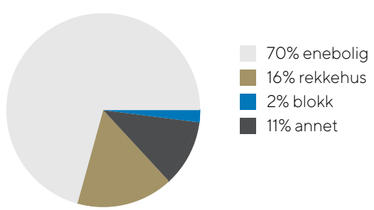
Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Vormedal med hovedsakelig bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

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

BOLIGMASSE



Adkomst

SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6 km
Hauge videregående skole	12 min

BARNEHAGER

Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 84 barn	16 min 1.4 km

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

Livet i Bjøllehaugvegen 64

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

" Huset ligger luftig og fritt, med skjermet hage, hagestue og utsikt."

Selger: Erling og Inger

Når kjøpte dere eiendommen?
Vi kjøpte boligen i 1981.

Hva var avgjørende for valget deres?
Vi ønsket å bygge egen bolig et sted nær natur og friluftsområder som også var et bra område for barna å vokse opp. Nærhet til skole, svømmehall og idrettsanlegg var også viktig for oss. Etter hvert kom også barnehager, grendahus, kulturskole og flere butikker. Buss til Haugesund 2-4 ganger i timen og passe sykkelavstand til Haugesund og jobb var også viktig.

Hvorfor skal dere flytte?
For to personer synes vi at huset er for stort og på Solvang der vi flytter til, har vi to sønner og fem barnebarn i gangavstand. I tillegg er vi aktive i HIL orientering og Haugesund turistforening som begge har hytter og aktiviteter i Djupadalen. Vi har også et fritidshus i Sveio med hage og synes etter hvert at en hage er nok.

Hva har dere likt best med området?
Vi opplever området som sentralt, trygt, rolig og en fin plass å bo. Med tre aktive barn som nå er voksne, sparte vi mye kjøring ved at det meste var i gang- og sykkelavstand. Fine turområder har også vært viktig for oss.

Hvordan er solforholdene?
Huset ligger på Bjøllehaugen øst, men på et av de gunstigste stedene for kveldssol. På det lyseste er det kveldsol fram til ca kl 20.30. Derimot er det flott morgensol og med den nye verandaen har vi opplevd mange fine soloppganger.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Innholdsrikt, koselig og praktisk.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens 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 BJØLLEHAUGVEGEN 64

Vi starter utendørs – boligen har fine uteplasser og det er pent opparbeidet

Parkering
Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.
Det er ladeløsning for elbil.

Tomtestørrelse
695 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en pent opparbeidet hage. Asfaltert innkjørsel, plen, busker, blomster og bærbusker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
På eiendommen er det oppført enebolig over to plan, samt frittstående garasje med tilhørende sommerstue. Eneboligen er oppført i 1981 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår. Boligen er senere tilbygget og modernisert i flere omganger, blant annet med tilbygg av stue i 1991, tilbygg av vindfang og loft i 1999, modernisering av bad i 2008 og kjøkken i 2012. i 2021 ble det skiftet vinduer og etterisolert med 5cm i veggene i sørøstre hjørnet i stuen, samt bygget ny veranda mot øst. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men har naturlige avvik sett opp mot dagens krav og forventninger.

Enebolig: Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater.

Frittstående garasje oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner. Yttervegger er utvendig kledd med liggende bordkledning, og bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport, slagdør og vindu i tre. Innvendig fremstår garasjen med åpen vegg og takkonstruksjonen og benyttes som garasje og lager.

Bygningssakskyndig
Lars Milje 3 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 1. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Bad - Hovedetasje. Nytt arbeid

Bad hovedetasje: Rev alle veggene inn til stenderne. Veggene ble isolert og det ble satt opp Litex plater og veggene ble tettet med membran. Deretter ble veggene flislagt. Gulv: fjernet gammelt våtromsbelegg, rettet av gulvet pga av stort fall mot sluk, lagt membran og fliser. Opprinnelige varmekabler ble beholdt. Nytt veggholdt toalett ble satt inn + dusjkabinett, arbeidet ble utført av rørlegger (Storesund rør). 2008.

Bad kjeller: ble innredet i 1989 med baderomspanel og våtromsbelegg. Rørlegger Bråstein utførte rørleggerarbeidet og satte inn toalett og vask. Dusjing foregikk på gulvet. Enkel oppussing ble utført i 2024, gulvbelegget og baderomspanelet ble malt og dusjkabinett ble satt inn.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

DETTE ER EN BOLIG SOM VIRKELIG LEGGER TIL RETTE FOR ET GODT FAMILIELIV

Det samme gjelder ny vask og baderomsinnredning. Vi har ikke noe kjennskap til fukt i rommet. Toalett på loft ble skiftet ut i 2024. Toalettet ble etablert da deler av taket ble hevet i 1999. Rørleggerarbeidet ble utført av Brødr Bråstein. Vaskerom kjeller: ble pusset oppi 2024 med to vegger med baderomspanel og ny vaskeromsinnredning. Det ble satt inn avtrekksvifte i ventilen. I 2012 ble Villavent-viften fjernet pga oppussing av kjøkkenet. Denne er erstattet av ny avtrekksvifte som trekker fra badene og vaskerommet. Denne styres fra kjøkkenet. Toalettet på loftet er ikke tilkoblet ventilasjonen.

Tak
I et ekstremt uvær i desember 2025 ble det oppdaget vann på skiferhylle ved peisen i stua. Dette ble oppdaget før det rant ned på gulvet. Det viste
seg at blyet rundt pipen hadde forskjøvet seg og det ble lagt nytt plastbelegg under blyet. Dette har vært tett etterpå. Ellers ingen lekkasjer som vi
kjenner til Arbeidet ble utført av huseier.

Yttervegger
Yttervegg i stue mot sør og øst til og med pipa ble skiftet med ny isolasjon +5 cm og ny kledning og takrenner. I tillegg ble det satt inn nye vinduer og terrassedøren mot øst. Det ble også bygget en veranda mot øst. TETE Bygg DA. 1999.

Deler av taket mot nord ble løftet slik at vindfanget ble flyttet ut på trappa og høyden på deler av loftet ble bedre. Det ble også satt inn to takvinduer mot sør. Utbyggingen ble tegnet av arkitektfirmaet Sandved og Wathne og tegninger med loftsrom er godkjent i Karmøy kommune. Den som var ansvarlig for arbeidene, Sigvart Sjøen, var også byggmester når huset ble bygget. Det er montert brannstige utenfor loftstua ved vindu mot øst. Dokumentasjonen er i form av godkjente tegninger. Trebygg.

Det minste soverommet ble tatt inn i stuen og ytterveggen ble flyttet ut til enden av taket. Ufaglært.

Garasjen ble bygget. Ufaglært.

Hagestua ble bygget. Murerarbidet, vegger, peis og pipe ble utført av faglært. Trearbeidet ble utført av ufaglært. 2010. Mur, bygg og montering. Faglært og ufaglært.

Montert el-bil lader. Ellers er alt elektrisk i huset utført av eier som var godkjent for denne type arbeid da arbeidet ble gjort. El-tilsynet var på kontroll for ca tre år siden og hadde ingen anmerkninger/krav om utbedringer. Byelektrikeren. 2026.

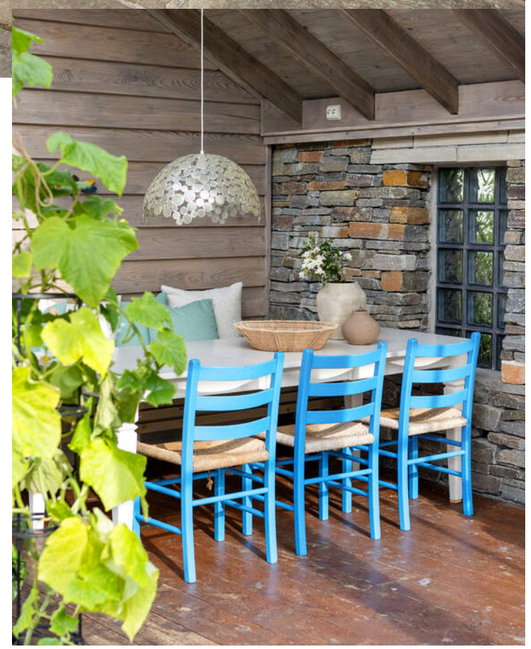
I forbindelse med nytt kjøkken ble Villavent anlegget fjernet og erstattet med ventilator med direkte utgang i vegg på loftet. Villaventen ble erstattet med vifte som er plassert på samme plass som trekker fra badene og vaskerommet. Den trekker ikke fra toalettet på loftet. Ufaglært. 2012.

Elementpeis ble montert av Smistad mur i 1994. Arbeidet ble sjekket av branntilsynet.

Det var ei lita fjøl med råte ved vinduer sørøstre hjørne i stua. Dette førte til full rehabilitering, ekstra isolering og nye vinduer i to vegger. I tillegg ble det satt inn terrassedør mot øst. Vi kjenner til råteskade i ett vindu i stue mot sørvest (høyt/smalt). Dette er ikke byttet ut.

I de opprinnelige tegningene var deler av kjelleren definert som sportsbod og disponibelt. Det ble sendt søknad om bruksendring for 2 soverom og 1 kjellerstue/soverom våren 2026. Godkjenning ble mottatt fra Karmøy kommune 1. juli 2026. Søknad om ferdigattest er sendt, svar er ikke mottatt per 10. august.
Innredet 2 soverom og kjellerstue i kjeller. Ufaglært.

Deler av taket mot nord ble hevet. Se beskrivelse under temaet Tak, yttervegg og fasade. Har dokumentasjon i form av godkjente tegninger. 1999. Faglært.

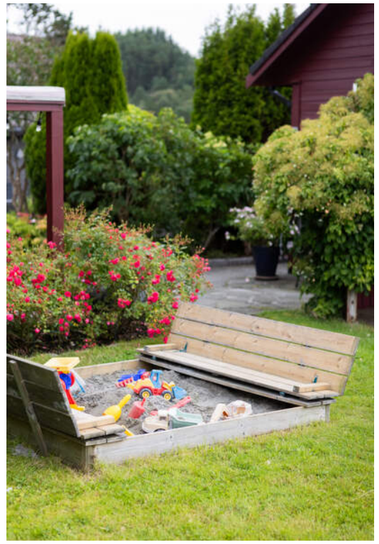


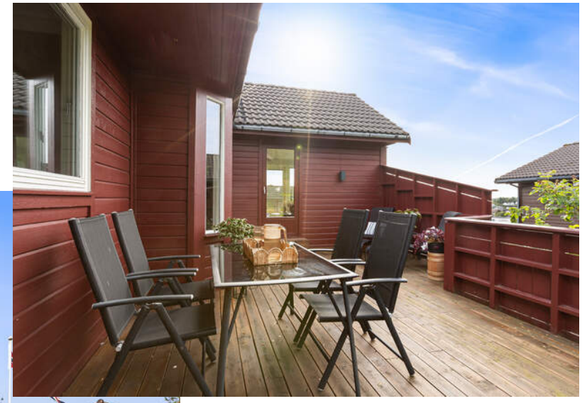
DEN LUNE HAGESTUEN
BLIR ET NATURLIG
OPPHOLDSSTED

TENK DEG FINE DAGER HER

En uteplass som forlenger utesesongen, mens den uttrekkbare takdelen gir ekstra skjerming når været krever det.

ENDETOMT OG ROLIGE, TRYGGE GATER RUNDT BOLIGEN, LIGGER ALT TIL RETTE FOR EN HVERDAG HVOR BÅDE SMÅ OG STORE KAN TRIVES.





HER KAN DU FLYTTE DEG ETTER SOLEN

Hovedetasjen har en fin og naturlig forbindelse mellom inne- og uterom, med direkte utgang til hagen.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Boligen går over tre etasjer og inneholder:
Kjeller: Gang, soverom, soverom 2, soverom / kjellerstue, verksted /bod, bod, matbod, vaskerom og bad. Utvendig bod
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2 og bad.
2. etasje: Loftstue /allrom, toalettrom og uinnredet loft/bod.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 93 kvm

1. etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

2. etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 46 kvm

Dagslysflaten i soverom i kjeller oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate

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.

Ikke målbare arealer
29 m² Loftsrom som er uinnredet.

Standard
Dette er en bolig som virkelig legger til rette for et godt familieliv – med trygge omgivelser, god plass og rom som kan tilpasses familiens behov gjennom ulike faser av livet.

Hovedetasjen er romslig og åpen, med en sosial planløsning som passer perfekt til både hverdag og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet byr på godt med skap- og benkeplass og ligger i åpen forbindelse med stuen, noe som skaper et lyst og hyggelig oppholdsrom hvor familien kan være samlet. Etasjen rommer i tillegg to soverom og bad, og har en praktisk og familievennlig utforming.

Hovedetasjen har en fin og naturlig forbindelse mellom inne- og uterom, med direkte utgang til hagen. Her får ungene en trygg plass å leke, samtidig som de voksne kan nyte gode dager ute. Den lune hagestuen blir et naturlig oppholdssted, og forlenger utesesongen, mens den uttrekkbare takdelen gir ekstra skjerming når været krever det. Med beliggenhet på endetomt og rolige, trygge gater rundt boligen, ligger alt til rette for en hverdag hvor både små og store kan trives.

Boligen er svært innholdsrik og byr på mange muligheter for soverom og ulike bruksrom fordelt over flere etasjer. Loftet gir ekstra fleksibilitet og kan innredes etter familiens behov – enten man ønsker soverom, hjemmekontor, lekerom, ungdomsrom eller en egen liten TV-stue. Det er toalettrom og her finnes også et uinnredet rom som gir ytterligere muligheter for den som ønsker å utnytte boligens potensial.

Kjelleren er også meget innholdsrik og tilfører boligen verdifull ekstra plass. Her har du tre soverom, hvorav det ene fint kan benyttes som kjellerstue om det skulle være behov for det. Du får eget romslig vaskerom, matbod med kjøkkeninnredning, bad, verksted og bodplass. Samlet sett er dette et hjem med rom for både hverdagsliv, lek, besøk og ulike behov – en bolig familien kan vokse og utvikle seg i over mange år.

Boligen er senere tilbygget og modernisert i flere omganger, blant annet med tilbygg av stue i 1991, tilbygg av vindfang og loft i 1999, modernisering av bad i 2008 og kjøkken i 2012. i 2021 ble det skiftet vinduer og etterisolert med 5cm i veggene i sørøstre hjørnet i stuen, samt bygget ny veranda mot øst. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men har naturlige avvik sett opp mot dagens krav og forventninger.

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. 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.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1. TG 3
Det er også enkelte eldre malte trevinduer fra byggeår og takvinduer med isolerlass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene på enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Over halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Skader i trevirket kan medføre redusert funksjon og tetthet, samt økt risiko for videre fuktopptak og forringelse. Dette kan føre til redusert levetid på vinduene og økt behov for vedlikehold over tid. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av skraping, maling og utskifting av tetningslister for å forlenge levetiden.

Utskifting av vinduer må påregnes innen rimelig tid, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.

