

# PROAKTIV



SKOGVEGEN 6



## 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



# NORDHEIM

Renoveringsobjekt med romslig tomt og attraktiv beliggenhet  
på Nordheim

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Skogvegen 6, 5542 KARMSUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 148, bnr. 230, i Karmøy kommune

**Prisantydning:** 2.190.000,-

**Omkostninger:** 74.000,-

**Totalpris:** 2.264.000,-

**Kommunale avgifter:** 18.171,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1960

**Rom/soverom:** 1/3

**BRA:** 119 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 101 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Parkering:** Oppstillingsplass på egen tomt.

**Tomt:** 920.3 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Ikke innhentet.

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 5                | 7              | 8                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 12                     | 18               | 29             | 34                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 39                     | 67               | 92             |                   |
| Tilstandsrapport       | Vedlegg          | Budskjema      |                   |

# LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

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

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

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

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profitt."

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

Brita Seim

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

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

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

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

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

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

Per Enoksen

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

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

Margit Heggebø

”

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

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



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

**AVDELING:**  
Proaktiv Haugesund  
**Telefon:**  
**908 43 656**

## EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

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

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter. Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme

og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

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

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

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.



## PROAKTIV HAUGESUND

### Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

### Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

### Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

### E-post:

haugesund@proaktiv.no

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

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så 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 besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

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



# NORDHEIM

*Kommune: Karmøy / Område: Nordheim*

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

## Beliggenhet

Beliggenheten er praktisk med nærhet til Norheim skole og idrettsanlegg, samt bare en kort spasertur til Oasen Storsenter med alle nødvendige fasiliteter.

## Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Nordheim hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



## OFFENTLIG TRANSPORT

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🚏 Dovamyrsvegen<br>Linje 202, 224, 226, N283 | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| ✈️ Haugesund Karmøy                          | 13 min 🚗          |
| ✈️ Bergen Flesland                           | 101.1 km          |

## DAGLIGVARE

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Rema 1000 Norheim                | 8 min 🚶           |
| Meny Oasen Haugesund<br>PostNord | 8 min 🚶<br>0.7 km |

## VARER/TJENESTER

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 📦 Oasen Storsenter      | 8 min 🚶 |
| 📦 Boots apotek Havfruen | 8 min 🚶 |

## SPORT

|  |                   |
|--|-------------------|
| ⚽ Norheim skole balløkke<br>Ballspill                | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| ⚽ Norheim idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| 🏊 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...             | 8 min 🚶           |
| 🏊 Yes Treningssenter                                 | 5 min 🚗           |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 🚗 Oasen Storsenter         | 6 min 🚶 |
| 🚗 Haugaland Kraft Karmsund | 8 min 🚶 |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg






## Adkomst

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

## SKOLER

|   |   |
|---|---|
| Norheim skole (1-7 kl.)<br>283 elever, 16 klasser                       | 9 min <br>0.8 km |
| Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-10 kl.)<br>114 elever, 11 klasser | 4 min <br>0.4 km |
| Bø ungdomsskole (8-10 kl.)<br>280 elever, 20 klasser                    | 6 min <br>3.4 km |
| Vor medal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>337 elever, 12 klasser             | 8 min <br>4.2 km |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser                   | 7 min <br>3.3 km |
| Hauge videregående skole  | 7 min            |

## BARNEHAGER

|  |  |
|--|--|
| Espira Karmsund barnehage (0-5 år)<br>130 barn | 10 min <br>0.9 km |
| Norheim barnehage (0-5 år)<br>118 barn         | 16 min <br>1.4 km |
| Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år)<br>72 barn | 19 min <br>1.7 km |



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

Lord Philip Chesterfield

# VELKOMMEN TIL SKOGVEGEN 6

Vi starter utendørs. Huset ligger flott til på en romslig tomt.

## **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt.

## **Tomtestørrelse**

920 m<sup>2</sup>

## **Beskrivelse av tomt**

Flott og romslig tomt. Her kan du lage det fint til med å opparbeidet til et hyggelig utemiljø.

Det foreligger avtale med kommunen om nedgravde vann- og kloakkledning på tomten. Disse rørene begrenser hva som er mulig på område rundt hvor rørene ligger nedgravd på tomten. Beskrivelse av avtalen følger vedlagt i prospekt.

