

PROAKTIV



BJØLLEHAUGVEGEN 40





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 enebolig med fin beliggenhet på Vormedal | Trivelige uteplasser med hage | Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjøllehaugvegen 40, 5545
VORMEDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 147, bnr. 233, i Karmøy
kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 131.240,-

Totalpris: 4.621.240,-

Kommunale avgifter: 21.493,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Soverom: 3

BRA: 198 m²

BRA-i: 193 m²

Etasje: 3

Parkering: Parkering i garasje og på
eiendommen.

Tomt: 748.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

5

Leder/megler

7

Kontorets side

8

Nærområdet

12

Intervju med selger

14

Informasjon om
boligen

22

Boligen i bilder

48

Plantegninger

52

Kjerneinformasjon

57

Vedlegg

108

Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd!"

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

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

Øystein Lindsheim

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

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

Anne Berit Pedersen

"Super megler"

Liv Jorunn Øvrebø

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

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

Jan Westergaard

"Beste meglere i byen??"

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

Maria Johansson

"Flink og dyktig megler"

"Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

"God og profesjonell oppfølging"

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen"

Benjamin Graeme Le Feuvre

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

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

Malena Grov Ottesen

"Proaktiv er en plass vi kan anbefale"

"Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen"

Kjetil Jakob Fiskå

”

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

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**

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

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



Trude Lund Madtsen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
Mobil: 959 60 545
E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien,

eller har du behov for en verddivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

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



”

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 fornøydde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

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

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

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først 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

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

Beliggenhet

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vormedal ungdomsskole Linje 226	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	18 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	103.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.4 km

VARER/TJENESTER

🛒 Oasen Storsenter	6 min 🚗
🏪 Boots apotek Havfruen	6 min 🚗

SPORT

⚽ Vormedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Mykjefeltet Balløkke Ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏊 Vormedal Trimclub	12 min 🚶
🏊 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Bebyggelse

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



SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	17 min	1.5 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	2 min	0.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min	6.5 km
Hauge videregående skole	12 min	

BARNEHAGER

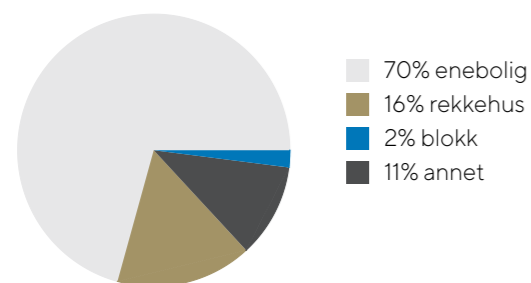
Vormedal barnehage (1-5 år) 107 barn	3 min	0.2 km
Mykje barnehage	12 min	
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 84 barn	14 min	1.2 km



Adkomst

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

BOLIGMASSE



Livet i Bjøllehaugvegen 40

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.



”

"Familievennlig hus med en fantastisk hage som en kan tilbringe timevis med lek og nye vennskap."

Selger: Silje og Andreas Larsen

Når kjøpte dere eiendommen?

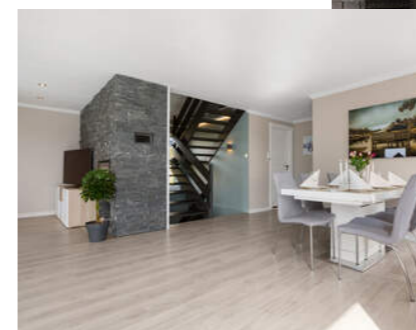
Vi kjøpte boligen i 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Silje er oppvokst på Vormedal og vi har alltid villet stiftet familie her.

Hvorfor skal dere selge?

Vi flytter nærmere barneskolen.



Hva har dere likt best med området?

Trygt og godt med korte avstander til skole, barnehager, butikk, skogsturer mm. Vormedal har alt en trenger

Hvordan er solforholdene?

Vi får soloppgangen rett inn i stuen på morgenen og har sol helt til kvelden. Lun terrasse skjermer fra nord og vest.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Familievennlig, solfylt og lunt.

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 40

Vi starter utendørs - boligen har uteplass og det er pent opparbeidede arealer.

Parkering

Parkering i garasje og på eiendommen.

Tomtestørrelse

748 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Takrenner og nedløp av plast. Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags- og 3-lags glass. Altan er bygget av tre. Altan over utvendig bod er tekket med grunnmursplast.

Byggemåte er hentet fra tilstandsrapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakskyndig

Knutsen Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

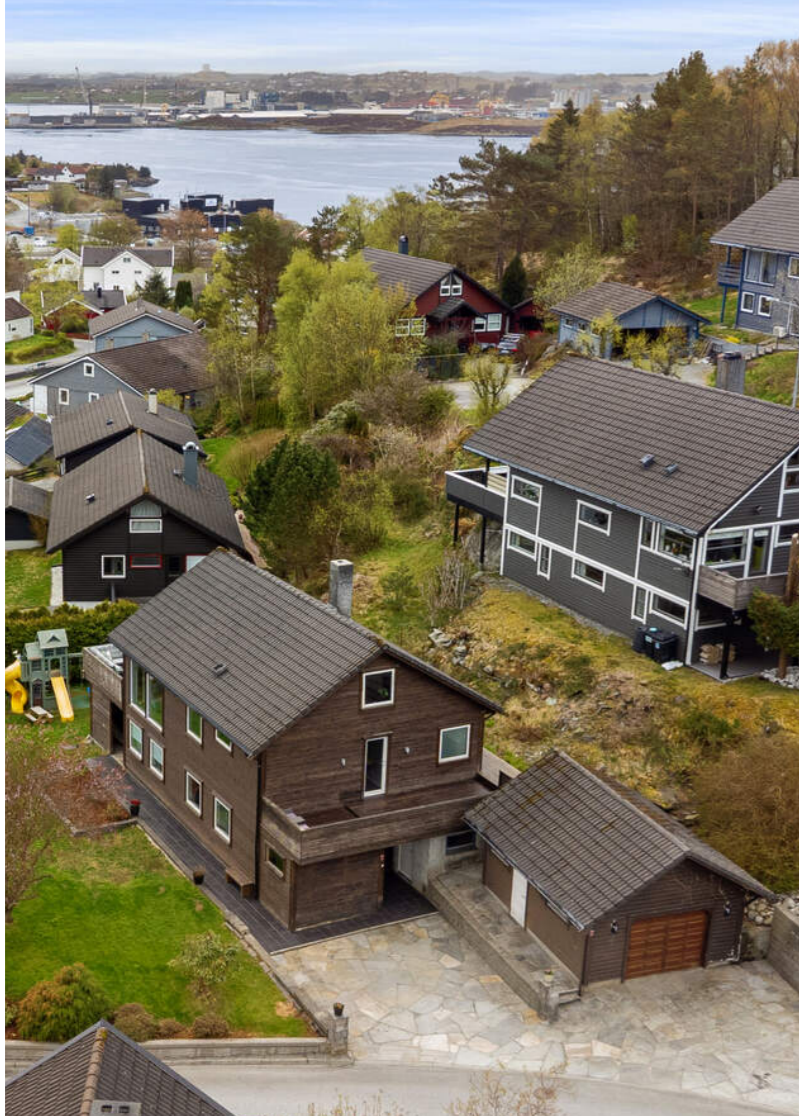
Skiftet dusjhode på begge badene. Nytt vannklosett begge badene. Fikset utekran. Rør-tek as. Lekket vann inn fra terrassedør i stuen. Har også rent vann ned til hovedsoverom i desember 2024. Skiftet terrassedør og fikset problem. Sportsbod ute har lekkasje i tak. Ny terrassedør, vindu i trapp, vindu på baderom. Skjervheim services.

Fukt på hovedsoverom i forbindelse med terrassedør i desember 2024. Jordfeil i garasjen i april 2026. Elektriker har fikset.

Nytt sikringsskap, future home, 3 stk termostat til varmekabler (2soverom, 2 bad) rele til varmtvannsberederen og el-bil lader. Tøgersen elektro as.

Ny varmepumpe, skiftet pga den andre sluttet å fungere. Daikin moskus 25. Energi & varmespesialisten AS. Fikset jordfeil i garasjen og skiftet nye utelamper på terrassen, ved hoveddør og garasje. Tøgersen AS. Oljetanken er fortsatt nedgravd. Vanskelig å komme til, derfor ikke fjernet. Ligger ved/under garasjen. Sølvkre er observert en sjelden gang, fjernes umiddelbart. Søkt om bruksendring fra boder til soverom fra gammel plantegning. Søknad godkjent. Sendt inn ferdigattest.





DITT NYE HJEM?





TENK Å NYTE DE FINE DAGENE HER?

Her kan ungene virkelig kose seg og det er god plass til å invitere over gode venner og familie på grilling.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til Bjøllehaugvegen 40!

Boligen går over 3 plan og inneholder:
Første etasje: Gang, 3 soverom, badrom og bod.
Hovedetasje: Stue, kjøkken og badrom.
Øverste etasje: Gang, et soverom og en loftstue. (Denne etasjen er ikke godkjent)

Utvendig sportsbod.

Følgende følger ikke med salget av boligen:
- Garderobeskap på to barnerom.
- Fastmonterte skap på vaskerom.
- Vegghylle og bokhylle å guttebarnerom medfølger ikke.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 85 kvm

2. etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

3. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 75 kvm

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

Standard

Attraktiv og innholdsrik enebolig.