UNDERETASJE > VASKEROM TG 3
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Rommet er delvis oppgradert med nye våtromsplater på vegg i våtsone i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Gulvet består
av malt betong uten tettesjikt og vaskerommet er ikke oppført som et våtrom etter dagens krav.
Vurdering av avvik:
• Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.
Konsekvens/tiltak
• Manglende tettesjikt medfører økt risiko for at fukt kan trenge ned i gulvkonstruksjonen og gi fuktskader. I henhold til NS 3600 gis våtrom etablert før år 2000 tilstandsgrad TG3 som følge av alder.
Det må påregnes rehabilitering av vaskerommet med etablering av tettesjikt og øvrige fuktsikre løsninger i henhold til dagens krav. Frem til oppgradering bør vannbelastningen begrenses og rommet kontrolleres jevnlig for tegn til fukt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD TG 3
Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Overflatene på badet ble malt i 2024. Badet fremstår funksjonelt, men er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet er etablert før år 2000 og har passert forventet brukstid for flere sentrale bygningsdeler og fuktsikringsløsninger. Konsekvens/tiltak
• Selv om våtrommet fremstår funksjonelt, medfører alder, materialbruk og utførelse en økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Eldre våtrom har generelt økt risiko for skjulte skader, utettheter og svikt i fuktsikringssystemet som følge av alder og slitasje. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås uten destruktive inngrep. I henhold til NS 3600 skal våtrom etablert før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 på grunn av alder. Det må påregnes oppgradering til dagens standard. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales frem til rehabilitering gjennomføres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Taktekking TG 2
Taket er tekket med betongtakstein. Undertakstekningen er utført med oljeimpregnert trefiberplater og takpapp.
Besiktiget fra takfot i stige og delvis fra tak.
Siden taket kun er observert fra takfot i stige og delvis fra tak, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hele taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.
Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak. TG 2
Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk. På befaringsdagen var det pent vær. Takrennene var derfor tørre, og fallforhold samt vannføring i takrenner og nedløp lot seg ikke
kontrollere.
Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp i plast. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk 20–30 år.
• Det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på beslag i sløysrenne.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Skadet overflatebehandling vil over tid kunne føre til økt korrosjon og redusert levetid på beslaget. Dersom utviklingen fortsetter, kan dette medføre redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging. Beslaget i sløysrennen anbefales skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.
• I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is.
Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Takkonstruksjon/Loft TG 2
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og oppvarmet loftsrom. Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Konstruksjon og undertak er visuelt kontrollert fra krypkott i knevegg og og fra uinnredet loftsrom . Det er ikke mulig å kontrollere hele konstruksjonen.
Vurderingen er derfor kun basert på tilgjengelige områder.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt og kondens i takkonstruksjonen, med økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre lufting og ventilering av takkonstruksjonen i tråd med gjeldende anbefalinger for å redusere risiko for fuktskader.

Ytterdører - 2 TG 2
Boligen har også en balkongdør i tre fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige dør. Det er påvist noe værslitasje. Normal leve/brukstid på dører i tre er i følge
SINTEF Byggforsk 20-40 år.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene skiftes ut.

Terrasser og plattinger på terreng TG 2.
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert altanbeslag i overgang vegg- terrasse
Konsekvens/tiltak
• Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidsnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG 2
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Rom under terreng har delvis innvendig utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved hulltaking i vegg mot sør i bod er det målt forhøyet
fuktnivå i trekonstruksjonen med ca. 19,4 vektprosent. Veggen er oppbygget med isolert trekonstruksjon, asfaltimpregnert veggpapp og trepanel mot mur-/betongvegg.
Konstruksjonsoppbygningen avviker fra anbefalte løsninger i SINTEF Byggforsk sine byggdetaljer.
Konsekvens/tiltak

• Trevirke med fuktinnhold over ca. 15 % er mer utsatt for muggsopp, og ved fuktinnhold over ca. 20 % er det stor risiko for råtesoppvekst. Fukt i slike konstruksjoner skyldes ofte kondens når varm, fuktig inneluft møter kalde yttervegger, men kan også være relatert til kapillært fuktopptak, mangelfull drenering, bruksmessig fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Feil eller mangelfull innvendig isolering kan forverre forholdene ved å hindre uttørking. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen av fuktnivå over tid. Det anbefales å sikre god ventilasjon og begrense fuktbelastning i rommet.
Ved økende fuktnivå eller tegn til skader bør ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes for å redusere risiko for fuktskader, herunder eventuelle bygningsmessige utbedringer.

Innvendige dører TG 2.
Det er malte fyllingsdører og finerdører.
Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
Konsekvens/tiltak
• Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Skadedyr og fuktkrevende insekter. TG 2.
Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det tidligere har vært registrert aktivitet av gnagere i boligen. Det er opplyst at det er gjennomført tiltak ved etablering av musesperre for å redusere risikoen for ny inntrengning.
Konsekvens/tiltak
• Forekomst av skadedyr medfører risiko for skjulte skader på konstruksjon, isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Det anbefales å avklare om det foreligger aktiv skadedyraktivitet. Ved påvist
aktivitet bør det iverksettes tiltak for bekjempelse og sikring mot ny adgang. Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere, og eventuelle skader utbedres.

Hovedetasje bad
Dokumentasjon for våtrom TG 2.
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om det vanntette sjiktet er utført korrekt, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tilstrekkelig tette. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Overflater, vegger og himling Tg 2.
Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.
Konsekvens/tiltak
• Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i
omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.
Det benyttes i dag dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen og dermed risikoen.

Overflater gulv TG 2.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ca. 5 mm motfall på gulvet mot dørterskelen. Slukrist ligger ca. 5 mm høyere enn topp gulv ved dørterskel.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller større vannsøl vil vann kunne ledes mot dørterskelen i stedet for til sluk. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Frem til oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet.
• Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

Vanntett sjikt, membran og sluk TG 2.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
Vurdering av avvik:
• Det var ikke mulig å verifisere at membranen er forskriftsmessig tilsluttet sluket ved befaring. Det er registrert smøremembran ved sluket, men utførelsen av tilslutningen kunne ikke kontrolleres uten
demontering. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
• Manglende mulighet for å verifisere membranens tilslutning til sluket medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til kravene på oppføringstidspunktet. En mangelfull tilslutning kan øke risikoen for

fuktinntrengning i konstruksjonen. Tilslutningen mellom membran og sluk bør kontrolleres nærmere ved rehabilitering av våtrommet eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning. TG 2.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Underetasje bad.
Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 2.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, med måleresultat 18,4.
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, i hjørnet mot utforet kjellervegg. Det er målt et fuktinnhold på 18,4 vektprosent i trekonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader
ved undersøkelsen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på
konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.
• Målt fuktinnhold på 18,4 vektprosent er forhøyet og indikerer økt risiko for fuktpåvirkning dersom fuktbelastningen vedvarer. Målepunktets plassering i hjørnet mot den utforede kjellerveggen kan ha påvirket måleresultatet, og årsaken til den forhøyede fuktverdien kan ikke fastslås på bakgrunn av undersøkelsen. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til den forhøyede fuktverdien. Konstruksjonen bør følges opp med nye fuktmålinger og eventuelle nødvendige utbedringstiltak dersom fuktbelastningen vedvarer.

Kjøkken.
Overflater og innredning. TG 2.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Kjøkkenet ble totalrenovert i 2012 med ny innredning og utskifting av vask, blandebatteri og platetopp. Ved en slik omfattende rehabilitering utløses krav om tekniske sikkerhetsinstallasjoner i henhold til gjeldende
forskrifter (TEK17 og NEK 400)
Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved lekkasje. Manglende komfyrvakt medfører økt brannfare ved tørrkoking, da strømtilførselen til platetoppen ikke brytes automatisk ved
overoppheting. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring.

Teknisk installasjon.
Innvendige vannledninger TG 2.
Det er kobberrør som røropplegg i boligen Hoved stoppekran er plassert i vaskerom Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.
Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år
Konsekvens/tiltak
• Eldre vannrør av kobber er utsatt for innvendig korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter
hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

Innvendige avløpsrør. TG 2.
Tilgjengelige avløpsrør i plast
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.
Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge SINTEF Byggforsk ca 50 år
Konsekvens/tiltak
• Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) TG 2.
Det er montert 2 stk luft-til-luft varmepumper med prosduksjonsår 2016 og 2024.
Vurdering av avvik:
• Over halvparten av normal brukstid er passert på den eldste varmeumpen. Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.
Konsekvens/tiltak
• Økende alder medfører økt risiko for redusert ytelse, funksjonssvikt og behov for reparasjoner etter hvert som varmepumpen eldes. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Tomtefrohold.
Fuktsikring og drenering. TG 2. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

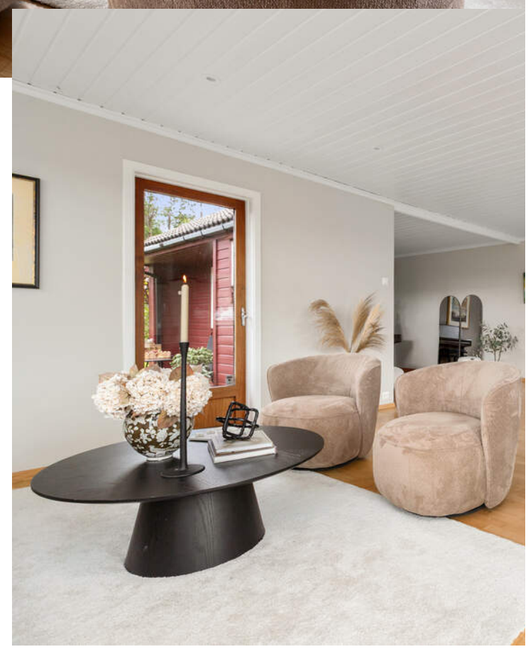
Elektrisk.
Peis.
Varmekabler.
Varmepumpe

Boligen er bundet opp med norgespris.

Info energiklasse
Gul D
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. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VELKOMMEN



LYS OG ÅPEN STUE

EN STUE MED FLERE SONER

Her skal man alltids klare finne seg en plass til godstolen.

KJØKKEN

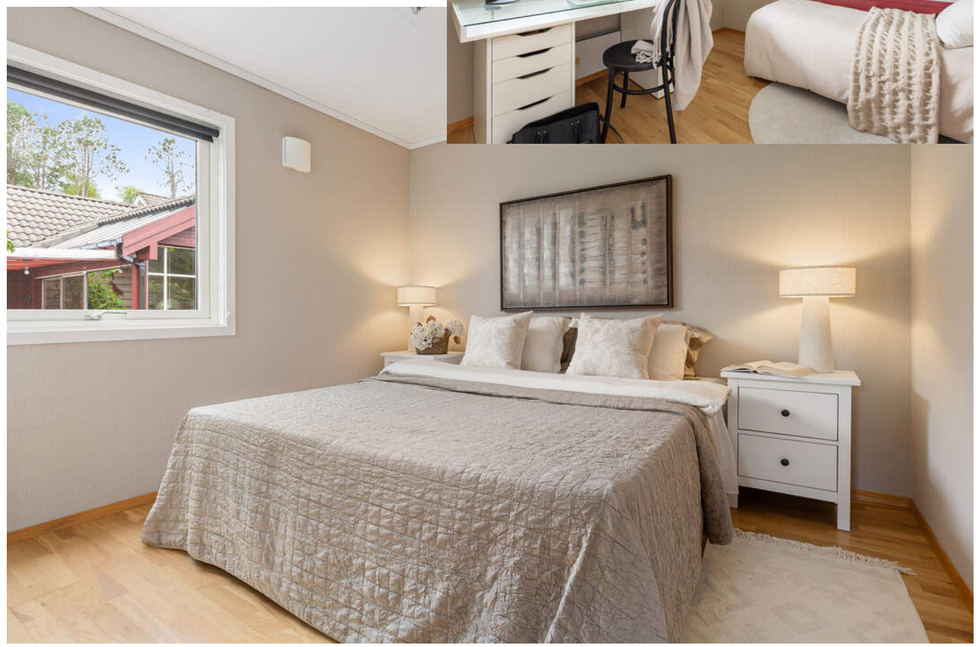
Kjøkkenet byr på godt med skap- og benkeplass og ligger i åpen forbindelse med stuen, noe som skaper et lyst og hyggelig oppholdsrom hvor familien kan være samlet.

TENK Å LAGE I STAND TIL
MIDDAG HER!

ÅPEN KJØKKENLØSNING
MOT STUEN SOM GIR ET
FINT OPPHOLDSROM

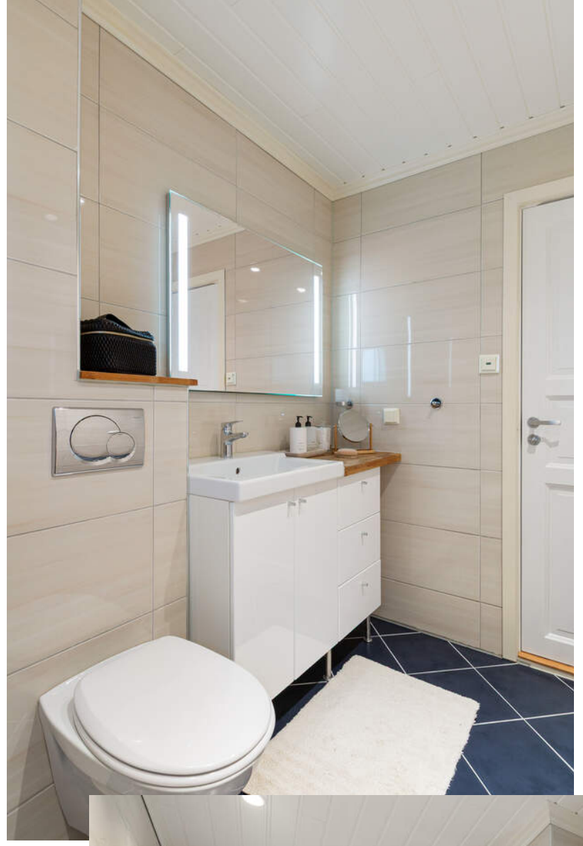
SOVEROM

Det er to god soverom i hovedetasjen



SOVEROMSMULIGHETENE ER STORE

Her kan man velge soverom etter behov.

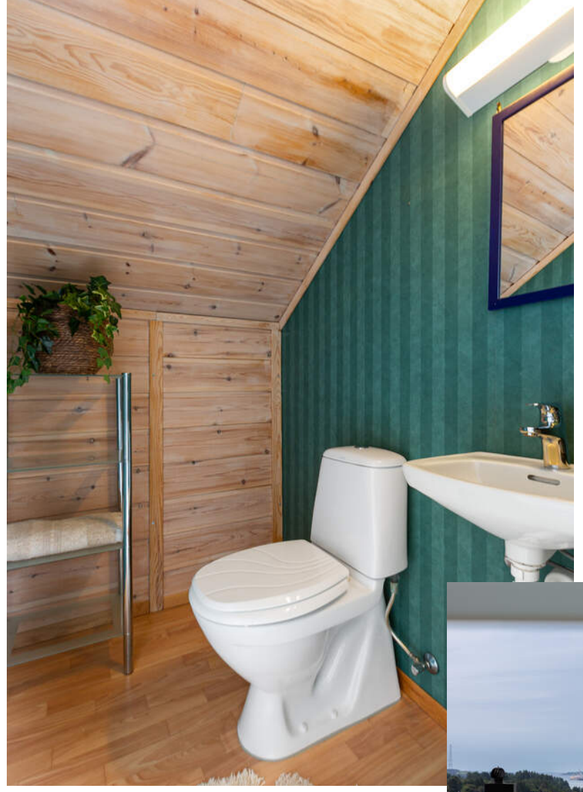


BADEROM I HOVEDETASJEN

Lyst og pent baderom innredet med vegghengt toalett, baderomsservant og dusjkabinett.

LOFT

Loftet gir ekstra fleksibilitet og kan innredes etter familiens behov.



LOFTSTUE

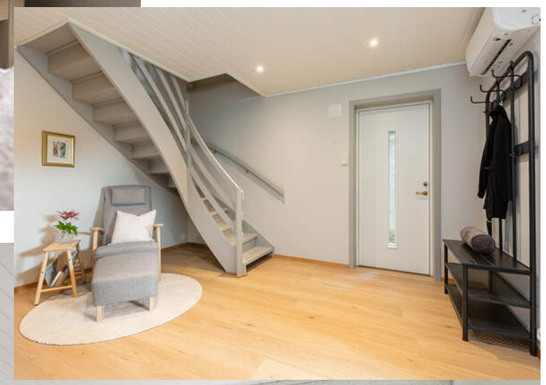
Her finnes også et uinnredet rom som gir ytterligere muligheter for den som ønsker å utnytte boligens potensial.