## **TAKST OG TILSTAND**

### **Byggemåte**

Taket er tekket med eternitt takskifer. Takrenner og nedløp av sink.

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer av tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør av tre. Lakkert terrassedør av tre med 2-lags glass.

Malt kjellerdør av tre. Støpt altan. Rekkverk av tre. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over altandekke. Terrasse på terreng av tre. Støpt utvendig trapp foran hovedinngang. Rekkverk av tre.

### **Bygningssakskyndig**

Knutsen Takst AS (befaringsdato: Fredag, 19. juni 2026)

# HUS MED ROMSLIG TOMT

Et hus du kan forme til ditt eget





ENEBOLIG MED  
ATTRAKTIV BELIGGENHET



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

Lord Philip Chesterfield



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder:

Kjeller: Uinnredet kjellerrom

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad og soverom.

2. etasje: Gang, soverom og soverom 2.

Boligen trenger vesentlige oppgraderinger for å få huset i god stand. Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye. Huset har potensial og har en attraktiv beliggenhet på Nordheim. Et hus du kan forme og skape om til ditt drømmehjem.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 18 kvm

Total BRA: 18 kvm

1. etasje

BRA-i: 79 kvm

Total BRA: 79 kvm

2. etasje

BRA-i: 22 kvm

Total BRA: 22 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 20 kvm

1. etasje: 12 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.

## Ikke målbare arealer

Ett rom i kjeller har ikke måleverdige arealer på grunn av lav takhøyde. Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht NS 3940.

## Standard

En enebolig med behov for oppussing.

Boligen holder veldig enkel standard.

Badet har gulvbelegg på gulv og våttromsplater på vegg. Det er dusjkabinett og seksjon med vask. Toalettrommet har servant og toalett.

Kjøkken med enkel innredning. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

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.

Boligen har fått følgende TG3:

Taktekking,TG3

Taket er tekket med eternitt takskifer. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eternitt plater inneholder asbest. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvilke HMS tiltak det medfører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

- Innvendig tak over vindfang har lekkasje. Det er påvist manglende fasettskifer ved møne.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

- Det må gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av fukt- og råteskader på innvendig tak over vindfang for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, mugg og svekket bæreevne i konstruksjonen. Videre bør taktekkingen og undertaket vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader. Ved arbeid på eternittplater må det tas nødvendige HMS-tiltak på grunn av asbestinnholdet.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Nedløp og beslag,TG3

Takrenner og nedløp av sink. Fallforhold er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

- Deformerte takrenner og nedløp bør rettes eller skiftes ut for å sikre korrekt avrenning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG3

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående 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 påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Det bør monteres beslag rundt dører og vinduer for å sikre tilstrekkelig drenering av fukt, og råteskadet kledning må skiftes ut. Konsekvensen av råteskader er økt risiko for ytterligere fuktskader og redusert levetid på treverket, noe som kan føre til omfattende skader på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjellerdør,TG3

Malt kjellerdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjellerdør har råteskade.

Tiltak:

- Kjellerdør må byttes.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Pipe og ildsted,TG3

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Pipe er murt med murstein. Det er montert peisinnstus i stue.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

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

- Sotluke på loft er for nært brennbart materiale.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

- Kostnadsestimatet omfatter kun å gjøre pipevanger tilgjengelige, ikke rehabilitering av pipe.

Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

- Det er fjell i krypkjeller. Det er et vanlig problem at vann følger fjell inn under muren til krypkjeller. Det er påvist fukt- og råteskade i hjørne mot sørvest over krypkjeller.

Tiltak

- Fuktskadet treverk i bjelkelaget må skiftes.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Det bør etableres plast og rottestøp på jordgulv for å redusere fuktinnslag og høy luftfuktighet, samt hindre skadedyr.

Råteskadet treverk må skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å lede bort vann fra krypkjelleren for å forhindre ytterligere fukt- og råteskader.