Når en kommer inn i eneboligen, har en gode muligheter til å henge fra seg yttertøy før en tar seg videre inn. I første etasje er det et kjekt vaskerom, hvor det er god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Her kan du virkelig få system i sakene.

I første etasje er det også et fint helfliset badrom som er innredet med vegghegt toalett, badromsservant og dusj.

Videre inn er det 3 soverom, et hovedsoverom med bod, som blir brukt til garderobe. Her er det godt med lagringsplass.

Opp til hovedetasjen er det en trivelig og romslig stue med store vinduer som gir mye lys inn til boligen. Her er det god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Her kan en virkelig invitere over gode venner eller familie en lørdagskveld, eller til søndagsmiddag rundt langbordet. Fra stuen er det utgang til terrasse, hvor en kan nyte fine sommerdager med dine kjære.



Lyst og fint kjøkken med integrert komfyr og platetopp, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Et kjøkken en virkelig kan få orden i skapene sine. På kjøkkenet er det også plass til en spisegruppe som kan bli brukt i hverdagen. Fra kjøkkenet er det utgang til enda en terrasse, hvor det er god plass til utemøbler.

Baderommet i hovedetasjen er helfliset og innredet med baderomsservant, dusj, badekar og vegghengt toalett.

Videre opp til øverste etasje er det 2 rom som er innredet som soverom og loftstue, begge rommene har kneloft på sidene med gode lagringsmuligheter. Loftetasjen er ikke godkjent til varig opphold, da denne etasjen ikke er søkt om til kommunen og er ikke registrert på byggetegningene.

Det er oljetank av ukjent type.
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

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.

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på 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 passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av

taktekking og undertak innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plast. Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Beslag mellom terrassebord og vegg mot sør er feilmontert. Beslaget har fall inn mot veggen. Beslaget er montert uten avstand til underkant av kledning.

Tiltak
- Tiltak:
- Beslaget bør monteres korrekt med fall bort fra veggen og med tilstrekkelig avstand til underkant av kledning. Feilmontert beslag kan føre til vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte.

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vannbord over vinduer og dører er ikke felt inn i kledning.

Tiltak
- Tiltak:
- Det bør etableres beslag og vannbord med korrekt innfelling over vinduer og dører for å sikre tilstrekkelig drenering av fukt. Manglende tiltak kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råteskader og redusert levetid på treverket.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er lufting med klemt papp mellom sperrer (observert bak knevegg). Kun en liten del av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ventilasjonskanal fra avtrekkskanal er ikke ført over tak, men avsluttes bak knevegg på loftet. Dette kan medføre redusert ventilasjonseffekt og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak
- Tiltak:
- Ventilasjonskanal må føres over tak for å hindre at varm og fuktig luft slippes ut på kaldt loft, da dette kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, spesielt på kalde dager.

Dører,TG2
Malt hovedytterdør av tre. Malt ytterdør av tre til utvendig bod. Malt terrassedør av tre med 2-lags glass fra 2014 på kjøkken. Malt terrassedør av tre med 3-lags glass fra 2025 i stue.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dør til utvendig bod tar i karm.

Tiltak
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Altan er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm. Altan over utvendig bod er tekket med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Tekking på altan over utvendig bod er ikke tett. Gulvplater under tekking er fuktskadet. Grunnmursplasten som er lagt som tekking er ikke egnet, beregnet eller godkjent produkt til denne bruken. Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- For å utbedre avvik må det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, slik at det blir tilkomst for vedlikehold. Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, og tekkingen må utbedres for å sikre tett konstruksjon. Dette vil redusere risikoen for videre fuktskader på gulvplater og omkringliggende konstruksjoner.
Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling. Det

ble målt 15 mm høydeforskjell på under 2 meter på gulv i område mellom trapp og kjøkken i hovedetasje. I samme område er det også påvist knirk. Det ble målt 20 mm høydeforskjell på gulv i loftstue.

Tiltak
- Andre tiltak:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Skjevheter og knirk kan medføre redusert komfort og økt slitasje på gulv og konstruksjon over tid. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppdages ytterligere skjevheter eller forverring.

Rom Under Terreng - utvendig bod,TG3
Rom under terreng (utvendig bod) har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det ble målt over 28 vekt- % i yttervegg i utvendig bod. Vekt- % over 28-vekt% vurderes som vått. Ca 28 vekt-% er fibermetningspunktet til tre, og verdier over dette uttrykkes som 28%, samt fritt vann i treet.

Tiltak
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og mulige følgeskader.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendige dører,TG2
Malte formpressede dører.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Underetasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2
Malt strie på vegger og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Utførelse i overgang mellom vegg og tak over dør er ikke ferdig platet.

Tiltak
- Tiltak:
- Overgangen mellom vegg og tak over dør bør ferdigstilles med plater for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat. Uferdig utførelse kan føre til estetiske mangler og økt risiko for støvansamling
Underetasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Det er ca 10 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Oppkant med membran ved terskel til dør er ikke festet. Fliser er lagt med sprang (kanter mellom fliser).

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Tiltak

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2
Det er mekanisk avtrekk.

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

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

Underetasje > Bad
Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk i dusj. Det er ikke mulig å se om det er oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Gulvet ved terskel til dør er 5 mm lavere enn gulvet på utside av dusjnische.

Tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å hindre at vann renner mot terskel og ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader og økt risiko for vannlekkasjer.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Underetasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er montert gulvlist av tre i våtsonen til dusj. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Tiltak

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på

tilliggende konstruksjoner.

- Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.
Underetasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Badet har dusjnische, seksjon med vask og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uten 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 sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Hovedetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hull etter skruer gjennom flis på vegg i dusj.

Tiltak

- Tiltak:

- Hull etter skruer gjennom flis på vegg i dusj bør tettes med egnet materiale for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom hullet ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Hovedetasje > Bad
Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusj. Det er ca 5 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist i dusj og gulv ved dør. Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør. Det er lagt myfug (silikon) i overgang mellom flis og terskel til dør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Hovedetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Tiltak

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.

Hovedetasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Badet har dusjnische, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett og boblebad.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2

Vannrør av plast (rør i rør). Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.

Avløpsrør,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lufting fra avløpsrør bør føres over tak, eller få montert lufterventil (Durgoventil).

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke montert topplis i overgang mellom grunnmursplast og grunnmur.

Tiltak

- 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.

- For å hindre vanninntrenging mellom grunnmursplast og grunnmur bør det monteres topplis i overkant av grunnmursplasten. Manglende topplis kan føre til at vann og fukt trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.

Terrengforhold,TG2

Terreng skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på minimum 1:50 bort fra grunnmuren. Det kan være behov for terrengjustering for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann. Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og dårligere innemiljø.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Oljetank,TG3

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
 - Oljetanker som ikke er i bruk skal fjernes. Kommunen kan i enkelte tilfeller (hvor det vil være vanskelig å få den fjernet) tillate at oljetank tømmes og fylles med sand.
- Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe

Info strømforbruk

Gul D

Info energiklasse

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 riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Hvitevarer

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

Strømstøtte

Selger har ikke bundet boligen opp til norgespris.

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

Lord Philip Chesterfield

KJEKK GANG MED GOD
OPPBEVARING



HOVEDSOVEROM





**BARNESOVEROM ELLER
GJESTESOVEROM?**



**BARNESOVEROM ELLER
GJESTESOVEROM?**





BADEROM I FØRSTE ETASJE

Innredet med vegghengt toalett, servant og dusj.



VASKEROM

Vaskerommet har tilkomst fra gangen i første etasje.



VIDERE OPP TIL
HOVEDETASJEN



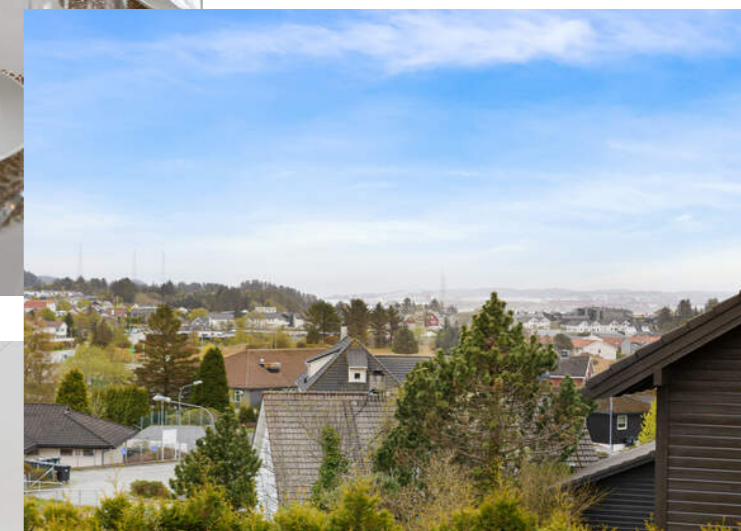


TENK Å SLAPPE AV HER ETTER
EN HEKTISK UKE!



SAMLE GODE VENNER ELLER
FAMILIE EN LØRDAGSKVELD?

Nydelig utsikt!