KJELLER

Kjelleren er også meget innholdsrik og tilfører boligen verdifull ekstra plass.

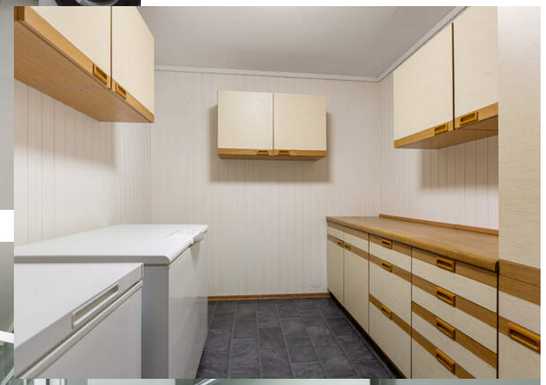
INNHOLDSRIK ETASJE

Her har du tre soverom, hvorav det ene fint kan benyttes som kjellerstue om det skulle være behov for det.



PRAKTISKE ROM

I kjeller har du også et romslig vaskerom, matbod, bad og flere lagringsrom.



PLANTEGNINGER

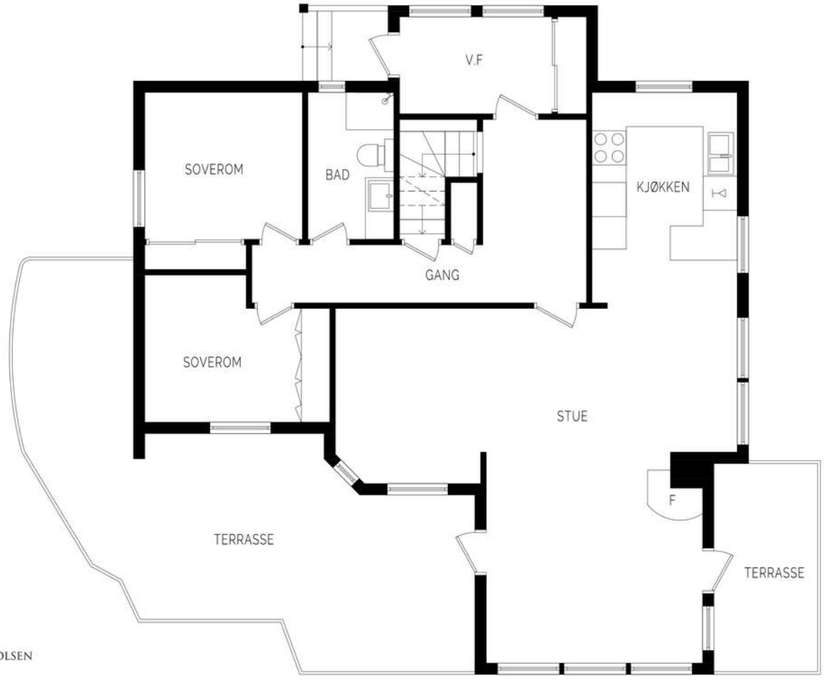
Kjeller

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
husrombyolsen

PLANTEGNINGER

Første etasje

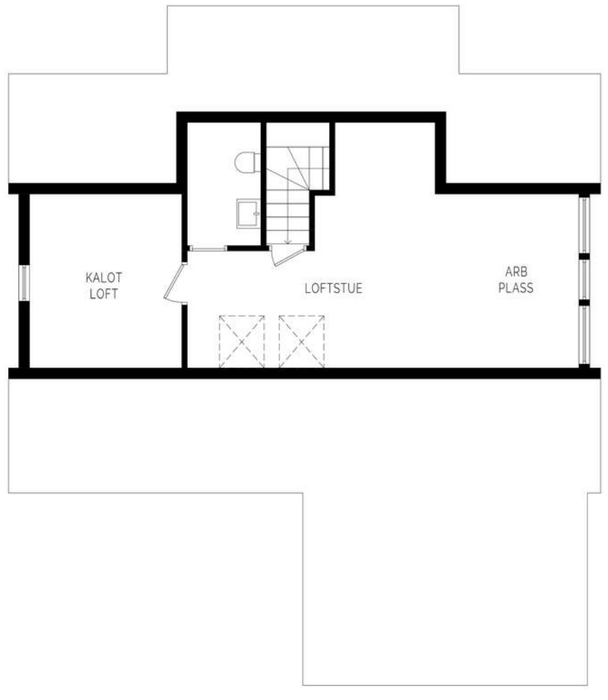


AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
husrombyolsen

Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

Loft



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
husrombyolsen

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
695 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en pent opparbeidet hage. Asfaltert innkjørsel, plen, busker, blomster og bærbusker.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind forsikring AS-70
Polisenummer4258792

Formuesverdi primær
938.292,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.753.168,- for 2024

Info kommunale avgifter
Gebyr: Fakturert beløp i 2025
Avløp: 8 334,14 kr
Eiendomsskatt: 4 136,00 kr
Feiing: 667,00 kr
Renovasjon: 3 835,00 kr
Vann: 3 818,88 kr

Kommunale avgifter kan varieres etter forbruk.

Kommunale avgifter
20.791,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger tegninger på bruksendring av rom i kjeller. Disse er godkjent hos kommunen. Selger venter svar på ferdigattest. Rommene er bruksendret til soverom. Det gjøres oppmerksom på at vinduene ikke stiller tilstrekkelig krav til godkjent rømning. Info taksmann: Dagslysflaten i soverom i kjeller oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate.

Det foreligger tegninger på tilbygg stue i hovedetasjen. 26.02.1992.

Det foreligger godkjente tegninger på endring av vindu sørside, takvindu og tilbygg terrasse østside med endring vindu til dør og vindu og vindfang.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Midlertidig brukstillatelsen er knytter opp mot originale byggetegninger og gjelder enebolig. 21.12.1981
Originale byggetegninger fra garasje. 18.03.1987. Det foreligger tegninger på garasje sammenslåing med utestue. 18.08.2009. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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.

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

25.09.1979 - Dokumentnr: 7714 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:147 Bnr:222

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - Boliger.
Reguleringsplan. Bjøllehaugen 522.
Kommuneplan 2014-2023

Vei/Vann/Avløp
Off entlig vann: Ja
Off entlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

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. Ifølge reguleringskart er siste veg opp til husnr. 60, 62, 64 og 66 stiplet som privat. Det vil si at vegen må privat holdes vedlike. Vegen blir ikke automatisk måket av Karmøy kommune.

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
Tirsdag, 23. juni 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 590 000,00 (Prisantydning)

————————————————
5 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
139 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
140 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
158 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
5 730 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 748 740,00 (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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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
Erling Haavik

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 39 900 (beregnet av prisantydning minimum kr. 39 900).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 8 900,00. Sum faste vederlag kr. 40 710.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00,

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som utvendig forsikring og innboforsikring m.m.

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.

Velforening
Det er en velforening i området, Bjøllehaugen øst og Steinhaugbakken velforening. Det er frivillig medlemskap med per i dag 300 kroner i året i kontingent. De siste årene er hovedlekeplassen i Bjøllehaugen øst renovert til å bli et trivelig samlingspunkt for store og små.

Dato salgsoppgave
14.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL KARMØY kommune

gnr. 147, bnr. 243

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 226 m²

Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20401 **Referansenummer:** OG3341

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje **Vår ref:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst.
Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.

Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

BMTF

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over to plan, samt frittstående garasje med tilhørende sommerstue. Eneboligen er oppført i 1981 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår. Boligen er senere tilbygget og modernisert i flere omganger, blant annet med tilbygg av stue i 1991, tilbygg av vindfang og loft i 1999, modernisering av bad i 2008 og kjøkken i 2012. i 2021 ble det skiftet vinduer og etterisolert med 5cm i veggene i sørøstre hjørnet i stuen, samt bygget ny veranda mot øst. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men har naturlige avvik sett opp mot dagens krav og forventninger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av, eller forventet brukstid, slik at vedlikehold og utskifting må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige for aktuelle tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

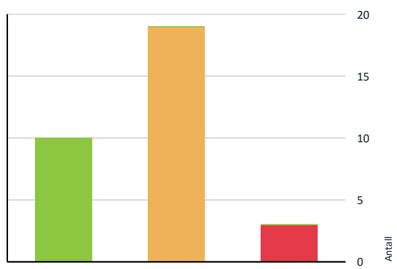
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

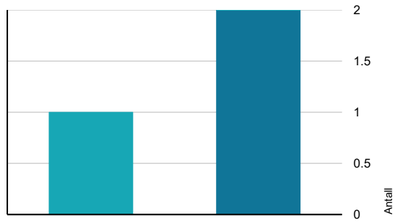
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Stue
1999	Tilbygg/påbygg	Vindfang og loft
2008	Modernisering bad	Hovedetasje
2012	Modernisering kjøkken	Montert nytt kjøkken
2021	Rehabilitering og ny veranda	Det ble skiftet vinduer og etterisolert med 5cm i veggene i sørøstre hjørnet i stuen, samt bygget ny veranda mot øst.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertakstekningen er utført med oljeimpregnert trefiberplater og takpapp. Besiktiget fra takfot i stige og delvis fra tak.

Siden taket kun er observert fra takfot i stige og delvis fra tak, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på hele taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast, og vindskier er i treverk.

På befaringsdagen var det pent vær. Takrennene var derfor tørre, og fallforhold samt vannføring i takrenner og nedløp lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp i plast. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk 20–30 år.
• Det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på beslag i sløysrenne.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Skadet overflatebehandling vil over tid kunne føre til økt korrosjon og redusert levetid på beslaget. Dersom utviklingen fortsetter, kan dette medføre redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging. Beslaget i sløysrennen anbefales skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.
• I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Det er registrert avflassing av overflatebehandlingen på beslag i sløysrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Det er kombinert kaldt loft og oppvarmet loftsrom.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Konstruksjon og undertak er visuelt kontrollert fra krypkott i knevegg og og fra uinnredet loftsrom . Det er ikke mulig å kontrollere hele konstruksjonen. Vurderingen er derfor kun basert på tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt og kondens i takkonstruksjonen, med økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre lufting og ventilering av takkonstruksjonen i tråd med gjeldende anbefalinger for å redusere risiko for fuktskader.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass med prosduksjonsår 2018 og 2021.
Disse vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er også enkelte eldre malte trevinduer fra byggeår og takvinduer med isolerlass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene på enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Over halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

• Skader i trevirket kan medføre redusert funksjon og tetthet, samt økt risiko for videre fuktopptak og forringelse. Dette kan føre til redusert levetid på vinduene og økt behov for vedlikehold over tid. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av skraping, maling og utskifting av tetningslister for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduer må påregnes innen rimelig tid, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Råteskader på vindu

Punkterte glass i takvinduer

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt entrèdør til kjeller og malt balkongdør i tre. Dørene er i følge eier skiftet ut i 2021 og 2025
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

TG 2 Ytterdører - 2

Beskrivelse

Boligen har også en balkongdør i tre fra byggeår.

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige dør. Det er påvist noe værslitasje. Normal leve/brukstid på dører i tre er i følge SINTEF Byggforsk 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene skiftes ut.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller kravene i byggeforskriftene som gjaldt ved oppføring av terrassen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert altanbeslag i overgang vegg- terrasse

Konsekvens/tiltak

• Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidsnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater fremstår i normal god stand og med normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes forekomst av bruksmerker, herunder mindre riper og slitasje etter normal bruk og møblement. Dette er normalt for en fraflyttet bolig.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår i normal god stand og med normal bruksslitasje. Det må likevel påregnes forekomst av bruksmerker, herunder diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt for en fraflyttet bolig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Det er pipe i lettklinkerblokker og peis med innsats.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Rom under terreng har delvis innvendig utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Ved hulltaking i vegg mot sør i bod er det målt forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen med ca. 19,4 vektprosent. Veggen er oppbygget med isolert trekonstruksjon, asfaltimpregnert veggpapp og trepanel mot mur-/betongvegg. Konstruksjonsoppbygningen avviker fra anbefalte løsninger i SINTEF Byggforsk sine byggdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Trevirke med fuktinnhold over ca. 15 % er mer utsatt for muggsopp, og ved fuktinnhold over ca. 20 % er det stor risiko for råtesoppvekst. Fukt i slike konstruksjoner skyldes ofte kondens når varm, fuktig inneluft møter kalde yttervegger, men kan også være relatert til kapillært fuktopptak, mangelfull drenering, bruksmessig fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Feil eller mangelfull innvendig isolering kan forverre forholdene ved å hindre uttørking. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen av fuktnivå over tid. Det anbefales å sikre god ventilasjon og begrense fuktbelastning i rommet. Ved økende fuktnivå eller tegn til skader bør ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes for å redusere risiko for fuktskader, herunder eventuelle bygningsmessige utbedringer.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Forholdet var vanlig på oppføringstidspunktet, og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Eventuell utbedring kan vurderes dersom trappen skal bygges om.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidligere har vært registrert aktivitet av gnagere i boligen. Det er opplyst at det er gjennomført tiltak ved etablering av musesperre for å redusere risikoen for ny inntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Forekomst av skadedyr medfører risiko for skjulte skader på konstruksjon, isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Det anbefales å avklare om det foreligger aktiv skadedyraktivitet. Ved påvist aktivitet bør det iverksettes tiltak for bekjempelse og sikring mot ny adgang. Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere, og eventuelle skader utbedres.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om det vanntette sjiktet er utført korrekt, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tilstrekkelig tette. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Vedlegg

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging. Det benyttes i dag dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen og dermed risikoen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ca. 5 mm motfall på gulvet mot dørterskelen. Slukrist ligger ca. 5 mm høyere enn topp gulv ved dørterskel.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Ved lekkasje eller større vannsøl vil vann kunne ledes mot dørterskelen i stedet for til sluk. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Fallforholdene bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Frem til oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet.

• Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det var ikke mulig å verifisere at membranen er forskriftsmessig tilsluttet sluket ved befaring. Det er registrert smøremembran ved sluket, men utførelsen av tilslutningen kunne ikke kontrolleres uten demontering.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende mulighet for å verifisere membranens tilslutning til sluket medfører usikkerhet om løsningen er utført i henhold til kravene på oppføringstidspunktet. En mangelfull tilslutning kan øke risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Tilslutningen mellom membran og sluk bør kontrolleres nærmere ved rehabilitering av våtrommet eller dersom det oppstår mistanke om lekkasje.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilluft fra ventil i vindu.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom trapperom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,9 %, som ansees som tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Rommet er delvis oppgradert med nye våtromsplater på vegg i våtsone i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Gulvet består av malt betong uten tettesjikt og vaskerommet er ikke oppført som et våtrom etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tettesjikt medfører økt risiko for at fukt kan trenge ned i gulvkonstruksjonen og gi fuktskader. I henhold til NS 3600 gis våtrom etablert før år 2000 tilstandsgrad TG3 som følge av alder.
Det må påregnes rehabilitering av vaskerommet med etablering av tettesjikt og øvrige fuktsikre løsninger i henhold til dagens krav. Frem til oppgradering bør vannbelastningen begrenses og rommet kontrolleres jevnlig for tegn til fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nye våtromsplater på vegg i våtsone. Gulv mangler tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom matbod og vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 13,6 %, som ansees som tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Badet har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Overflatene på badet ble malt i 2024. Badet fremstår funksjonelt, men er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er etablert før år 2000 og har passert forventet brukstid for flere sentrale bygningsdeler og fuktsikringsløsninger.