Området med råteskade gir lett tilkomst for gnagere/skadedyr. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råteutvikling, soppvekst og skader på bærende konstruksjoner, samt dårligere inn klima.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

## Våtrom

Hovedetasje > Bad

Generell,TG3

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Badet har dusjkabinett og seksjon med vask. Oppvarming med stråleovn på vegg. Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har ikke ventilasjon. Det er ikke montert sokkelist under våtromsplater. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

## Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

- Det er påvist drypplekkasje fra blandebatteri på vask.

Lekkasjen har ført til vann på gulvet og i benkeskap under vask. Innredningen er slitt etter mange års bruk.

Tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

- Lekkasje fra blandebatteri må utbedres snarest for å hindre ytterligere vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Skadet og slitt innredning bør vurderes utbedret eller skiftet ut. Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, samt forringelse av innredningens levetid. Hovedstoppekransen i krypkjeller ble stengt av på befaringen for å begrense skade. Kostnadsestimat : Under 20 000

## Spesialrom

Hovedetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom har skap med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Tiltak

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 20 000

## Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

- Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for fukt- og vannskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningsdeler i kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

## Terrengforhold,TG3

Terrengt skråner mot vest.

Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan være behov for tiltak med terrengjustering.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

## Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på kjøkken er fra 2016. Vinduer på loft er fra 2013 og 2015.

Forøvrig er vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Vinduene har passert normal levetid.

## Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Alderen tilsier at vinduene snart må skiftes. Vinduer av denne alder har liten isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer.

## Dører,TG2

Malt hovedytterdør av tre fra 2017. Lakkert terrassedør av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Terrassedør har slitt utvendig overflate.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Terrassedør har behov for vedlikehold.

## Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

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

Varmepumpe er fra 2021.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

## Utvendige trapper,TG2

Støpt utvendig trapp foran hovedinngang. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Støpt trapp har sprekk ved trinn.

Tiltak:

- Lokal utbedring av sprekk ved trinn bør utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.

## Overflater,TG2

Overflater av tradisjonelle materialer.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller med trebjelkelag. Se også avvik i krypkjeller som angår etasjeskille.

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.

Det er avvik:

- 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 30 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nord på loft. Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over kjeller.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Etasjeskille kan behandles mot mott. Et godt tiltak mot mott vil være å redusere fuktigheten i kjeller, ved bruk av for eksempel avfukter.

## Rom Under Terreng,TG2

Kjeller fremstår som uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist fukt på gulv som siger fra krypkjeller. Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv. Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden.

Tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnslag i kjelleren. Plater på vegg i det innerste rommet bør fjernes for å hindre skjulte fuktskader. Vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig innneklima.

## Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Rørapplegget for vann i boligen er med kobberør.

Hovedstoppekransen er plassert i krypkjeller. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Ventilasjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Soverom på loft har ikke ventilasjon.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Andre VVS-installasjoner,TG2

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

#### Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Vurdering av avvik

- Det er avvik:

- Det er skylt ut et stykke med mur mot sør, noe som tyder på store mengder sand i betongen.

Tiltak:

- Det anbefales å utbedre området der muren er skylt ut, for å hindre videre utvasking og svekkelse av konstruksjonen. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være ytterligere skade på grunnmuren, redusert bæreevne og økt risiko for fuktinntrenging.

#### 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.

#### Enebolig

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen har fukt- og råteskader. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Oppvarming

Elektrisk (varmepumpe 2021) og vedovn.

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

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

#### Info energiklasse

Boligen selges med fullmakt og det er dermed ikke mulig for selger å innhente energiattest.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





ET OPPUSSINGSOBJEKT  
MED POTENSIAL



**BOLIGEN HAR EN FLOTT  
BELIGGENHET**

Flere muligheter både ute og inne.





## KJØKKEN

Her kan du sette inn drømmekjøkkenet



## BADEROM OG TOALETTRUM

Bad med dusj og servant og toalettrom med servant og wc.