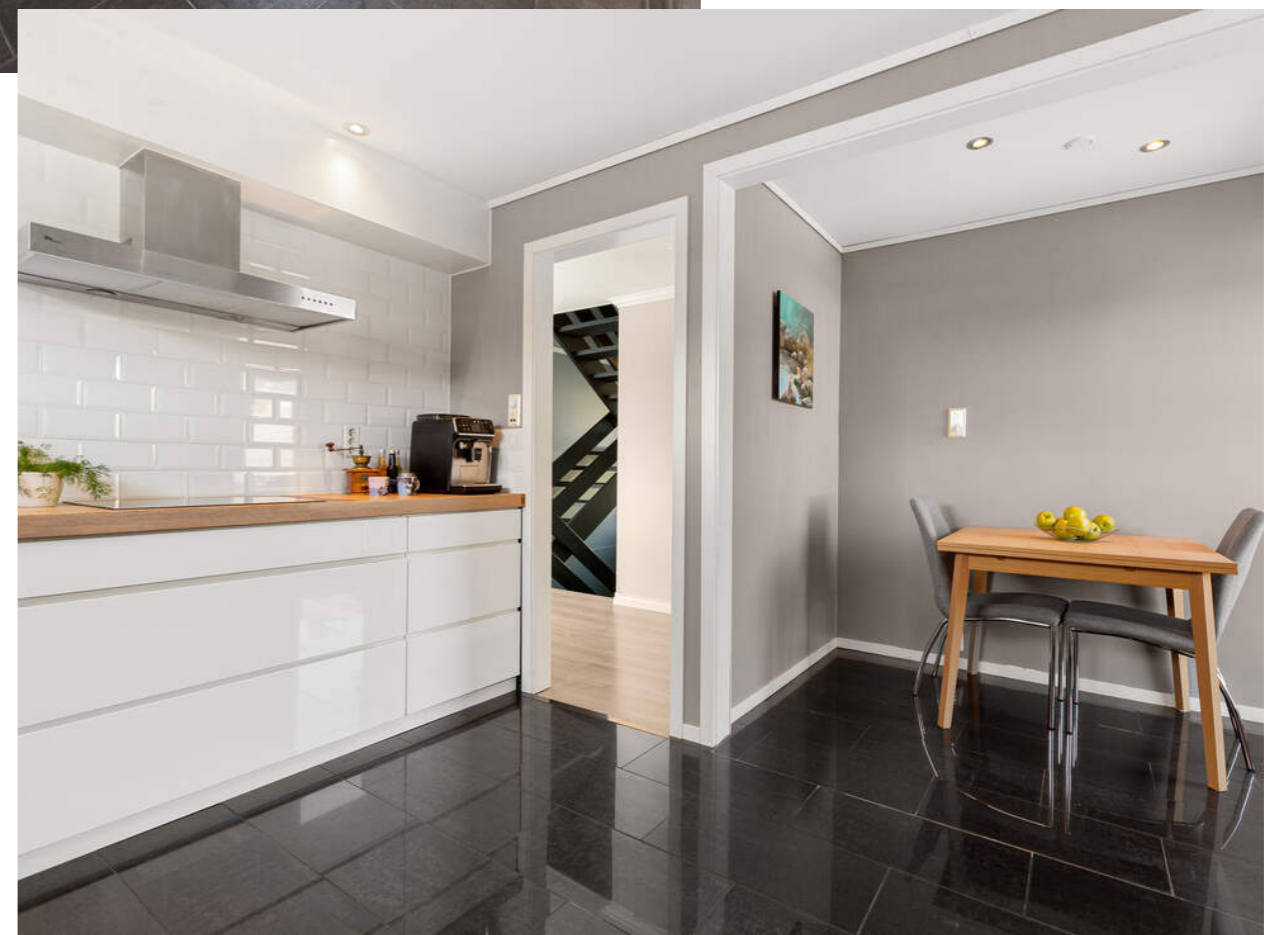


**HER KAN EN VIRKELIG LAGE
NOEN GODE MÅLTIDER.**

Godt med både skap- og benkeplass!



**UTGANG FRA KJØKKENET TIL
TERRASSE.**



BADEROM I HOVEDETASJE





LOFTETASJE

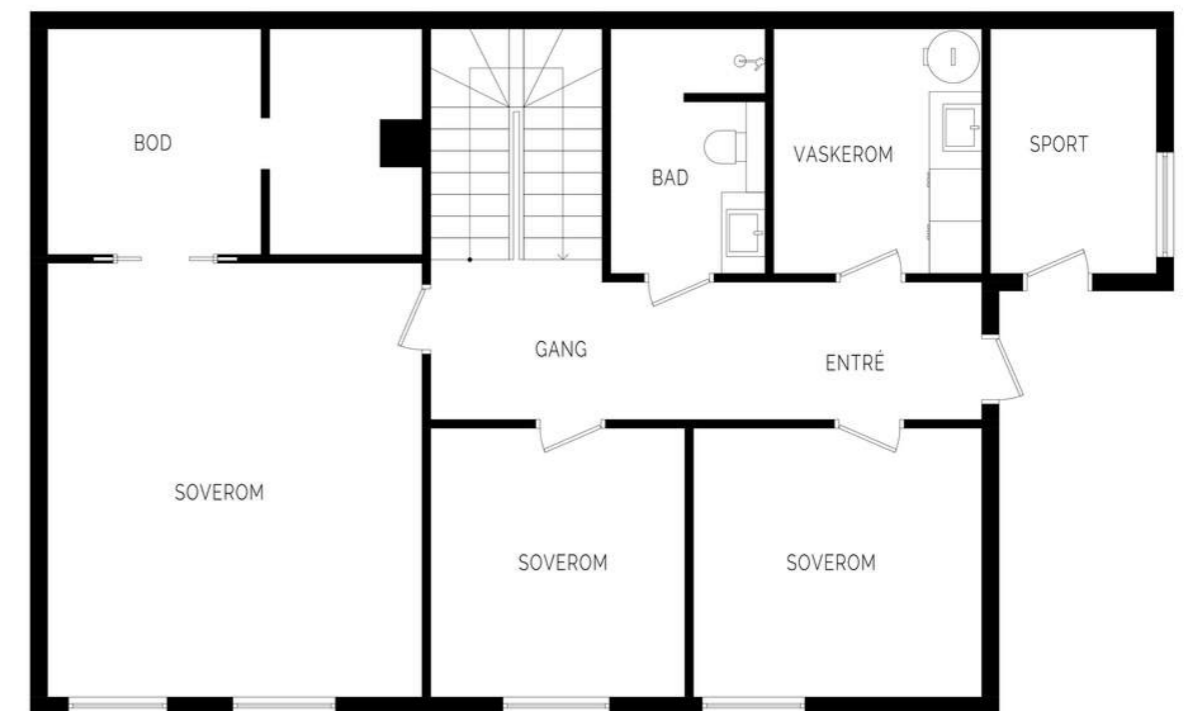
Loftetassen er ikke søkt om og derfor ikke godkjent til varig opphold.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Førsteetasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
husrombyolsen

PLANTEGNINGER

Hovedetasje

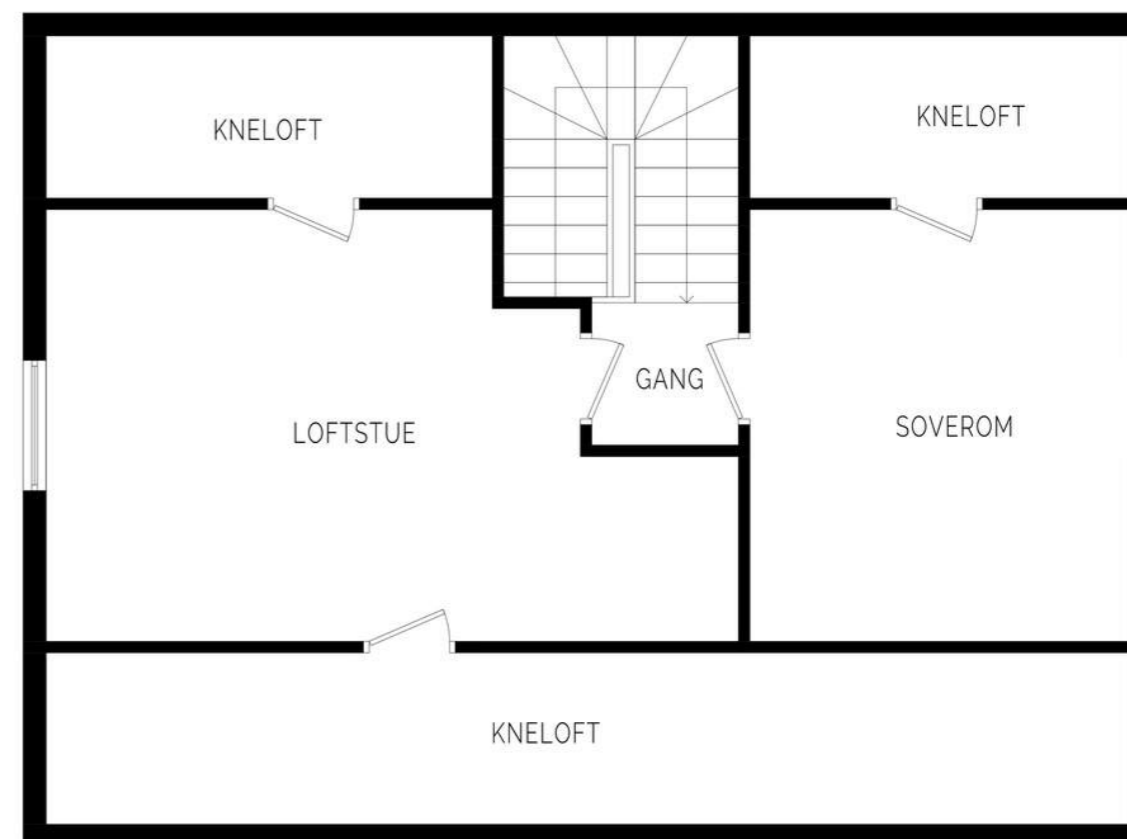


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
@ husrombyolsen

PLANTEGNINGER

Loftetasje. Loftstue og soverom er ikke godkjent som rom for varig opphold i denne etasjen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotograf
@ husrombyolsen

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring
Polisenummer2045132

Formuesverdi primær

961.365,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.845.458,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 8 334,14kr
Eiendomsskatt: 4 300kr
Feiing: 767kr
Renovasjon: 4 272,50kr
Vann: 3 818,88kr

Totalt: 21 493kr

Kommunale avgifter varierer etter forbruk.