Konsekvens/tiltak

• Selv om våtrommet fremstår funksjonelt, medfører alder, materialbruk og utførelse en økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Eldre våtrom har generelt økt risiko for skjulte skader, utettheter og svikt i fuktsikringssystemet som følge av alder og slitasje. Tilstanden til skjulte konstruksjoner kan ikke fastslås uten destruktive inngrep. I henhold til NS 3600 skal våtrom etablert før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 på grunn av alder. Det må påregnes oppgradering til dagens standard. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales frem til rehabilitering gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, med måleresultat 18,4.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, i hjørnet mot utforet kjellervegg. Det er målt et fuktinnhold på 18,4 vektprosent i trekonstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller råteskader ved undersøkelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Målt fuktinnhold på 18,4 vektprosent er forhøyet og indikerer økt risiko for fuktpåvirkning dersom fuktbelastningen vedvarer. Målepunktets plassering i hjørnet mot den utforede kjellerveggen kan ha påvirket måleresultatet, og årsaken til den forhøyede fuktverdien kan ikke fastslås på bakgrunn av undersøkelsen.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til den forhøyede fuktverdien. Konstruksjonen bør følges opp med nye fuktmålinger og eventuelle nødvendige utbedringstiltak dersom fuktbelastningen vedvarer.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Kjøkkenet ble totalrenovert i 2012 med ny innredning og utskifting av vask, blandebatteri og platetopp. Ved en slik omfattende rehabilitering utløses krav om tekniske sikkerhetsinstallasjoner i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17 og NEK 400)

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjesikring øker risikoen for vannskader ved lekkasje. Manglende komfyrvakt medfører økt brannfare ved tørrkoking, da strømtilførselen til platetoppen ikke brytes automatisk ved overoppheting. Det anbefales montering av komfyrvakt og lekkasjesikring.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør som røropplegg i boligen
Hoved stoppekran er plassert i vaskerom
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannrør av kobber er utsatt for innvendig korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.
Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

• Over halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge SINTEF Byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak
• Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er montert 2 stk luft-til-luft varmepumper med prosduksjonsår 2016 og 2024.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av normal brukstid er passert på den eldste varmeumpen. Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak
• Økende alder medfører økt risiko for redusert ytelse, funksjonssvikt og behov for reparasjoner etter hvert som varmepumpen eldes.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

Sist el-tilsyn utført 24.04.2019 refnr 47421. Ingen avvik funnet ved el-tilsyn

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det være aktuelt å få utført en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er betonggrunnmur som er pusset utvendig.
Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Vedlegg

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller kravene i byggeforskriftene som gjaldt ved oppføring av terrassen.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Forholdet var vanlig på oppføringstidspunktet, og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Eventuell utbedring kan vurderes dersom trappen skal bygges om.
• Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det være aktuelt å få utført en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Standard
Normal garasje standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med støpt betonggulv og trekonstruksjoner. Yttervegger er utvendig kledd med liggende bordkledning, og bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport, slagdør og vindu i tre. Innvendig fremstår garasjen med åpen vegg og takkonstruksjonen og benyttes som garasje og lager.

I tilknytning til garasjen er det oppført en sommerstue med synlige trekonstruksjoner, tregulv, skrått glasstak og store glassfelt mot uteplassen. Innvendige vegger og himling er utført med trepanel. Sommerstuen har natursteinsforblendet peis og fremstår med god standard og jevnlig vedlikehold.

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

Tilbygg / modernisering	
2010	Tilbygg sommerstue

Vedlegg

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

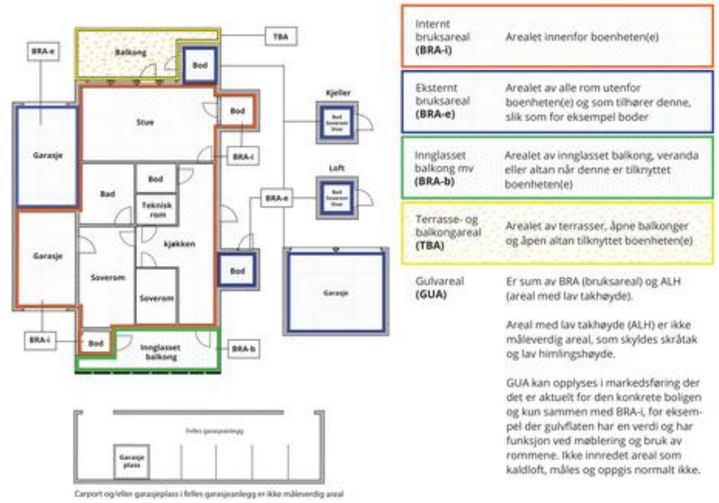
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	28			28		29	57
Hovedetasje	109			109	46		109
Underetasje	89	4		93			93
SUM	**226**	**4**			**46**	**29**	**259**
SUM BRA	**230**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue /allrom, toalettrom, uinnredet loft / bod		
Hovedetasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom / kjellerstue, verksted /bod, bod, matbod, vaskerom, bad	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Dagslysflaten i soverom i kjeller oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Erling Haavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	243		0	695.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjøllehaugvegen 64

Hjemmelshaver
Haavik Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Vormedal i Karmøy kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og fremstår som rolig og familievennlig. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage, skole, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud.

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.

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	01.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 243
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

HAUGESUND BOLIG OG
PROSJEKTMEGLING AS

Gjensidige

Egenerklæring

Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL

15 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjøllehaugvegen 64	Bjøllehaugvegen 64	

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?

1981

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 1981 og til idag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 4258792

Informasjon om selger

Selger

Haavik, Erling

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad hovedetasje: Rev alle veggene inn til stenderne. Veggene ble isolert og det ble satt opp Litex plater og veggene ble tettet med membran. Deretter ble veggene flislagt. Gulv: fjernet gammelt våtromsbelegg, rettet av gulvet pga av stort fall mot sluk, lagt membran og fliser. Opprinnelige varmekabler ble beholdt. Nytt veggholdt toalett ble satt inn + dusjkabinett, arbeidet ble utført av rørlegger (Storesund rør). Bad kjeller: ble innredet i 1989 med baderomspanel og våtromsbelegg. Rørlegger Bråstein utførte rørleggerarbeidet og satte inn toalett og vask. Dusjing foregikk på gulvet. Enkel oppussing ble utført i 2024, gulvbelegget og baderomspanelet ble malt og dusjkabinett ble satt inn. Det samme gjelder ny vask og baderomsinnredning. Vi har ikke noe kjennskap til fukt i rommet. Toalett på loft ble skiftet ut i 2024. Toalettet ble etablert da da deler av taket ble hevet i 1999. Rørleggerarbeidet ble utført av brør Bråstein. Vaskerom kjeller: ble pusset oppi 2024 med to vegger med baderomspanel og ny vaskeromsinnredning. Det ble satt inn avtrekksvifte i ventilen. I 2012 ble Villavent-viften fjernet pga oppussing av kjøkkenet. Denne er erstattet av ny avtrekksvifte som trekker fra badene og vaskerommet. Denne styres fra kjøkkenet. Toalettet på loftet er ikke tilkoblet ventilasjonen.

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

Beskriv feilen og omfanget

I et ekstremt uvær i desember 2025 ble det oppdaget vann på skiferhylle ved peisen i stua. Dette ble oppdaget før det rant ned på gulvet. Det viste seg at blyet rundt pipen hadde forskjøvet seg og det ble lagt nytt plastbelegg under blyet. Dette har vært tett etterpå. Ellers ingen lekkasjer som vi kjenner til Arbeidet ble utført av huseier.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttervegg i stue mot sør og øst til og med pipa ble skiftet med ny isolasjon +5 cm og ny kledning og takrenner. I tillegg ble det satt inn nye vinduer og terrassedøren mot øst. Det ble også bygget en veranda mot øst.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

TETE Bygg DA

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

1999

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Deler av taket mot nord ble loftet slik at vindfanget ble flyttet ut på trappa og høyden på deler av loftet ble bedre. Det ble også satt inn to takvinduer mot sør. Utbyggingen ble tegnet av arkitektfirmaet Sandved og Wathne og tegninger med loftsrom er godkjent i Karmøy kommune. Den som var ansvarlig for arbeidene, Sigvart Sjøen, var også byggmester når huset ble bygget. Det er montert brannstige utenfor loftstua ved vindu mot øst. Dokumentasjonen er i form av godkjente tegninger.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trebygg

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

30+

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det minste soverommet ble tatt inn i stuen og ytterveggen ble flyttet ut til enden av taket.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

30+

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Garasjen ble bygget.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2010

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hagestua ble bygget. Murerarbidet, vegger, peis og pipe ble utført av faglært. Trearbeidet ble utført av ufaglært.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mur, bygg og montering

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alt trearbeidet

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert el-bil lader. Ellers er alt elektrisk i huset utført av eier som var godkjent for denne type arbeid da arbeidet ble gjort. El-tilsynet var på kontroll for ca tre år siden og hadde ingen anmerkninger/krav om utbedringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2012

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med nytt kjøkken ble Villavent anlegget fjernet og erstattet med ventilator med direkte utgang i vegg på loftet. Villaventen ble erstattet med vifte som er plassert på samme plass som trekker fra badene og vaskerommet. Den trekker ikke fra toalettet på loftet.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Elementpeis ble montert av Smistad mur i 1994. Arbeidet ble sjekket av branntilsynet.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus på det åpne uteloftet to ganger. Det ble satt ut feller som de ble fanget i. Det ble i etterkant montert musebånd under kledningen rundt hele huset. Det har ikke vært tilfeller av mus i huset etterpå.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det var ei lita fjøl med råte ved vinduer sørøstre hjørne i stua. Dette førte til full rehabilitering, ekstra isolering og nye vinduer i to vegger. I tillegg ble det satt inn terrassedør mot øst.
Vi kjenner til råteskade i ett vindu i stue mot sørvest (høyt/smalt). Dette er ikke byttet ut.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

I de opprinnelige tegningene var deler av kjelleren definert som sportsbod og disponibelt. Det ble sendt søknad om bruksendring for 2 soverom og 1 kjellerstue/soverom våren 2026. Godkjenning om bruksendring ble mottatt fra Karmøy kommune 1. juli 2026. Ferdigattest fra kommunen er også mottatt.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredet 2 soverom og kjellerstue i kjeller.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

1999

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Deler av taket mot nord ble hevet. Se beskrivelse under temaet Tak, yttervegg og fasade. Har dokumentasjon i form av godkjente tegninger.