### TRE SOVEROM

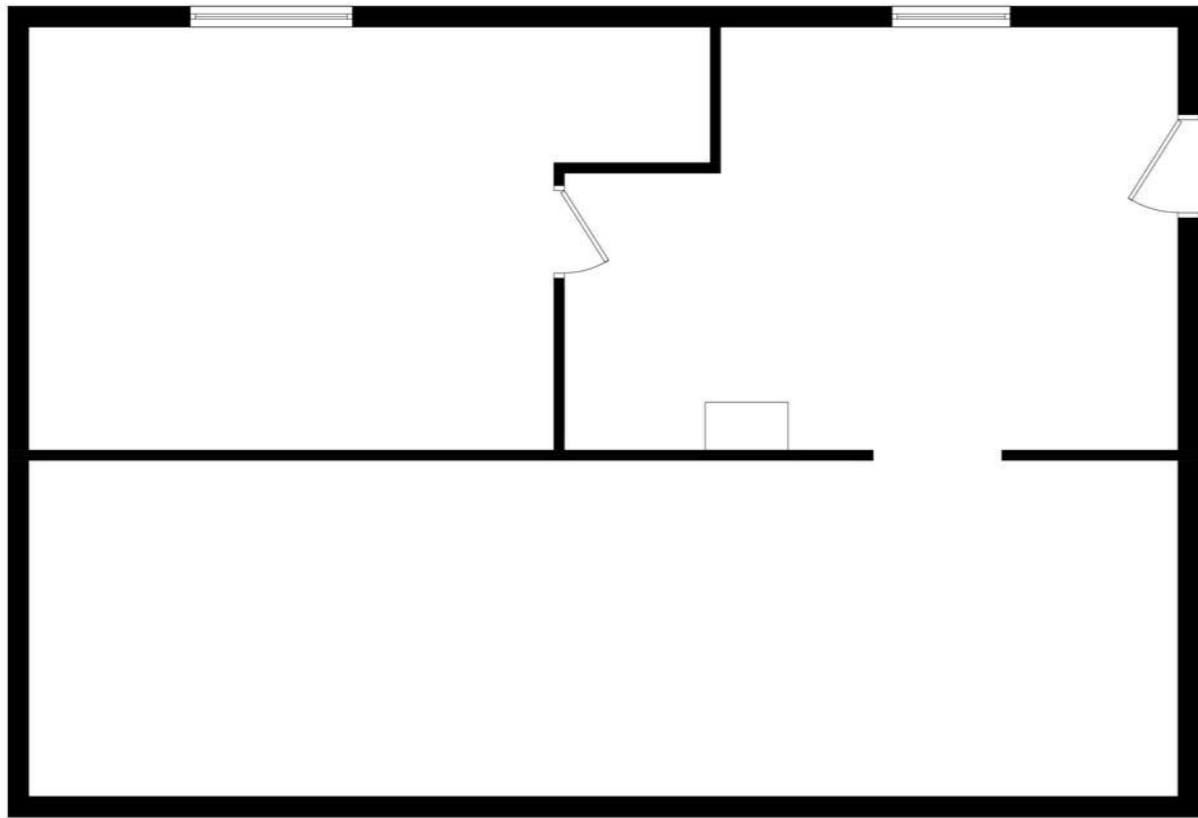
Det er to soverom på loft og et soverom i første etasje.



## PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Kjeller



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

AINA ØS  
@ hus

PLANTEGNINGER

Første etasje

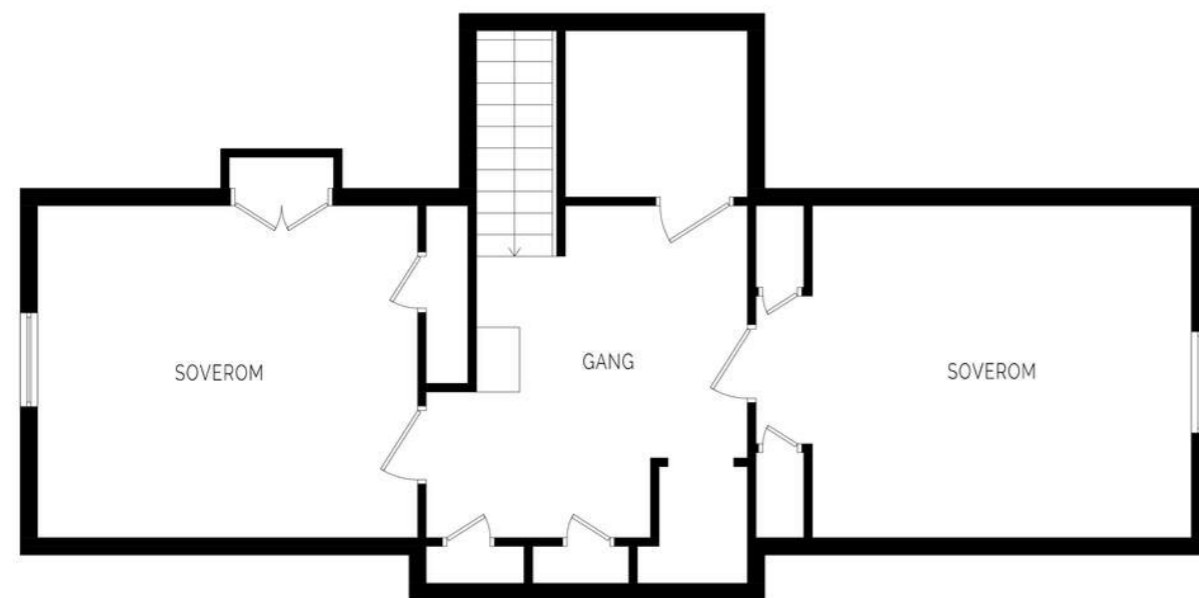


Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN  
fotograf  
@ husrombyolsen

## PLANTEGNINGER

Loft



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

AINA ØSTEBØVIK OLSEN  
 *fotograf*   
husrombyolsen

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

Lord Philip Chesterfield

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

920 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Flott og romslig tomt. Her kan du lage det fint til med å opparbeidet til et hyggelig utemiljø.

Det foreligger avtale med kommunen om nedgravde vann- og kloakkledning på tomten. Disse rørene begrenser hva som er mulig på område rundt hvor rørene ligger nedgravd på tomten. Beskrivelse av avtalen følger vedlagt i prospekt.

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

542.414,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.169.657,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Gebyr: Fakturert beløp i 2025  
Avløp: 8 334,12 kr  
Eiendomsskatt: 1 286,04 kr  
Feiing: 666,96 kr  
Renovasjon: 4 065,08 kr  
Vann: 3 818,82 kr

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

18.171,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### 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.

### Andre utgifter

Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strøm, forsikring, kommunale avgifter årlig vei-/velavgift og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

### Diverse

Boligen selges med fullmakt. Selger som er fullmektig har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest på boligen. Byggeår er hentet fra skjøte. Byggeår kan dermed avvike. Da det ikke foreligger byggetegninger, kan etasjer og rom være i strik med hva som faktisk er godkjent. 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 er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/148/230:  
05.04.1960 - Dokumentnr: 864 - Bestemmelse om gjerde

15.10.2020 - Dokumentnr: 3179413 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Karmøy Kommune  
Org.nr: 940 791 901  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

08.09.2021 - Dokumentnr: 1107877 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:148 Bnr:107

28.03.1960 - Dokumentnr: 773 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1149 Gnr:148 Bnr:27  
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

11.03.2008 - Dokumentnr: 210739 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1149 Gnr:148 Bnr:961

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan 2014-2023 - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.  
Norheim - nyregulering - Formål Frittliggende småhusbebyggelse

### 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 kjøperen 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 kjøperen 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.

## Kjerneinformasjon

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Onsdag, 17. juni 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Om k. kjøper beskrivelse

2 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
54 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
56 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
74 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
2 246 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
2 264 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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 bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## Kjerneinformasjon

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

## Kjerneinformasjon

### Innbo og løsøre

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

### Eier

Aud Nilsen

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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**  
23.6.2026

# TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport



Skogvegen 6, 5542 KARMSUND

KARMØY kommune

# gnr. 148, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2026 Rapportdato: 22.06.2026 Oppdragsnr.: 19953-2408 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CC3598

Foretak: Knutsen Takst AS

Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



## Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273



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.

SKOGVEGEN 6

## 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 fuktøk.

### 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

## 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 straktiltak 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

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, hovedetasje og loft. Kjeller har kun tilkomst utenfra.

Boligen har etterslep på vedlikehold.