Kommunale avgifter

21.493,- for 2025

Velforening

Som eier kan en være med i Bjøllehaugvegen velforening og kan betale et valgfritt beløp om ønskelig.

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 midlertidig brukertillatelse datert 29.11.1982. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger fasadeendring med garasje datert 08.08.1986. Det foreligger byggetegninger datert 25.03.1980. Det foreligger godkjent bruksendring datert 13.05.2026. Her er det søkt om endringer fra tilleggsdel til hoveddel. Det er

søkt om bruksendring av rom i underetasje til to soverom (Det største soverommet og soverommet ved inngangen var tidligere ikke godkjent, men er nå bruksendret og godkjent). Rom endres også i hovedetasje fra soverom til bad og kjøkken. (Baderommet var tidligere et soverom og deler av kjøkkenet var et baderom.) Endringer er blitt godkjent hos kommunen og selger har sendt inn søknad om ferdigattest, dette blir ordet på selgers regning før salg.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 29. januar 1980

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/147/233:
21.04.1983 - Dokumentnr: 3297 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

25.09.1979 - Dokumentnr: 7704 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:147 Bnr:222

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger

har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 13. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 621 240,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 eiendomsmeuler 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 opp til 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 kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og betaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket betaling 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 kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet 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.

Eiendomsmeuler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre 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 egenerklæringskjema 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 rettskjøperforsikring 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/boligkjooper/>.

Innbo og løssøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løssøre 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

Silje Andreassen Larsen
Andreas Lustrup Larsen

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40.400,- tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 1000,-, overtagelse kr. 2 000,-, kredittkostnad 3 000,- og markedsføringspakke kr. 19 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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

Kjerneinformasjon

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.

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.

Dato salgsoppgave
20.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Medlem av



Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL KARMØY kommune

gnr. 147, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 20.05.2026 Oppdragsnr.: 19953-2312 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CS6587

Foretak: Knutsen Takst AS

Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



Medlem av



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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.

Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tørrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.

Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstopppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273



Medlem av



Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



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, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sikt o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje, hovedetasje og loft. Det er oppført en frittstående enkel garasje.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags- og 3-lags glass.
Malt hovedytterdør av tre.
Malt ytterdør av tre til utvendig bod.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass på kjøkken.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass i stue.
Altan er bygget av tre.
Altan over utvendig bod er tekkt med grunnmursplast.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater av tradisjonelle materialer.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er montert peisinsats i stue.
Elementpipe.
Oljefyr i kjeller er ikke i bruk.
Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur.
Boligen har malt tretrapp.
Malte formpressede dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom:
Det er fliser på gulv.
Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereider.

Bad underetasje:

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjnise, seksjon med vask og veggmontert toalett.

Bad hovedetasje:

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusjnise, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett og boblebad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft fra ventiler i vinduer og ventiler i vegg.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det registreres fjell på eiendommen.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Terrenget skråner mot øst.
Det er oljetank av ukjent type.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppholdsrom på loft er ikke med på byggemeldte tegninger.
Soverom mot sør i underetasje og soverom mot nord i underetasje (hoveddel) er søkt om og godkjent som disponibelt rom, klesbod og matbod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspiktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring (gjelder også for loft).
Soverom i hovedetasje er tatt inn som en del av badet.
Endringen er ikke søknadspiktig.

Garasje

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

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 25

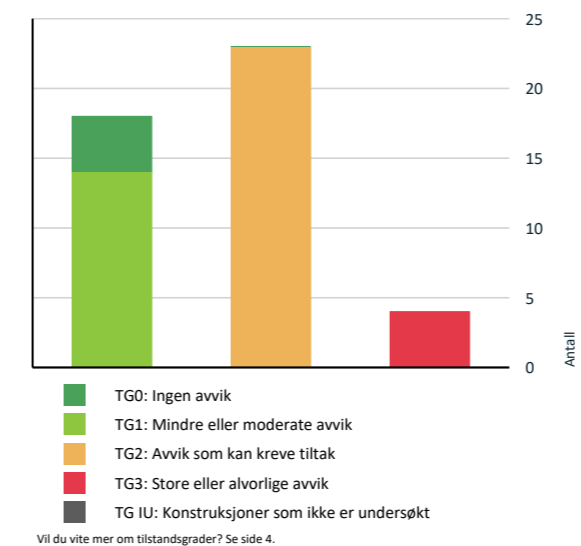
Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

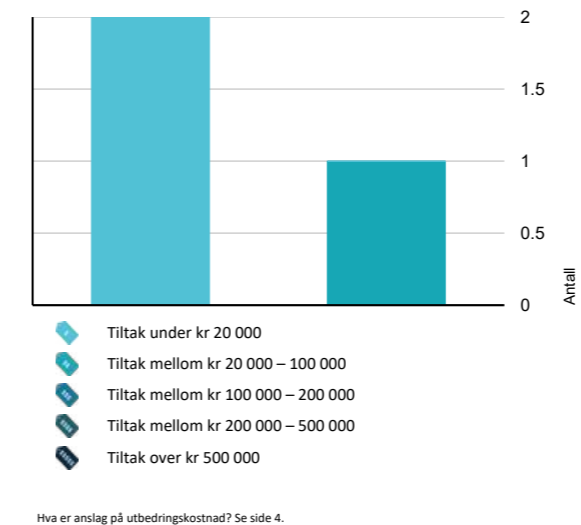


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 6 av 25

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng - utvendig bod [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

- ! [Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på 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 passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av taktekkning og undertak innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

! TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag mellom terrassebord og vegg mot sør er feilmontert. Beslaget har fall inn mot veggen. Beslaget er montert uten avstand til underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslaget bør monteres korrekt med fall bort fra veggen og med tilstrekkelig avstand til underkant av kledning. Feilmontert beslag kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og råte.



Beslag mellom terrassebord og vegg mot sør er feilmontert.

! TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbord over vinduer og dører er ikke felt inn i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres beslag og vannbord med korrekt innfelling over vinduer og dører for å sikre tilstrekkelig drenering av fukt.

Manglende tiltak kan føre til opphopning av fukt bak kledningen, noe som øker risikoen for råteskader og redusert levetid på treverket.

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Vannbord over vinduer og dører er ikke felt inn i kledning.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er lufting med klemt papp mellom sperrer (observert bak knevegg). Kun en liten del av konstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanal fra avtrekkskanal er ikke ført over tak, men avsluttes bak knevegg på loftet.

Dette kan medføre redusert ventilasjonseffekt og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanal må føres over tak for å hindre at varm og fuktig luft slippes ut på kaldt loft, da dette kan føre til kondens og økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, spesielt på kalde dager.



Ventilasjonskanal fra avtrekkskanal er ikke ført over tak.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags- og 3-lags glass. Vinduer mot øst og vinduer på loft er fra 2009. Vindu på bad i hovedetasje og i trappegang er fra 2025.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør av tre.
Malt ytterdør av tre til utvendig bod.
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass fra 2014 på kjøkken.
Malt terrassedør av tre med 3-lags glass fra 2025 i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør til utvendig bod tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er bygget av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 84 cm. Altan over utvendig bod er teknet med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
 - Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Tekking på altan over utvendig bod er ikke tett. Gulvplater under tekking er fuktskadet. Grunnmursplasten som er lagt som tekking er ikke egnet, beregnet eller godkjent produkt til denne bruken. Veggene er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

For å utbedre avvik må det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, slik at det blir tilkomst for vedlikehold.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, og tekkingen må utbedres for å sikre tett konstruksjon. Dette vil redusere risikoen for videre fuktskader på gulvplater og omkringliggende konstruksjoner.



Altan over utvendig bod er teknet med grunnmursplast.

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Gulvplater under tekking på altan over utvendig bod er fuktskadet.



Veggene er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer. Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Det ble målt 15 mm høydeforskjell på under 2 meter på gulv i område mellom trapp og kjøkken i hovedetasje. I samme område er det også påvist knirk.

Det ble målt 20 mm høydeforskjell på gulv i loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

Skjevheter og knirk kan medføre redusert komfort og økt slitasje på gulv og konstruksjon over tid. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppdages ytterligere skjevheter eller forverring.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisinsats i stue. Eier opplyser om at peisinsats er fra 2016. Elementpipe. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Oljefyr i kjeller er ikke i bruk.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking med fuktverdi på 12,5 % inne i konstruksjonen i yttervegg i vaskerom, som anses som akseptabelt. Vekt-% mellom 12% og 15,9%, vurderes som liten fare for angrep av stripet borebille (mott), det kan være spor etter muggdannelse på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året/kortere tid. Verdier på under 11,9 vektprosent fukt i treverk vurderes som helt tørt. Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



TO 3 Rom Under Terreng - utvendig bod

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (utvendig bod) har utforede innvendige vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Det ble målt over 28 vekt-% i yttervegg i utvendig bod. Vekt-% over 28-vekt% vurderes som vått. Ca 28 vekt-% er fibermetningspunktet til tre, og verdier over dette uttrykkes som 28%, samt fritt vann i treet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekkelse av konstruksjonen og mulige følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Vaskerommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereider.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Utførelse i overgang mellom vegg og tak over dør er ikke ferdig platet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overgangen mellom vegg og tak over dør bør ferdigstilles med plater for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat. Uferdig utførelse kan føre til estetiske mangler og økt risiko for støvansamling.