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trebygg

24.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

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 38688735

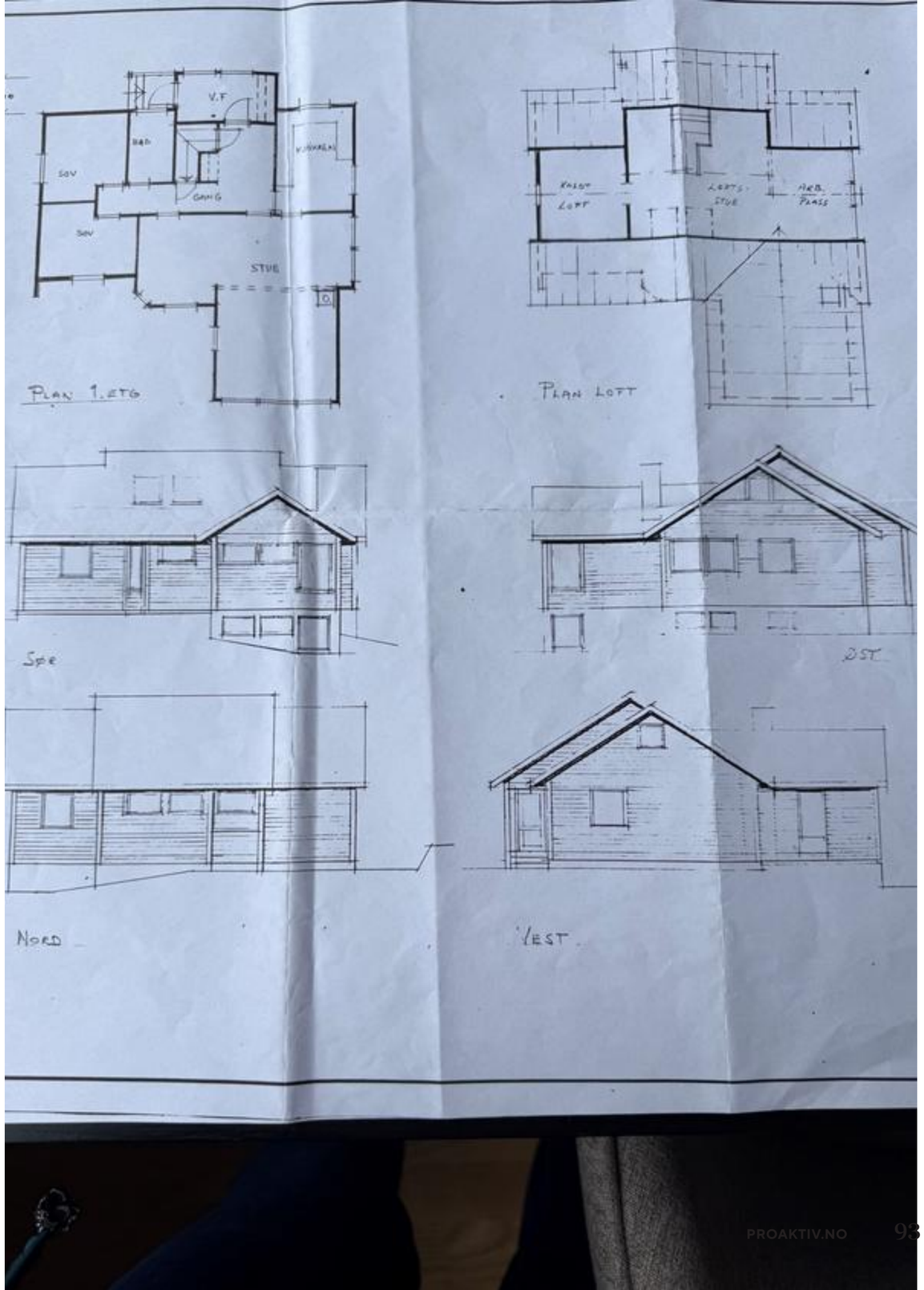
Egenerklæringsskjema

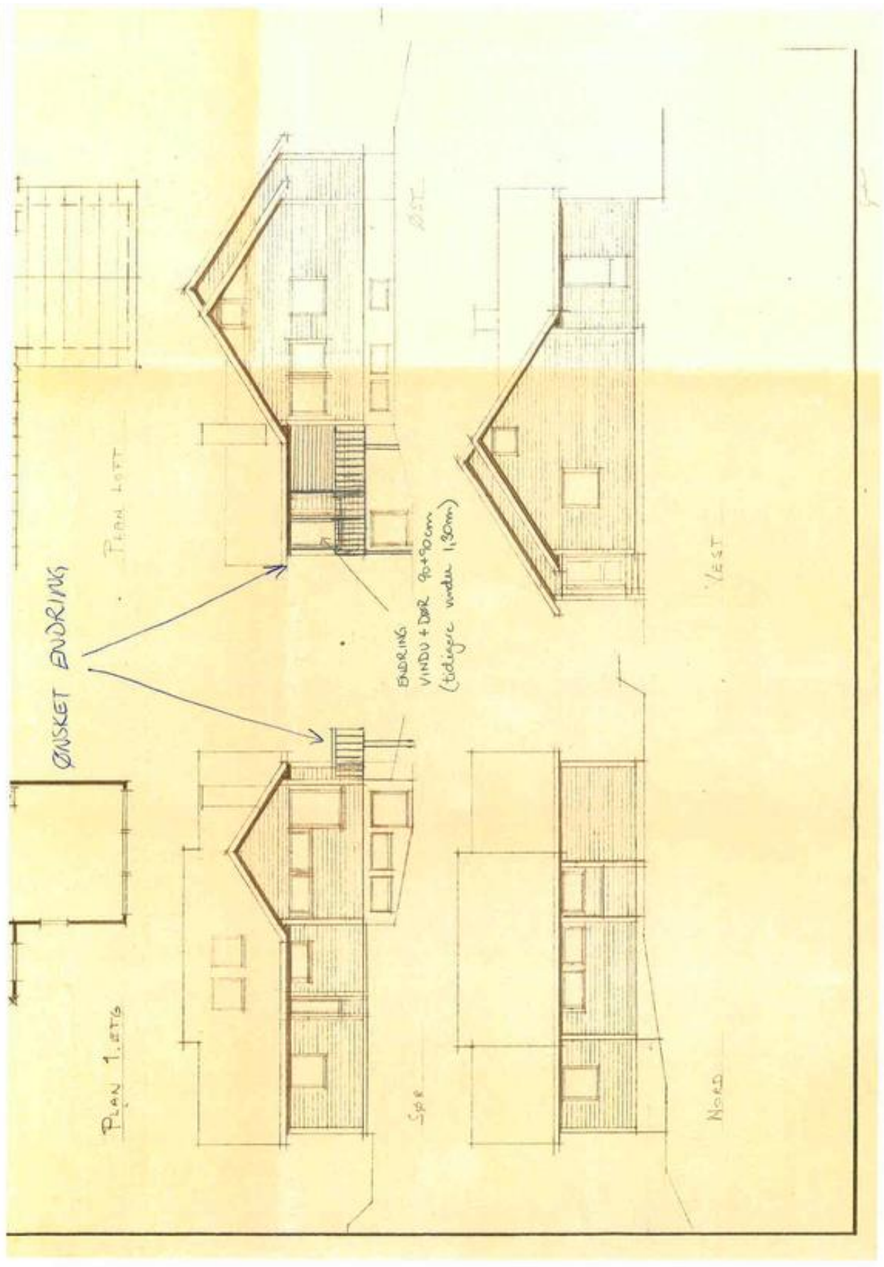
Name
Erling Haavik

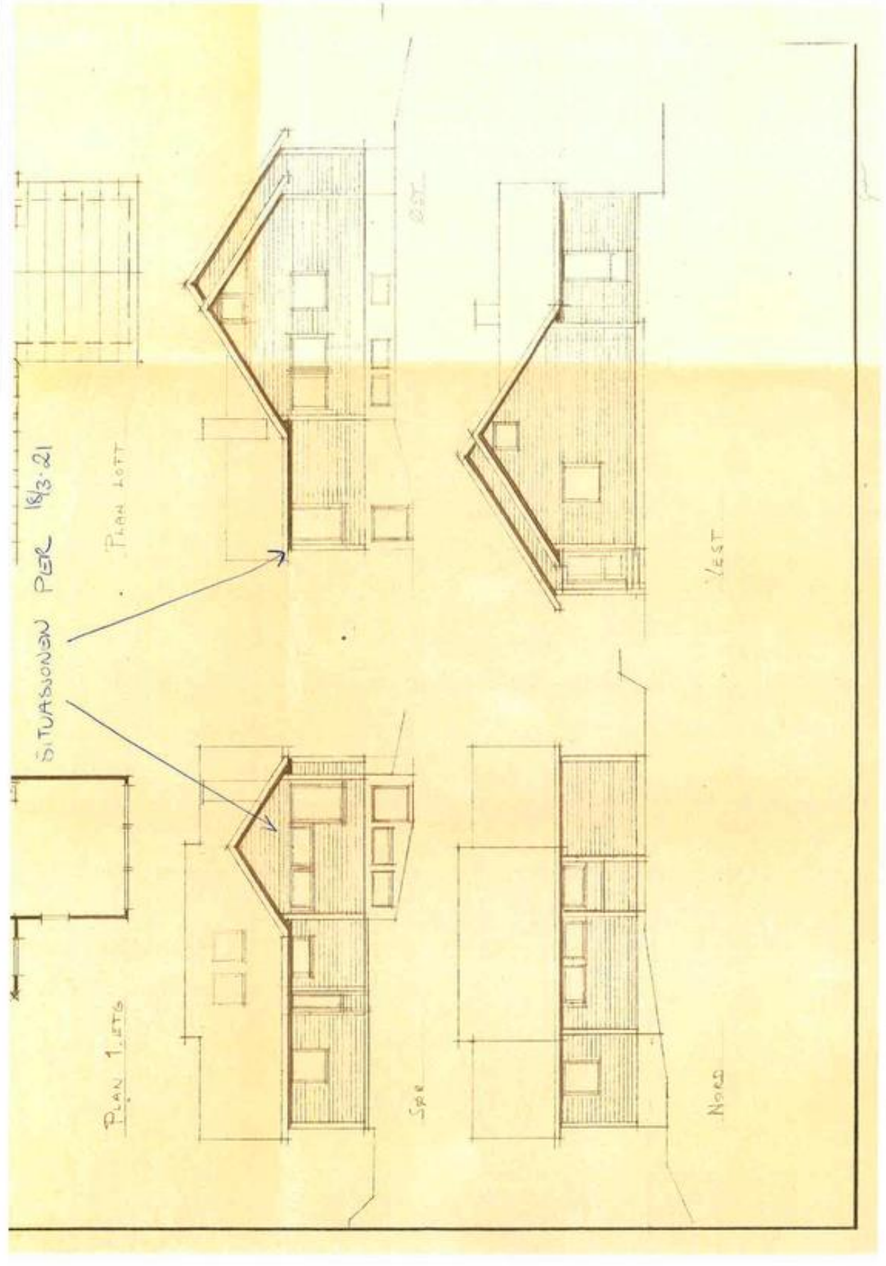
Date
2026-08-15

Identification
Erling Haavik

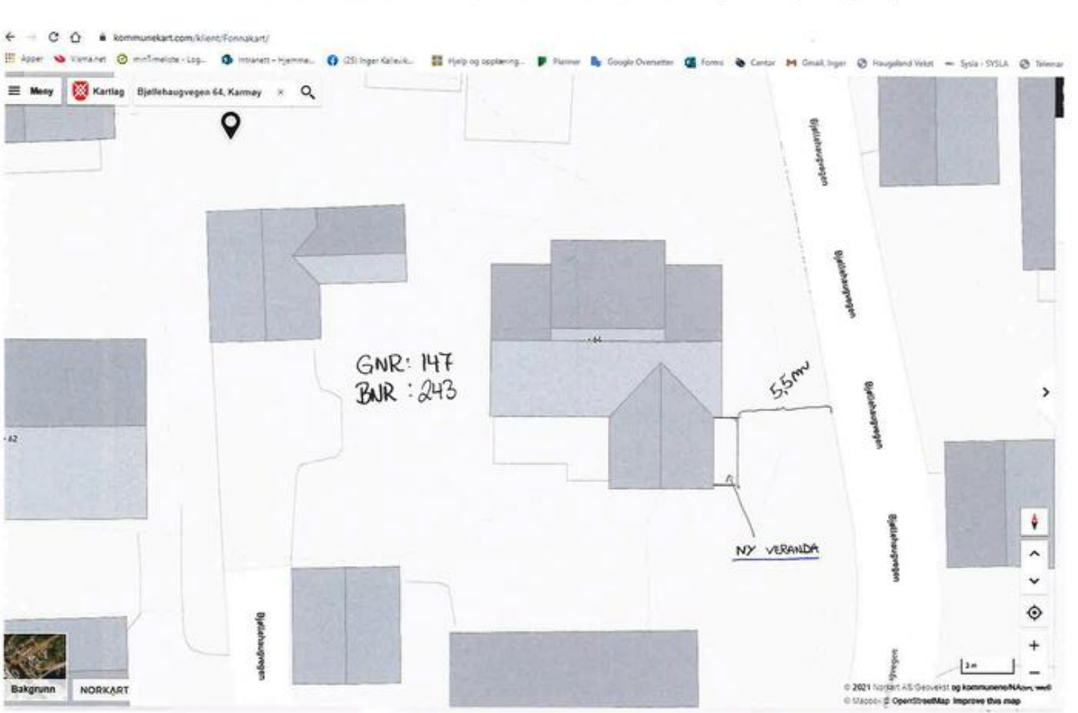
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))




ØNSKET ENDRING
PLAN 1.ETG
PLAN LOFT
ØST
VEST
SØR
NORD
ENDRING
VINDU + DØR 90x90cm
(tidligere vindu 130cm)

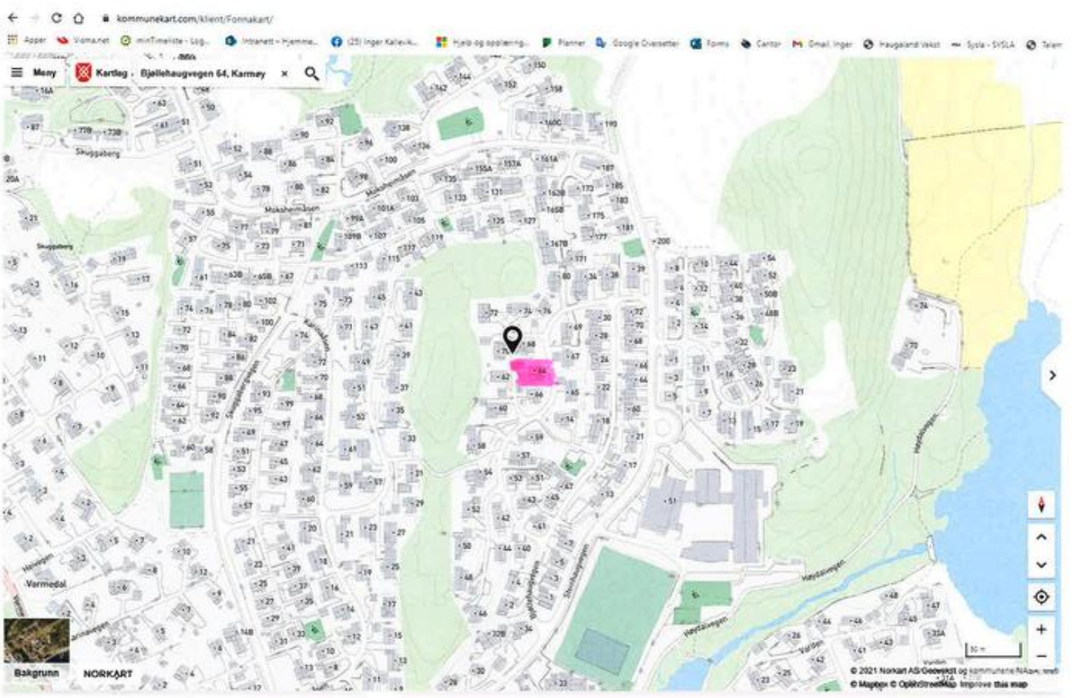

SITUASJONEN PER 16/3-21
PLAN 1.ETG
PLAN LOFT
ØST
VEST
SØR
NORD

Bjøllehaugvn 64, 5545 Vormedal. Påbygg av veranda. Inger og Erling Haavik, tlf 40405091/98237431. e-post: erling.haavik@haugnett.no



Vormedal den 16. mars 2021

Bjøllehaugvn 64, 5545 Vormedal. Påbygg av veranda. Inger og Erling Haavik, tlf 40405091/98237431. e-post: erling.haavik@haugnett.no



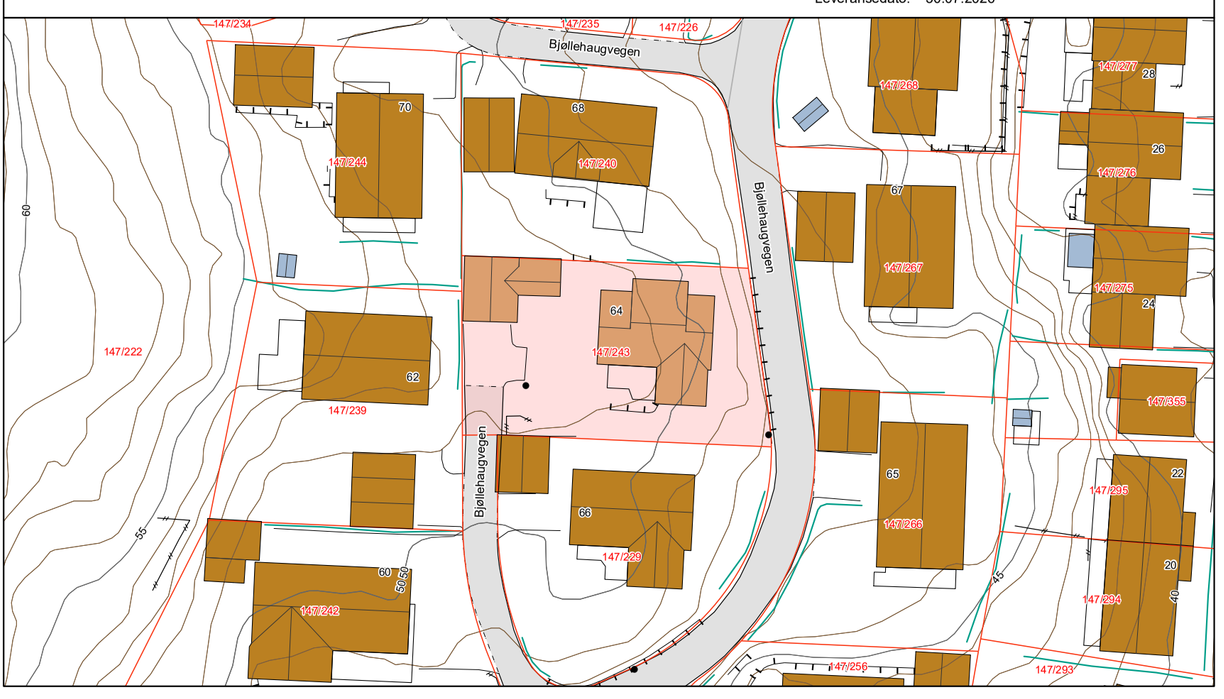
Vormedal den 16. mars 2021

Oversiktskart

Adresse: **Bjøllehaugvegen 64, 5545 Vormedal**
Gnr/Bnr: **1149/147/243/0/0**

ePlassen

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 695 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.07.2026



Matrikkelkart

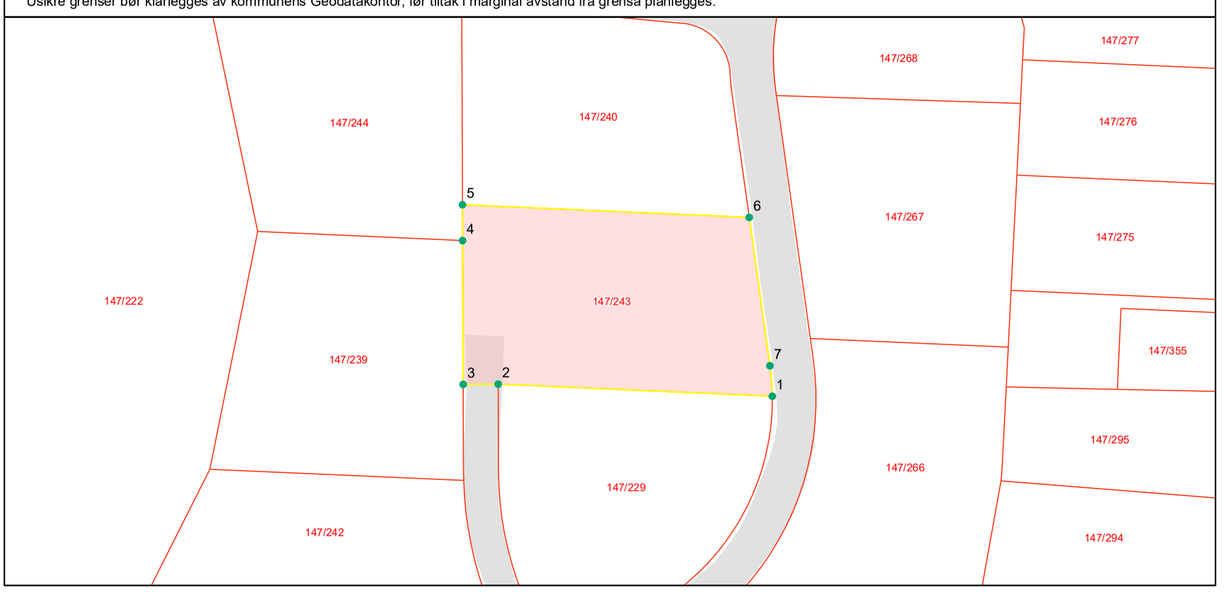
Adresse: **Bjøllehaugvegen 64, 5545 Vormedal**
Gnr/Bnr: **1149/147/243/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 695 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



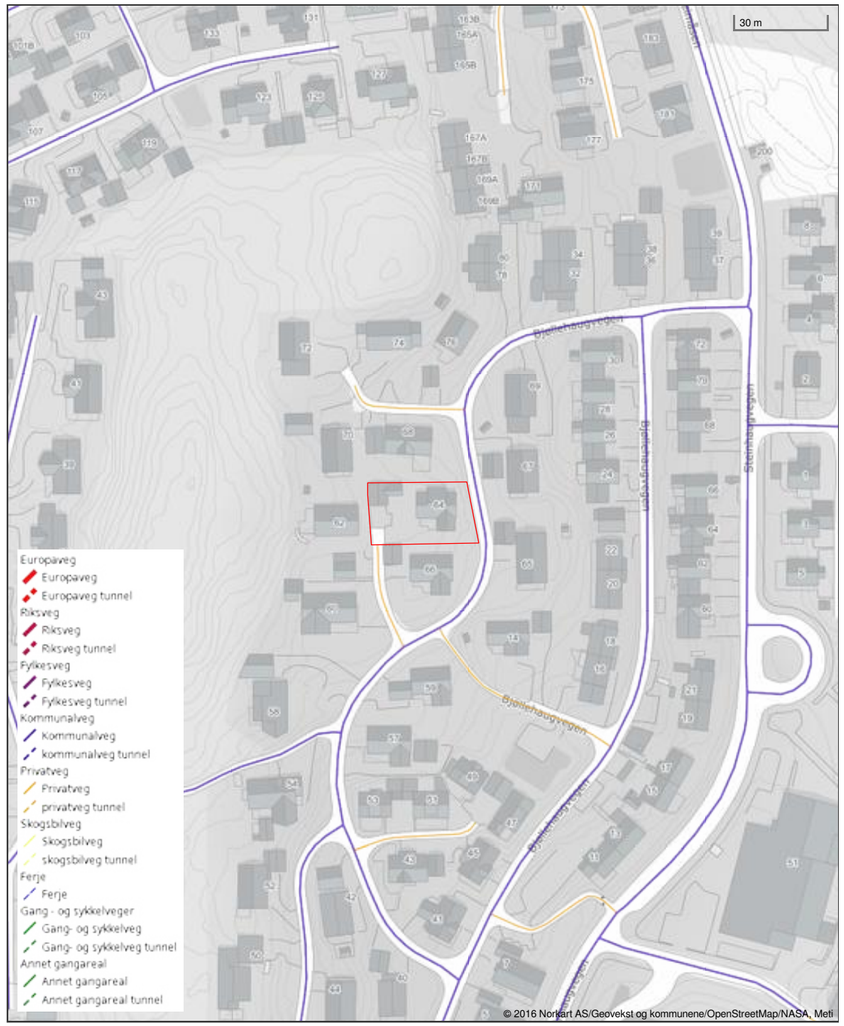
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 695 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6585833.41	291017.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	31.48	0
2	6585834.79	290986.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.01	0
3	6585834.76	290982.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	16.5	0
4	6585851.21	290982.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.11	0
5	6585855.31	290982.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	32.93	0
6	6585853.86	291015.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	17.19	0
7	6585836.89	291017.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	3.5	27.587

Utskriftsdato: 30.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/243//



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.

Midlertidig brukstillatelse og tegninger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Bjøllehaugen			Gnr.147,bnr.243,D14.	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Enebolig	12.2.81	16.3.81	225/81

Byggherre — Adresse — Tlf.
Erling Haavik jr. — Bjøllehaugen,5510 Vormedal

Anmelder — Adresse — Tlf.
Ing.O.M.Olsen — 4270 Åkrehamn

Ansvarshavende — Adresse — Tlf.
Grunnarb.:byggherren
Trearb.:S.O.Sjøen — 4270 Åkrehamn

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rekkverk utvendig kjellerhals.Støp av kjellertrapp.

Helge Bådsvik
Bygn.kontrollør

Høyde anvist 3.4.81.
Arbeidet må være utført innen: 1.7.82

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Karmøy bygn.kontor	21.12.81	Bygn.sjef Underskrift

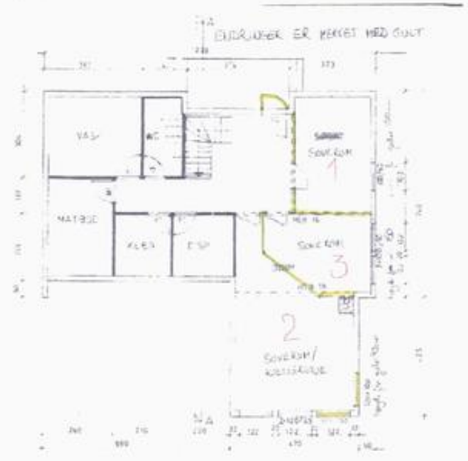
Sendes til
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

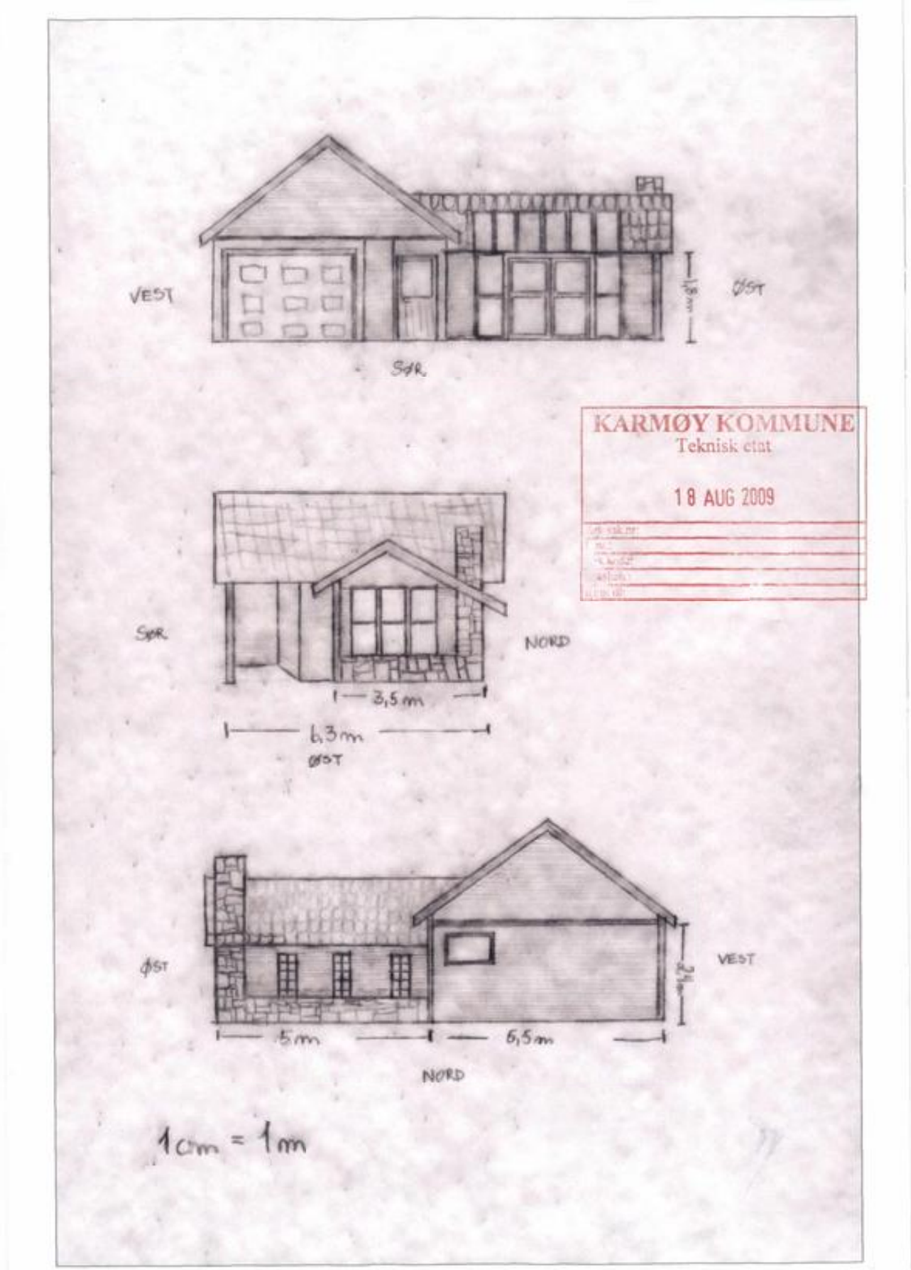
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

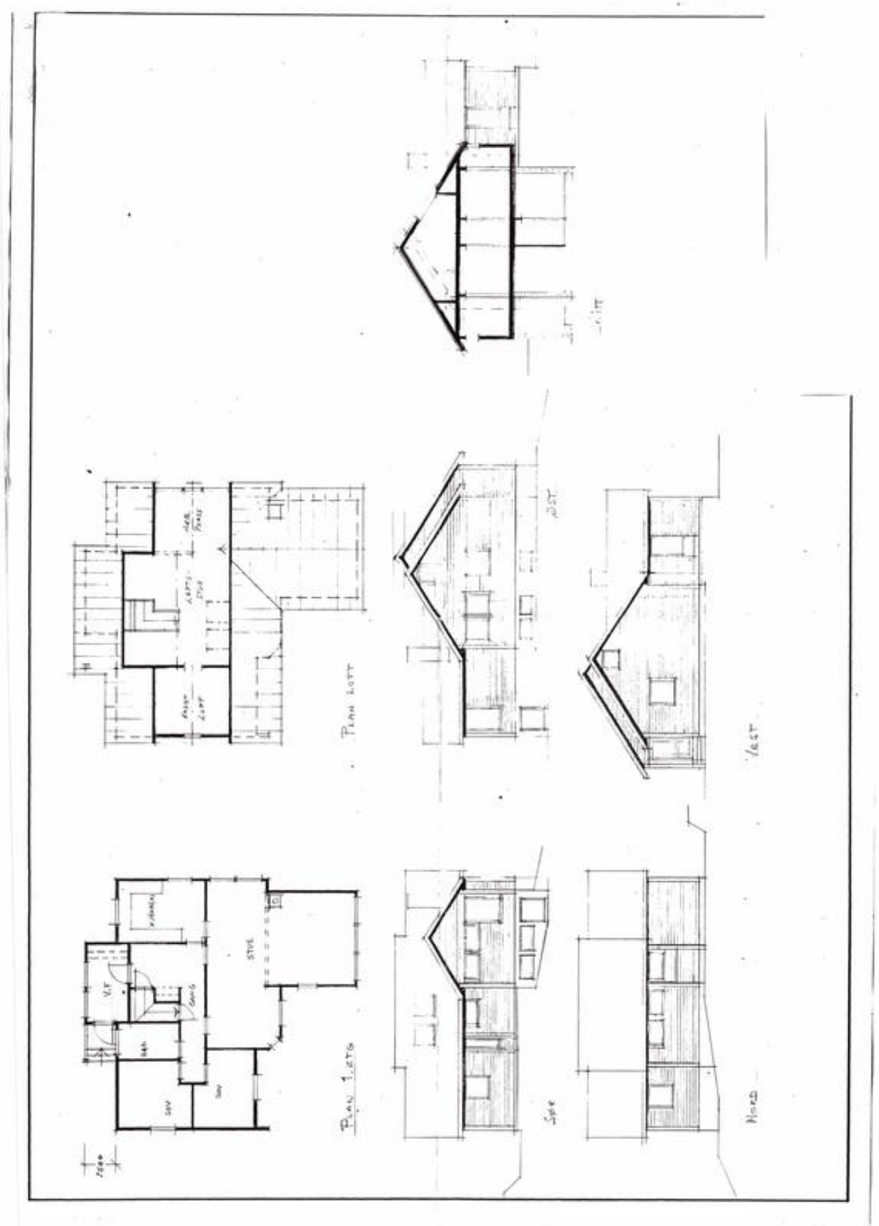
Vedlegg 1 Søknad om bruksendring i kjeller, gnr 147 bnr 243, Bjøllehaugvegen 64

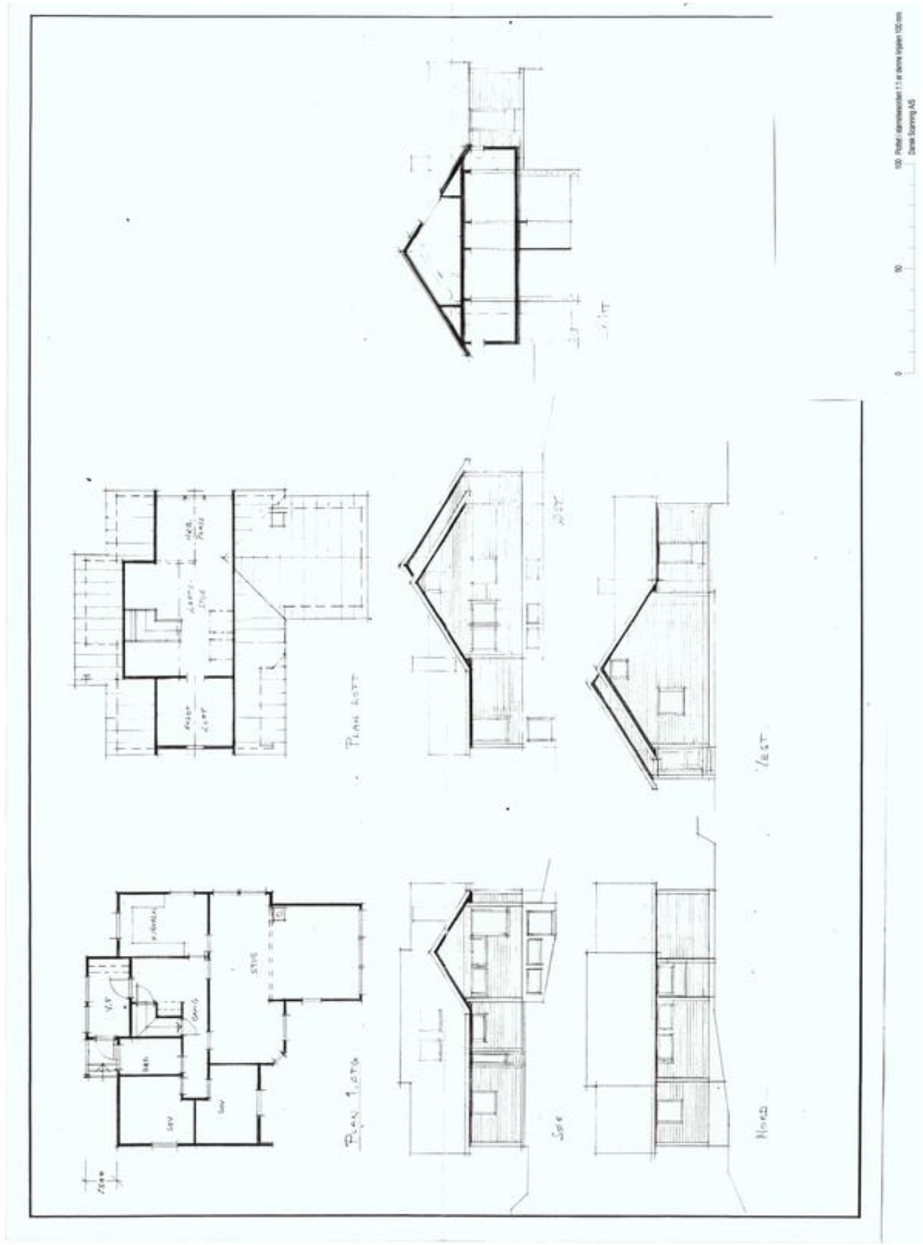
Tegning nr. 1: Opprinnelig tegning kjeller, Bjøllehaugvegen 64, gnr 147 bnr 243