Utførelse i overgang mellom vegg og tak over dør er ikke ferdig.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Det er ca 10 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Oppkant med membran ved terskel til dør er ikke festet. Fliser er lagt med sprang (kanter mellom fliser).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Oppkant med membran ved terskel til dør er ikke festet.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tettesjikt.



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom vaskerom og bad, med fuktverdi på 8,8 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.

Badet har dusjnise, seksjon med vask og veggmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er lokalt fall til sluk i dusj.

Det er ikke mulig å se om det er oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet ved terskel til dør er 5 mm lavere enn gulvet på utside av dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å hindre at vann renner mot terskel og ut i tilstøtende rom, noe som kan føre til fuktskader og økt risiko for vannlekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er montert gulvlist av tre i våtsonen til dusj. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.



Sluk.



Det er montert gulvlist av tre i våtsonen til dusj.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjnise, seksjon med vask og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten 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 systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtsonen til dusj fra vaskerom, med fuktverdi på 8,8 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.

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



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv og fliser på vegg. Badet har dusjnise, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett og boblebad.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull etter skrue gjennom flis på vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull etter skrue gjennom flis på vegg i dusj bør tettes med egnet materiale for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom hullet ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Det er hull etter skrue gjennom flis på vegg i dusj.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Nedsenket gulv i dusj.

Det er ca 5 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist i dusj og gulv ved dør.

Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

Det er lagt myfug (silikon) i overgang mellom flis og terskel til dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider med membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Bad uten dokumentasjon har risiko for ufagmessig utførelse av tetteskikt.



Sluk i dusj.



Sluk under boblebad.

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjnise, seksjon med heldekkende vask, veggmontert toalett og boblebad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra kjøkken, med fuktverdi på 8,8 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt. Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn og oppvaskmaskin. Vanslange til kjøleskap er stengt. Dersom vannslange til kjøleskap skal være i bruk, må det monteres lekkasjvarsler (Aquastop) på gulvet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast (rør i rør). Fordeleskap for vannrør er plassert i vaskerom. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Lufting fra avløpsrør bør føres over tak, eller få montert lufterventil (Durguventil).



Lufting for avløpsrør er avsluttet bak knevegg på loft. Lufterør føres normalt over tak eller har påmontert durguventil.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft fra ventiler i vinduer og ventiler i vegg.

TO 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe "luft til luft". Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen. Vurderingen er kun basert på alder.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 forenklete 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

Sikringskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra Tøgersen Elektro fra 2026 ligger i boligmappa. Faktura for montering av elbil-lader utført av Tøgersen Elektro ligger i boligmappa.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Det registreres fjell på eiendommen.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke montert topplatt i overgang mellom grunnmursplast og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- 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.

For å hindre vanninntrengning mellom grunnmursplast og grunnmur bør det monteres topplatt i overkant av grunnmursplasten. Manglende topplatt kan føre til at vann og fukt trenger inn bak grunnmursplasten, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmuren.

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Det er ikke montert topplist i overgang mellom grunnmursplast og grunnmur.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng skråner mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på minimum 1:50 bort fra grunnmuren. Det kan være behov for terrengjustering for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og dårligere innemiljø.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Oljetanker som ikke er i bruk skal fjernes. Kommunen kan i enkelte tilfeller (hvor det vil være vanskelig å få den fjernet) tillate at oljetank tømmes og fylles med sand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Loftstue har ikke rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Snøfangere bør monteres. Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras, som kan føre til personskafe eller skade på eiendom.

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mangler rekkverk.

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er oppført med murte blokker og i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkonstruksjon av tre. Taket er teknet med betongtakstein. Utvendig kledning på garasje har punktråte. Garasjen er kun enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført. Tilstandsgrad settes derfor ikke.

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

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



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

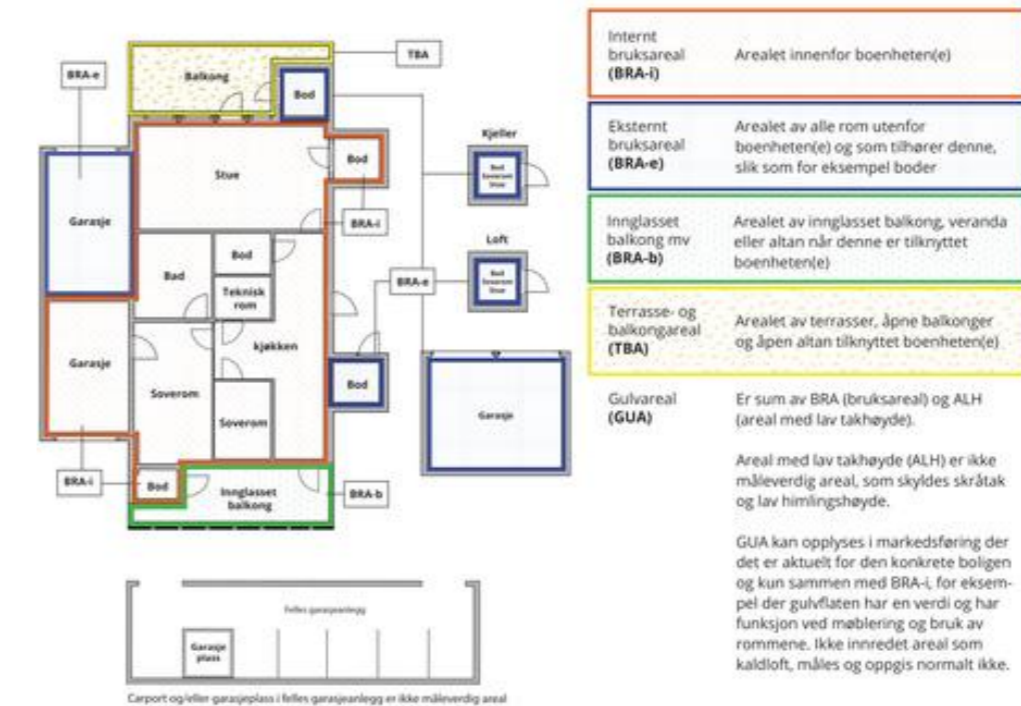
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, 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 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	80	5		85	
Hovedetasje	84			84	75
Loft	29			29	
SUM	193	5			75
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2	Utvendig bod	
Hovedetasje	Stue, kjøkken, bad		
Loft	Gang, soverom, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oppholdsrom på loft er ikke med på byggemeldte tegninger.

Soverom mot sør i underetasje og soverom mot nord i underetasje (hoveddel) er søkt om og godkjent som disponibelt rom, klesbod og matbod (tilleggsdel). Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er søknadspliktig bruksendring som ikke er søkt om. For at rommene skal være godkjent for dagens bruk må det søkes om bruksendring (gjelder også for loft). Soverom i hovedetasje er tatt inn som en del av badet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygging av trapp mellom terrasse og terreng.
Montert varmepumpe.
Montert utekrane.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bruken av loft til oppholdsrom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 21 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Andreas Lustrup Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	233		0	748.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjøllehaugvegen 40

Hjemmelshaver

Larsen Andreas Lustrup, Larsen Silje Andreassen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 22 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 23 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 24 av 25

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 233
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke innhentet priser. Estimater kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 19953-2312

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 25 av 25

HAUGESUND BOLIG OG
PROSJEKTMEGLING AS



Egenerklæring

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjøllehaugvegen 40	Bjøllehaugvegen 40	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Januar 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 2045132

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Silje Andreassen

Selger

Larsen, Andreas Lustrup

Forbehold

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



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

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet dusjhode på begge badene. Nytt vannklosett begge badene. Fikset utekran

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør-tek as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Lekket vann inn fra terrassedør i stuen. Har også rent vann ned til hovedsoverom i desember 2024. Skiftet terrassedør og fikset problem.

Sportsbod ute har lekkasje i tak.