Tegning nr. 2: Endringer kjeller er merket med gult:

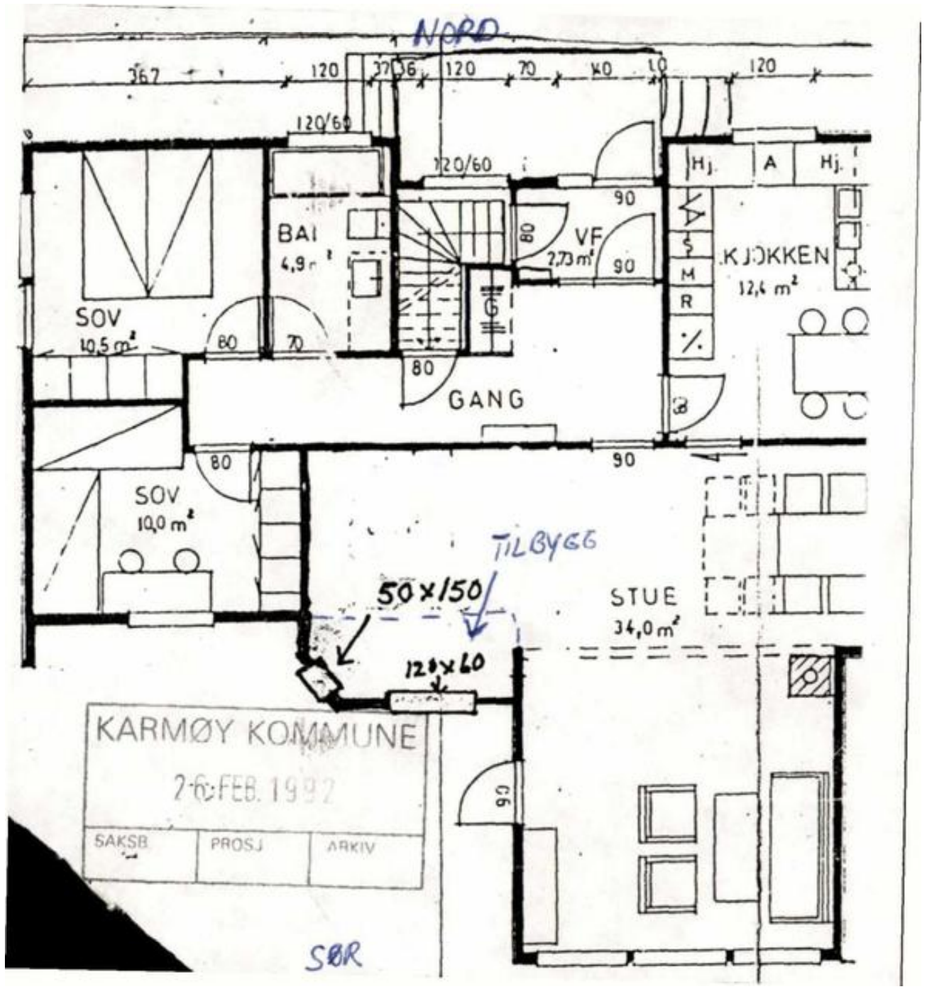


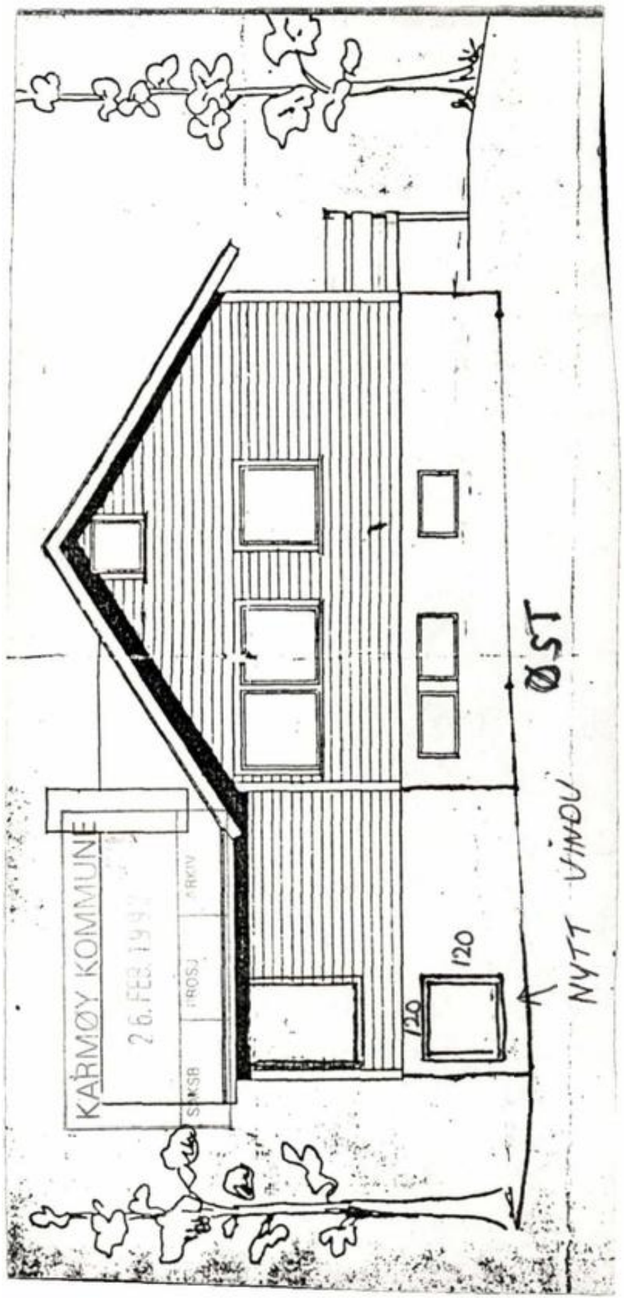

VEST
ØST
SØR
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
18 AUG 2009
SØR
NORD
3,5 m
6,3m
ØST
ØST
VEST
5m
6,5m
NORD
1cm = 1m