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

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 2



4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny terrassedør, vindu i trapp, vindu på baderom.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skjervheim services

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv omfanget

Fukt på hovedsoverom i forbindelse med terrassedør i desember 2024

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

Beskriv feilen og omfanget

Jordfeil i garasjen i april 2026. Elektriker har fikset

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringskap, future home, 3 stk termostat til varmekabler (2soverom, 2 bad) rele til varmtvannsberederen og el-bil lader

Side 3



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Togersen elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny varmpumpe, skiftet pga den andre sluttet å fungere. Daikin moskus 25

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Energi & varmespesialisten AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fikset jordfeil i garasjen og skiftet nye utelamper på terrassen, ved hoveddør og garasje.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Togersen AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Oljetanken er fortsatt nedgravd. Vanskelig å komme til, derfor ikke fjernet. Ligger ved/under garasjen

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

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

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?**
Sølvkre er observert en sjelden gang, fjernes umiddelbart.
- 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
- 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?**

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Søkt om bruksendring fra boder til soverom fra gammel plantegning. Søknad godkjent. Sendt inn ferdigattest

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

Ja Nei

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 34432707

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Andreas Lustrup Larsen	2026-05-20	Silje Andreassen Larsen	2026-05-20
Identification		Identification	
 Andreas Lustrup Larsen		 Silje Andreassen Larsen	



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andreas Lustrup Larsen	20/05-2026	BankID OIDC
Silje Andreassen Larsen	11:47:29	High
	20/05-2026	BankID OIDC
	11:45:14	High



Andreas Lustrup Larsen

Dato: 13.05.2026

Bjøllehaugvegen 40

Dokumentnummer: 26/3096-2

5545 Vormedal

Deres referanse:

Saksbehandler: Karina Haga Melhus

Tillatelse til tiltak - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - gnr. 147, bnr. 233 - Bjøllehaugvegen 40

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjøllehaugvegen 40	147	233		
Tiltakshaver				
Andreas Lustrup Larsen Bjøllehaugvegen 40 5545 Vormedal				
Type tiltak/bygning				
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel / Enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring tilleggsdel til hoveddel

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om bruksendring av rom i underetasje til to soverom. Rom endres også i hovedetasje fra soverom til bad og kjøkken.

Plangrunnlag

- Plantype: R522
- Planformål: Bolig

Tiltak

- Bebyggd areal (BYA): Uendret

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 16.04.26.

Lokalisering

Tiltaket gjelder kun innvendig bruksendring i eksisterende bolig.

Karmøy kommune, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK | E-post: post@karmoy.kommune.no
Telefon: 52857500 | Organisasjonsnummer: 940791901

Nabovarsling

Nabovarsling unnlates i samsvar med reglene i pbl. § 21-3 andre ledd, da tiltaket har liten eller ingen påvirkning på naboers interesser.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlista arter eller viktige områder for friluftsliv på og ved det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrforskrift:

5037 - 3-1 - 2026 - Søknader innsendt via søknadsportal. Gebyr per søknad.	1370	1	1370
5040 - 3-2 - 2026 - Øvrige søknadspliktige tiltak. Gebyr per tiltak.	1370	1	1370
5115 - 3-6-2 - 2026 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c. Gebyr per tiltak.	5480	1	5480

Totalt gebyr å betale	8220
------------------------------	-------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

Du kan klage på vedtaket

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

Saken er behandlet av sektor areal og byggesak, jf. kommuneloven § 13-1, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 590/26.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konstituert sektorsjef for areal- og byggesak

Karina Haga Melhus
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Situasjonsplan - Hus plan

Klagerett

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

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



Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	233	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

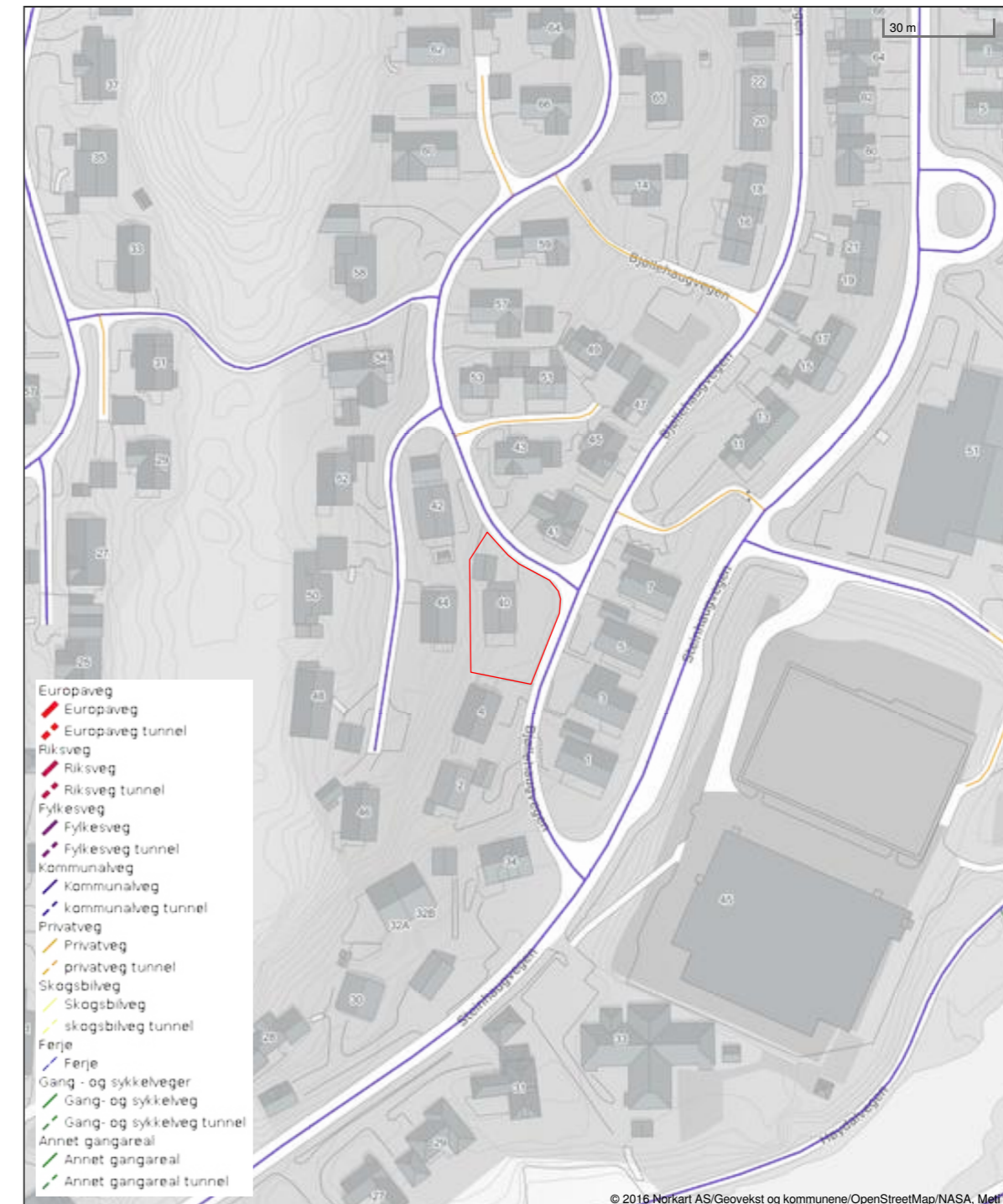
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 334,14 kr
Eiendomsskatt	4 300,00 kr
Feiing	767,00 kr
Renovasjon	4 272,50 kr
Vann	3 818,88 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/233//




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.