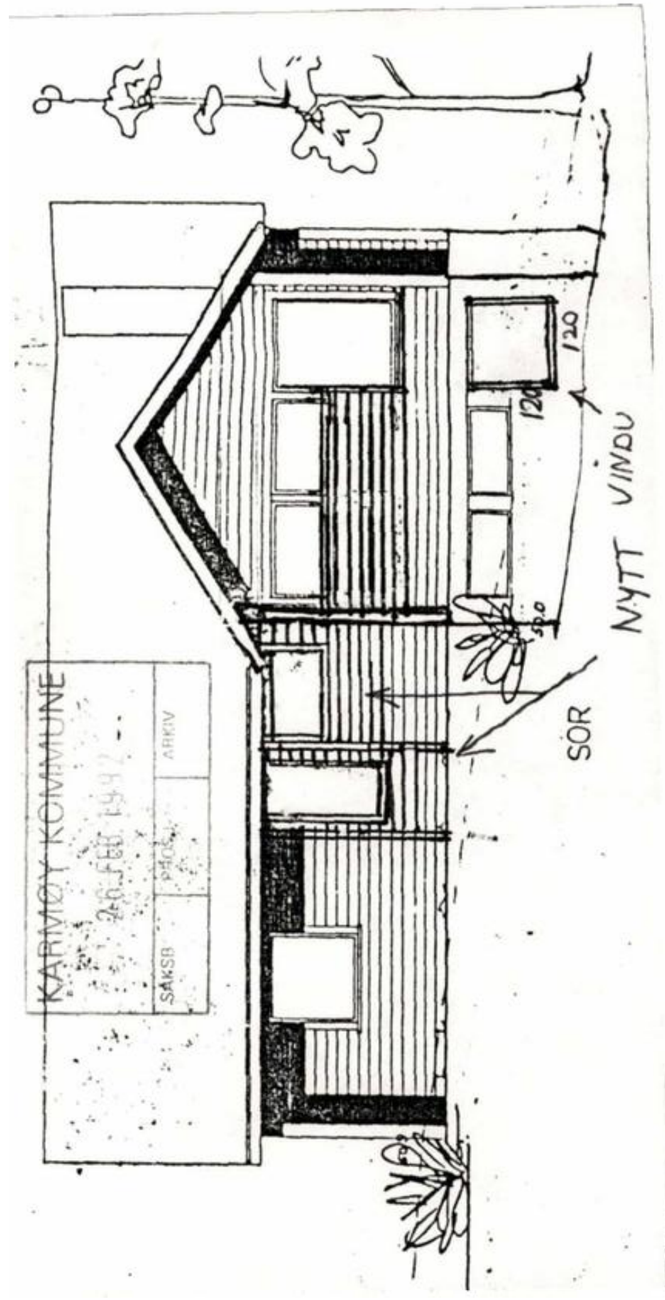

Plan kjelle
Plan 1.etg
Sør
Nord

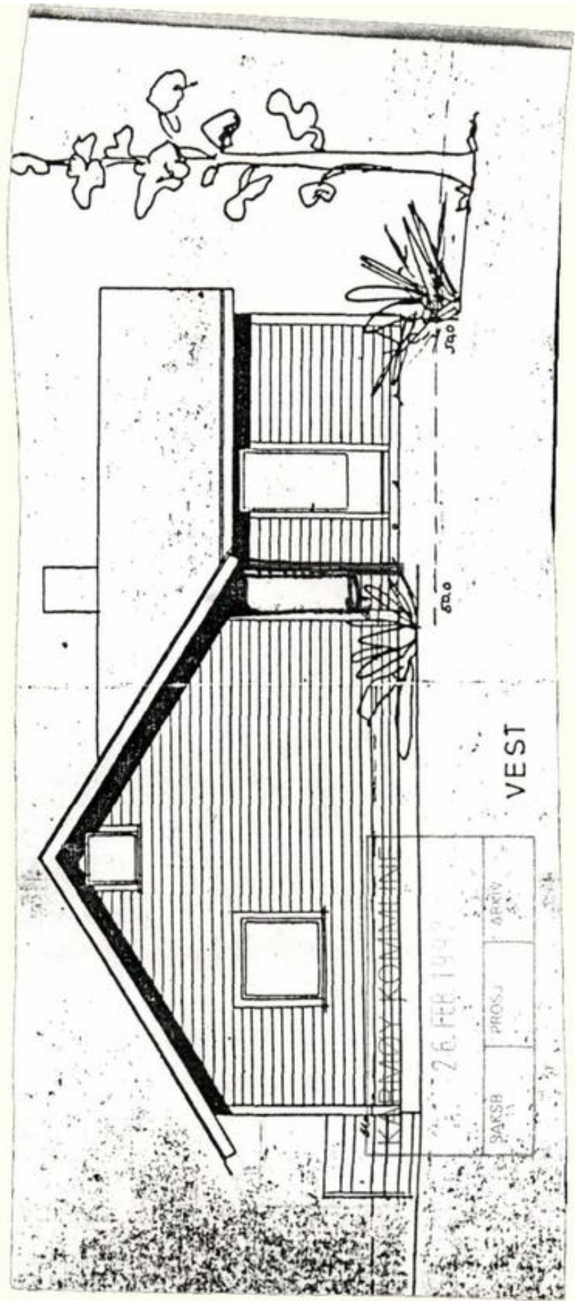

Plan 1. etg
Plan kjelr
Vest
Sør
Nord

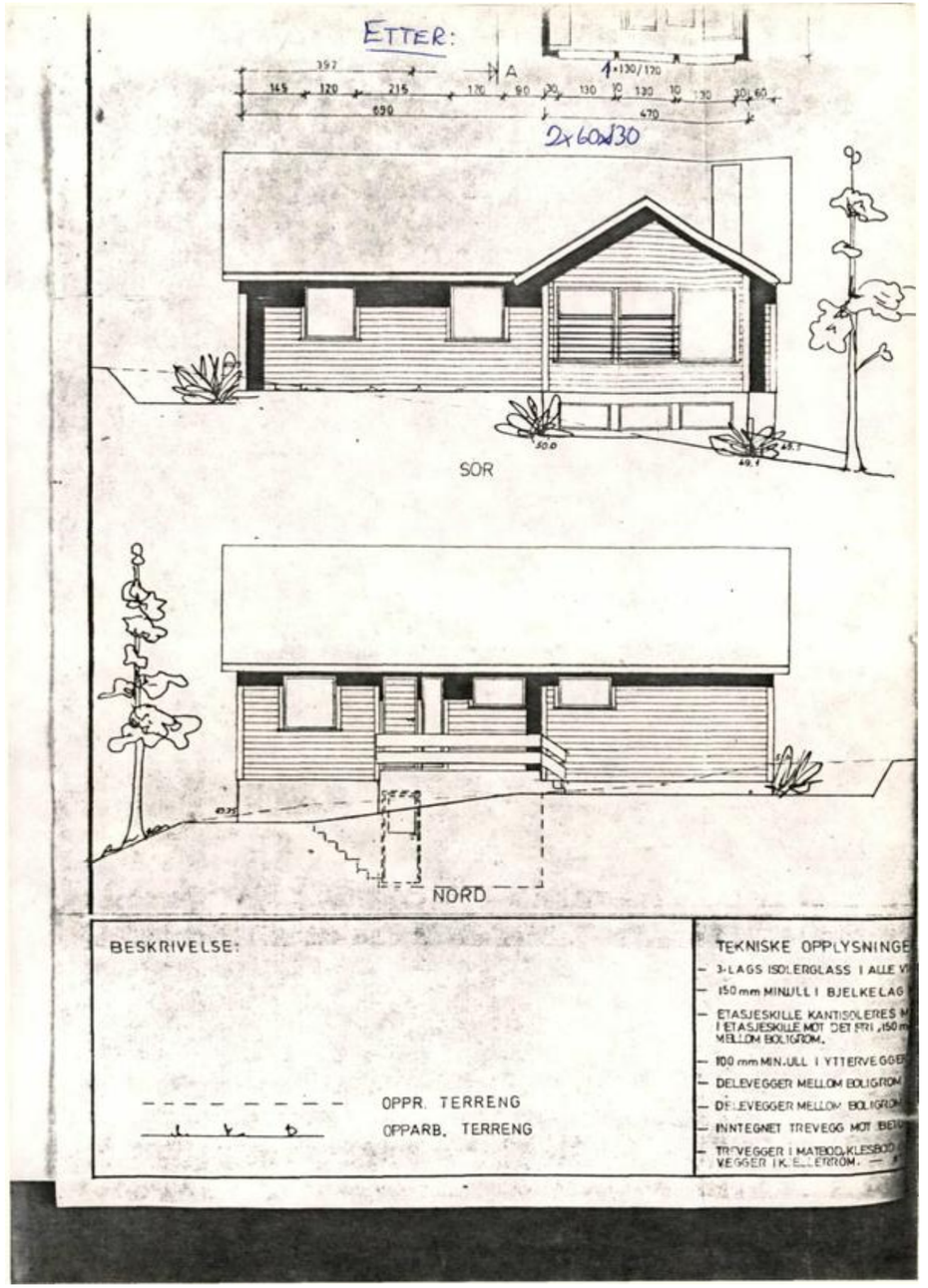
Vedlegg

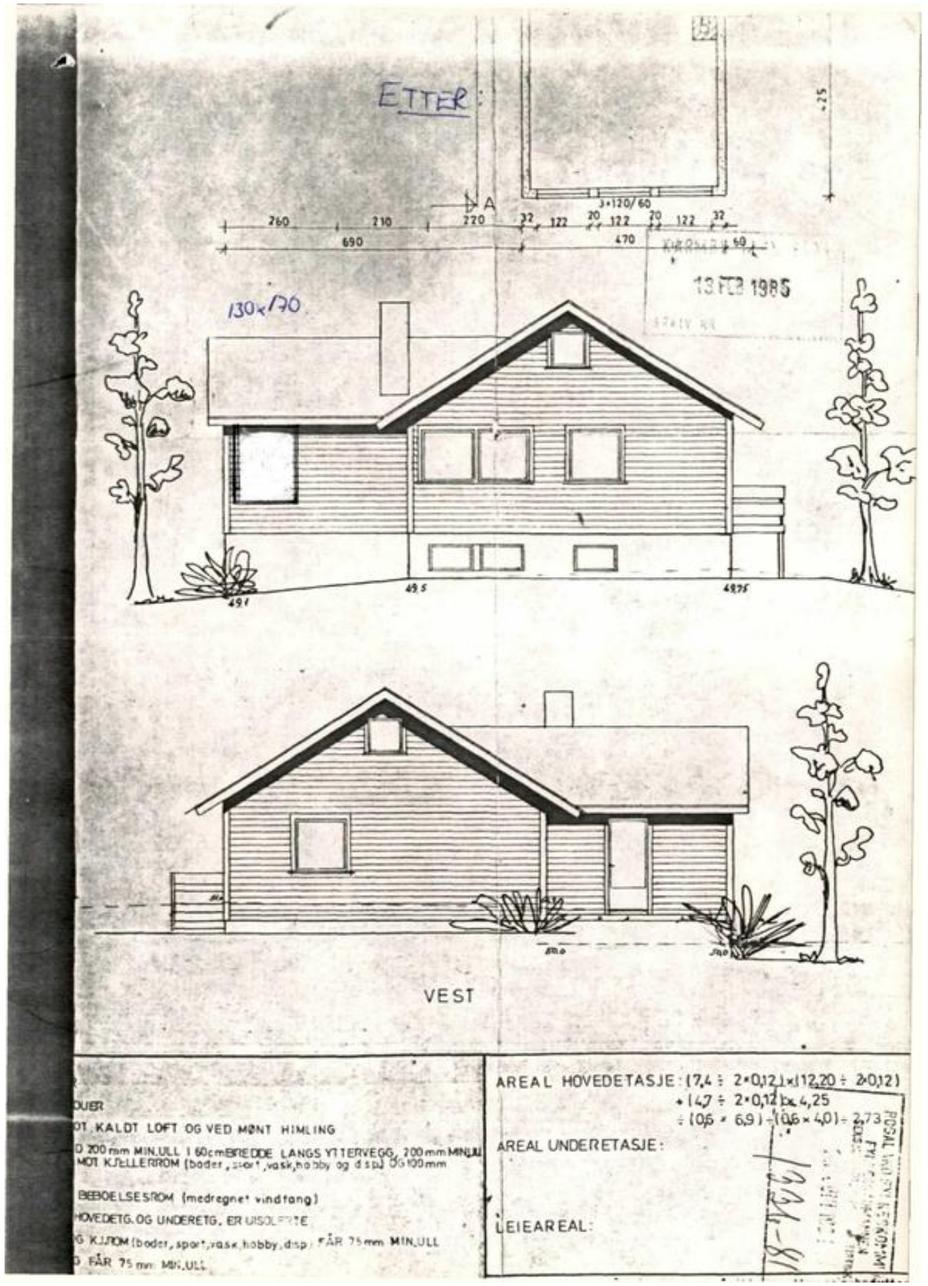

NORD
120
120
70
40
10
120
120/60
120/60
Hj.
A
Hj.
BAI
4,9 m²
VF
2,73 m²
90
90
80
KJØKKEN
12,4 m²
SOV
10,5 m²
60
70
80
GANG
80
90
SOV
10,0 m²
TILBYGG
50x150
STUE
34,0 m²
120x60
KARMØY KOMMUNE
26. FEB. 1997
SAKSB
PROSJ
ARKIV
90
SØR

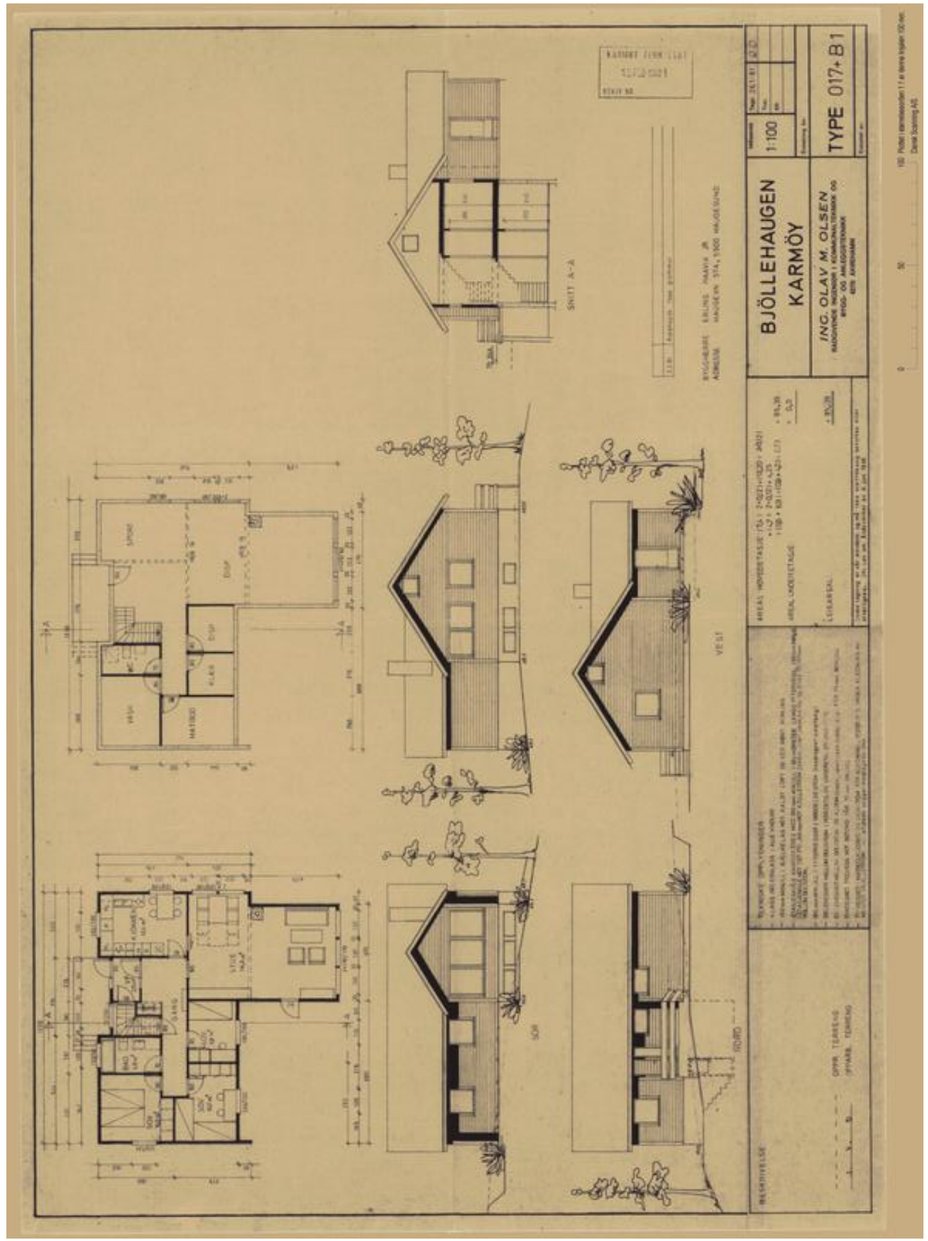

KARMØY KOMMUNE
26. FEB. 19
SAKSB
PROSJ
ARKIV
120
120
NYTT VINDU
ØST

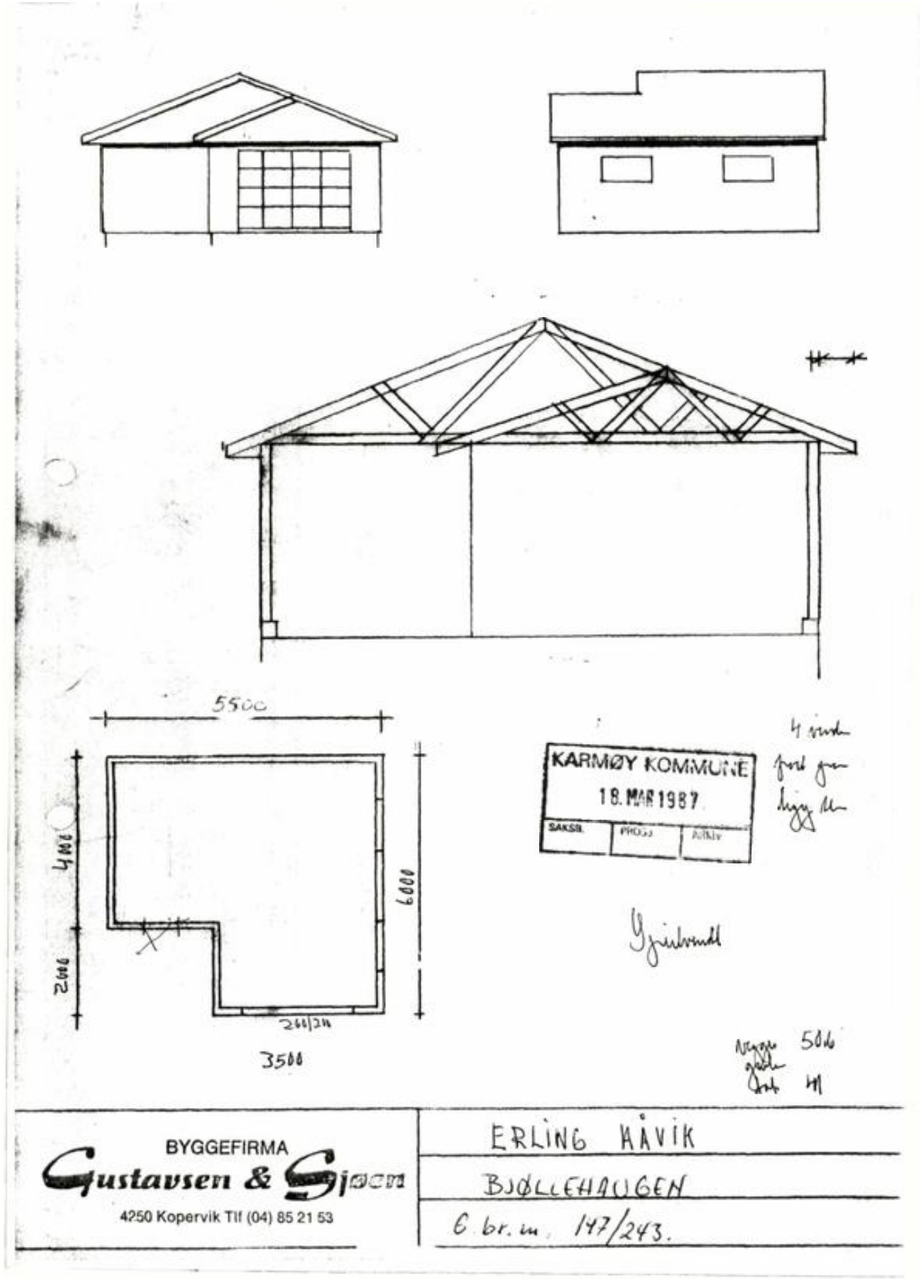

KARMØY KOMMUNE
SAKSB
PROSJ
ARKIV
120
120
NYTT VINDU
SØR


VEST
KARMØY KOMMUNE
26. FEB 19
ARKIV
PROSJ
SAKSB


ETTER:
2x60x130
SOR
NORD
BESKRIVELSE:
OPPR. TERRENG
OPPARB. TERRENG
TEKNISKE OPPLYSNINGE


ETTER
260
210
220
32
122
20
122
20
122
32
690
470
3×120/60
130×120
13 FEB 1985
49.5
48.75
VEST
AREAL HOVEDETASJE: (7,4 ÷ 2×0,12)×(12,20 ÷ 2×0,12)
+ (4,7 ÷ 2×0,12) × 4,25
÷ (10,6 × 6,9) - (10,6 × 4,01) = 2,73
AREAL UNDERETASJE:
LEIEAREAL:


BJØLLEHAUGEN
KARMØY
ING. OLAV M. OLSEN
1:100
TYPE 017+B1
SNITT A-A
VEST



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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 henvendelse. 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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell 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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Bjøllehaugvegen 64, 5545 VORMEDAL. Gnr. 147, bnr. 243, i Karmøy kommune, oppdragsnr.: 1240260038
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

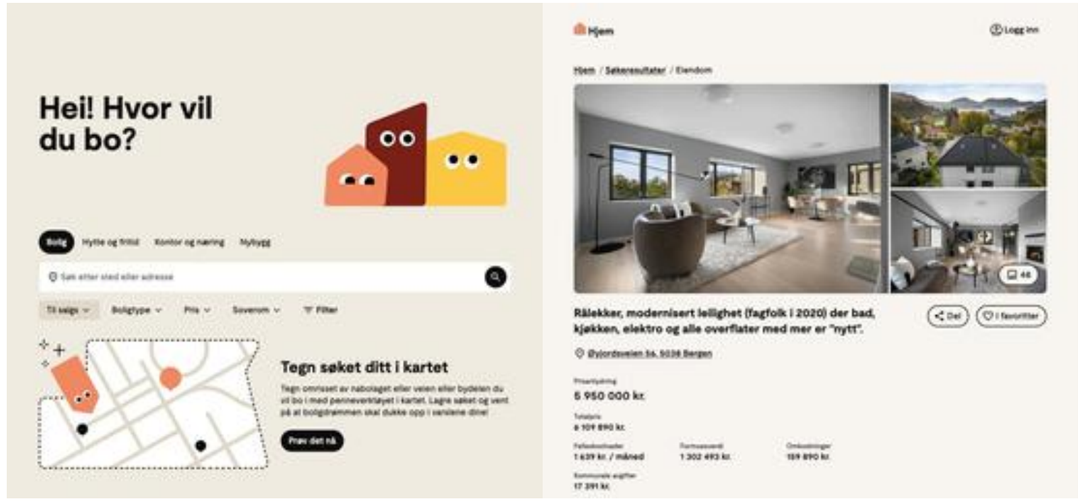
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass 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 boligannonsen 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.

proaktiv.no

Hege Lund Madtsen
Daglig Leder / Partner /
Eiendomsmegler
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Haugesund
Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no