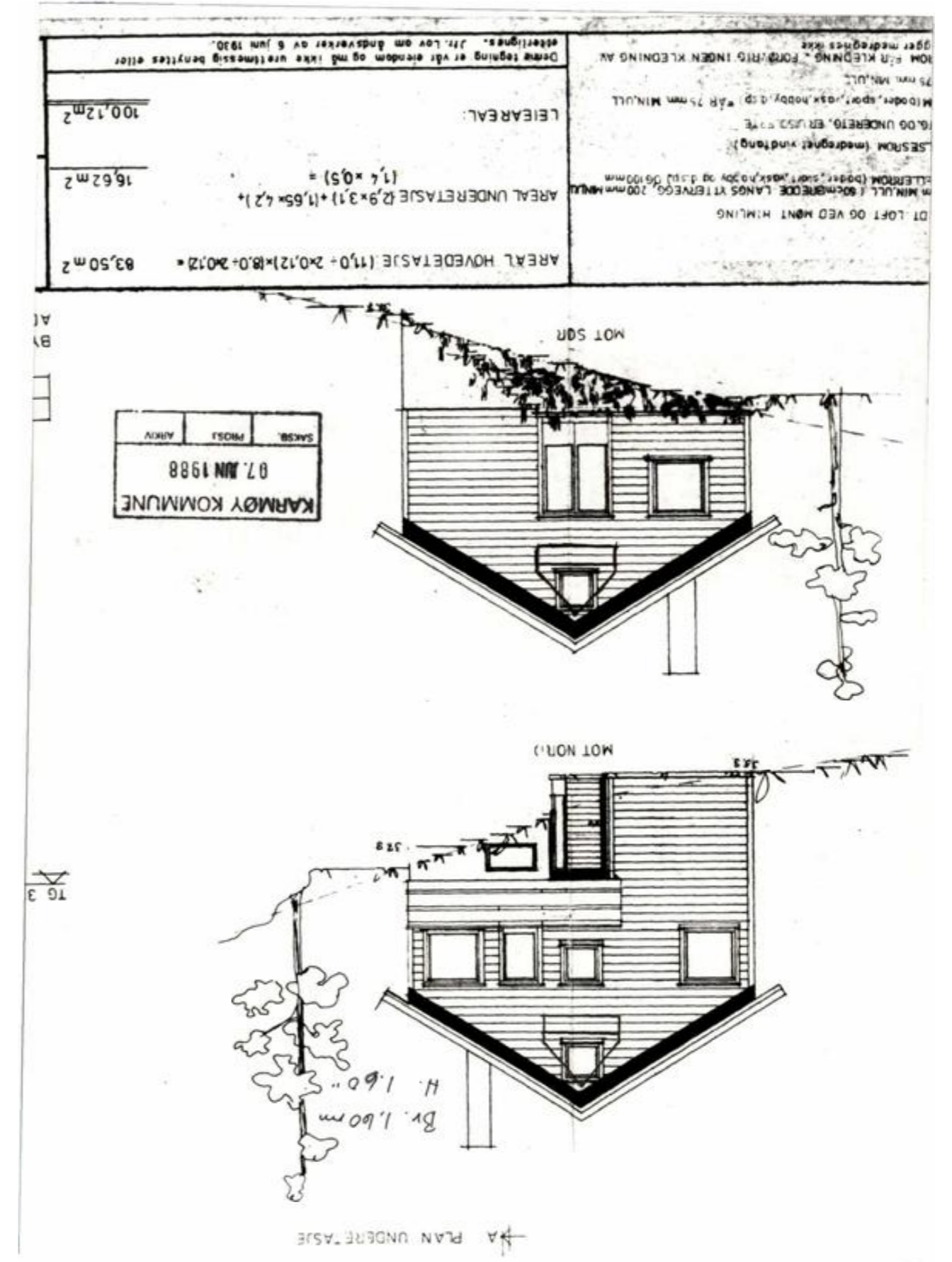
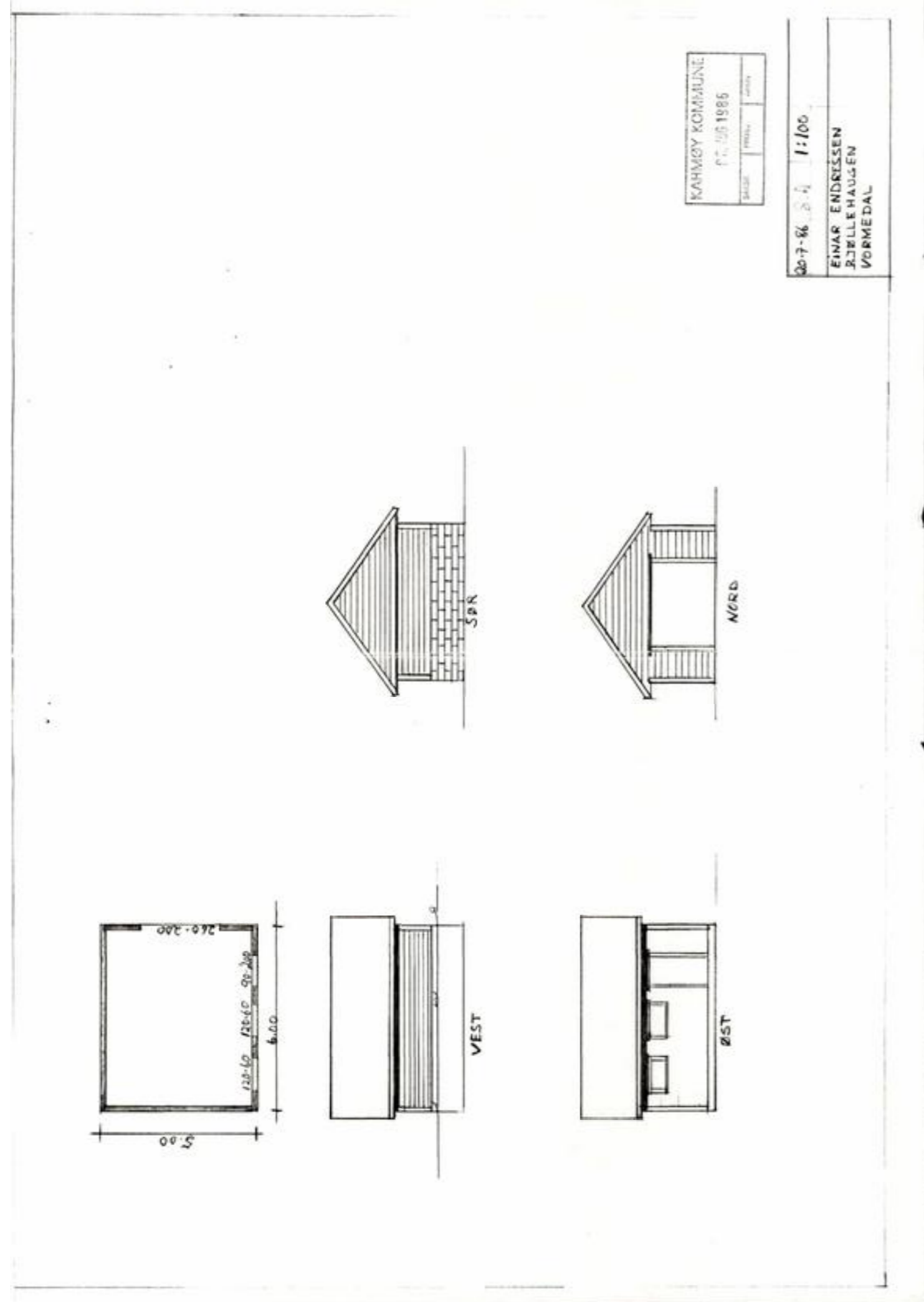


Nr. 2128 Forlag Sem & Stenøren A/S, Oslo 12 79

Trykt på miljøvennlig papir

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

Arbeidssted (adr.):	Bjøllehaugen	Gnr. 147/ 233	Bygnings art	Bybygg	Knebolig
Arbeidsart		Dato for vedtak	10.7.79	Dato for søknad	24.9.79
Sak nr.					803/79
Byggherre	Einar Endresen	Adresse	Bjøllehaugen		
Anmelder	Ing. Olav N. Olsen	Adresse	4270 Akrehamn		
Ansvarende	Treasb. S.A. Sørheim	Adresse	4270 Akrehamn		
	gr. arb. Einar Glasenvik	Adresse	4260 Torvastad		
Bestikning av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningsslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for					
<input type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:					
Ansvarende pålegges å utføre følgende arbeider:					
1. Adkomst plasseres og gruses. 2. Bad/MC - WC kjeller og vaskerom ventileres over tak. 3. Terrassedør /dør fra soverom holdes forsvarlig sperret. 4. Helling kjeller over diverse rom fullføres.					
Bygningskontr.  E. Endresen					
Ansvarende skal kreve ferdigstilt.					
Arbeidet må være utført innen: 1.7.81.					
Sted og dato					
Stempel 29.12.80.					
Byggherre Ansvarende Anmelder					
Sendes til					



ELSE

TEKNISKE OPPLYSNINGER

2 LAGS ISOLERING I ALLE VINDUER

150mm MINULL I BJELKELAG MOT KALDT LOFT OG I ETASJESKILLE MOT DET FRILSØMMET KJELLERROM (bpd)

ETASJESKILLE MED 200mm MINULL I 50mm KJELLERROM

100mm MINULL I YTTREGGER I BEBOELSESROM (med

DELVEGGER MELLOM BOLLIGROM I HØVEDETG OG UNDERET

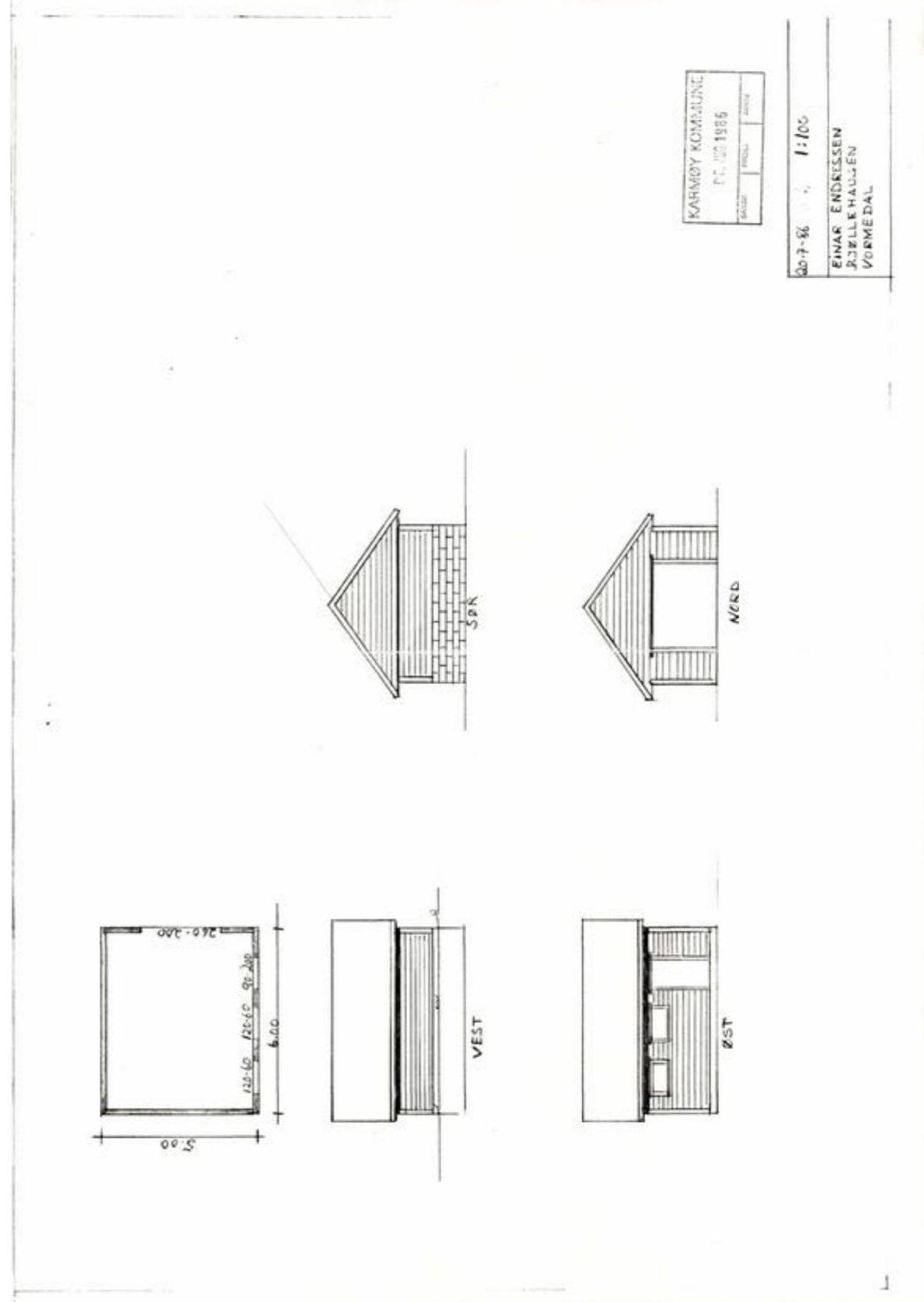
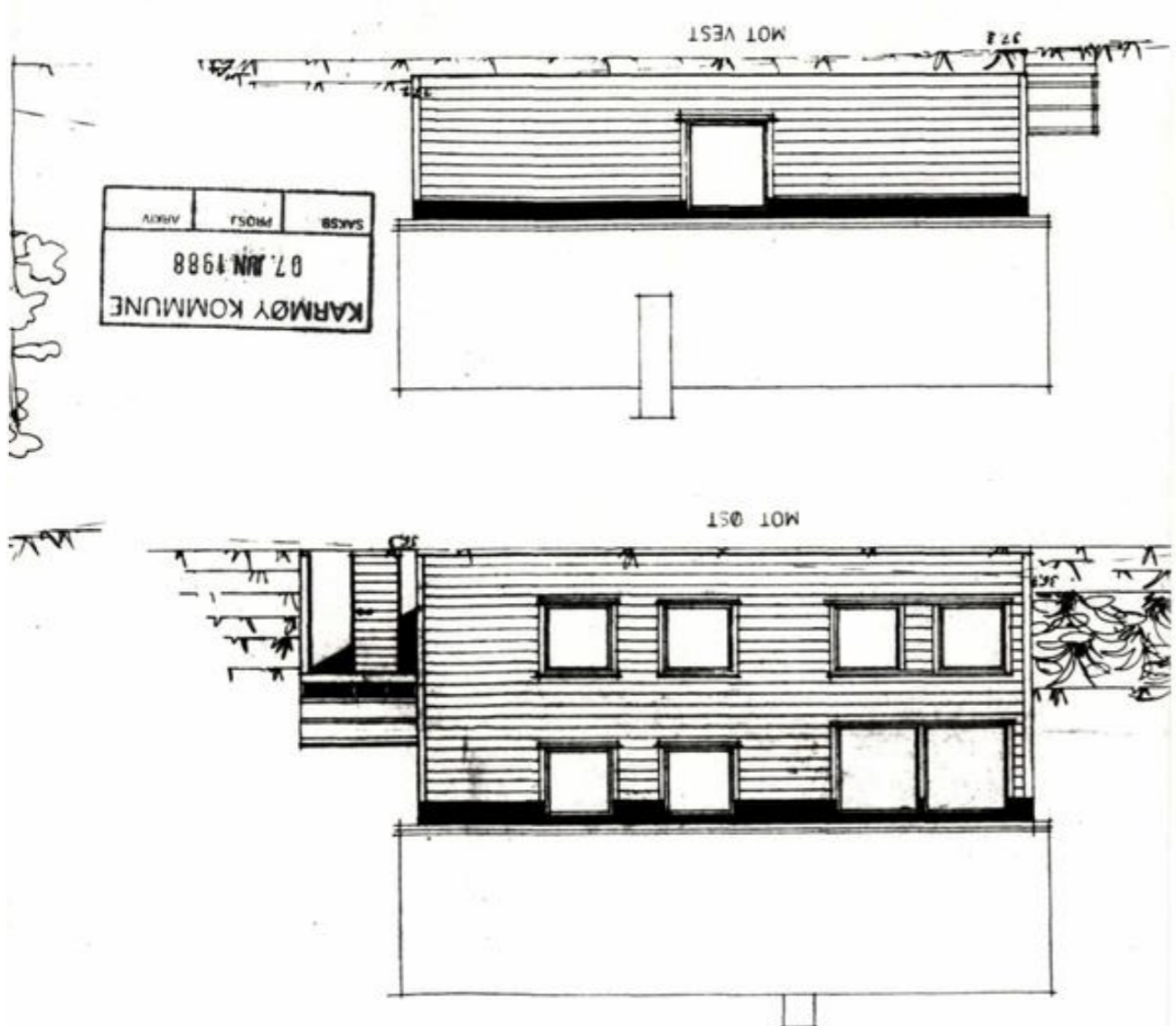
DELVEGGER MELLOM BOLLIGROM OG KJELLERROM (bode, sport)

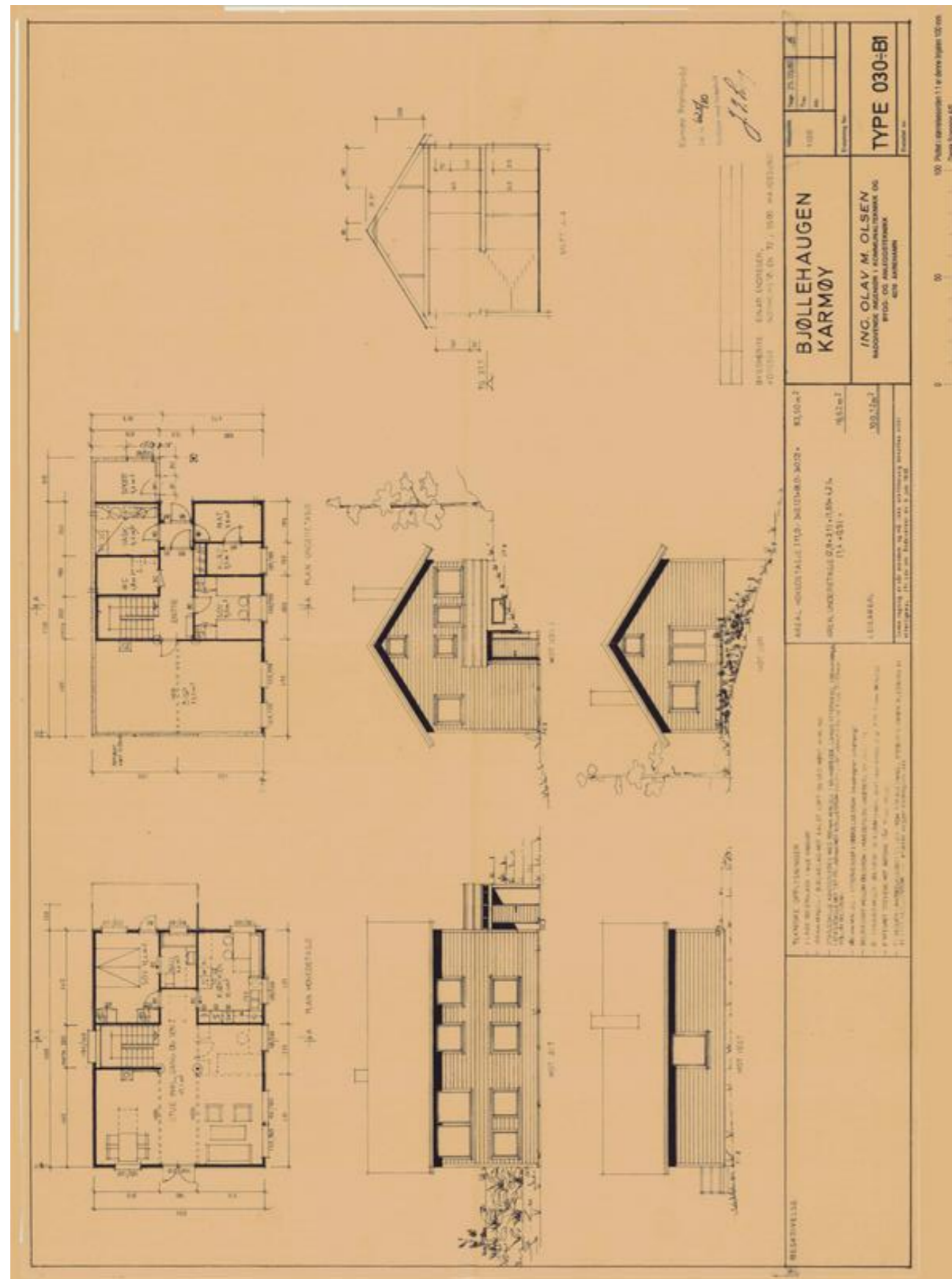
DELVEGGER TREVEGG MOT BETONG PÅR 75mm MINULL

INTEGNET TREVEGG MOT BETONG PÅR 75mm MINULL

TRIVEGGER I KJELLERROM OG VASKEROM FØR KJELLERROM

REKKEFØRTE KJELLERROM — s. 100





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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

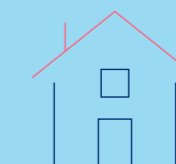
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjøllehaugvegen 40, 5545 VORMEDAL. Gnr. 147, bnr. 233, i Karmøy kommune, oppdragsnr.: 1240260028
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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



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

PROAKTIV

Proaktiv Haugesund

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