### Enebolig - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med eternitt takskifer.

Takrenner og nedløp av sink.

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer av tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør av tre.

Lakkert terrassedør av tre med 2-lags glass.

Malt kjellerdør av tre.

Støpt altan. Rekkverk av tre. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over altandekke.

Terrasse på terreng av tre.

Støpt utvendig trapp foran hovedinngang. Rekkverk av tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater av tradisjonelle materialer.

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Pipe er murt med murstein.

Det er montert peisinsats i stue.

Kjeller fremstår som uinnredet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med gulvbelegg i trinn.

Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Badet har dusjkabinett og seksjon med vask.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Toalettrom har skap med servant og toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørplogget for vann i boligen er med kobberør.

Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Stakeluke er tilgjengelig i krypkjeller.

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

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Det er montert varmepumpe "luft til luft".

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Hovedsikringer er skrusikringer.

Sikringsskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Terrenget skrånner mot vest.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

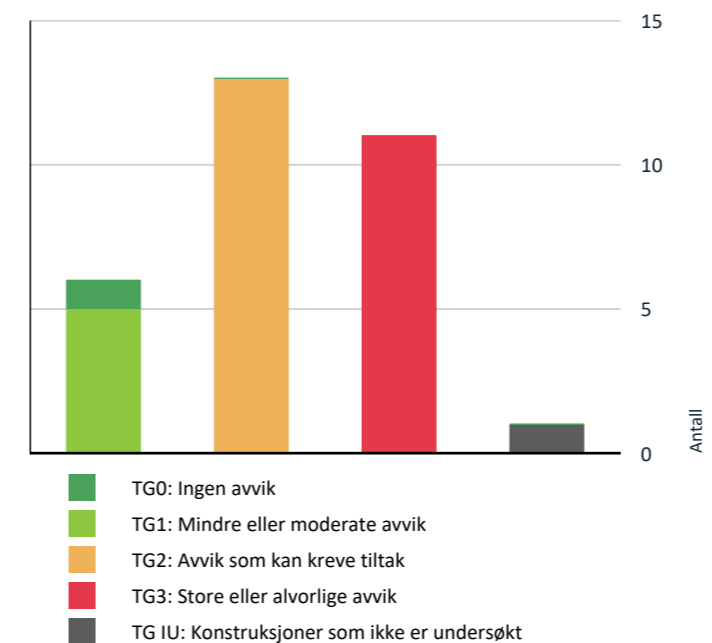
#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

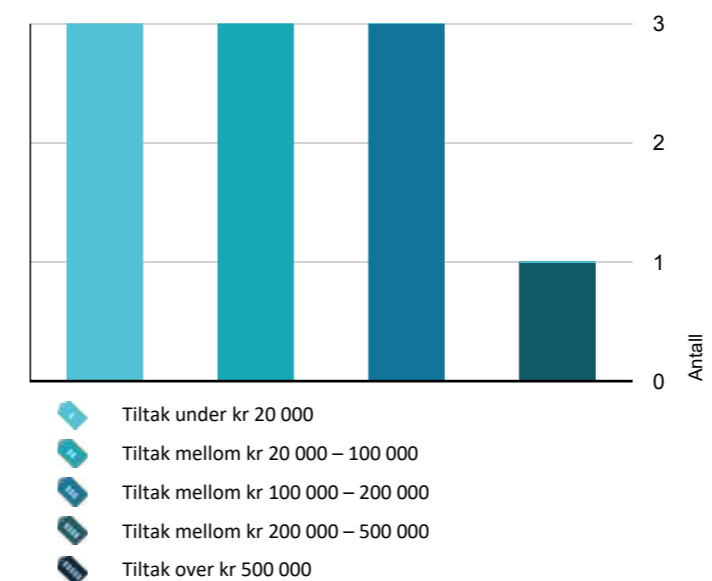
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)





Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra verge. Skjøtte på eiendommen er fra 1960.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen har fukt- og råteskader. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med eternitt takskifer. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eternitt plater inneholder asbest. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvilke HMS tiltak det medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Innvendig tak over vindfang har lekkasje.  
Det er påvist manglende fasettskifer ved møne.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det må gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av fukt- og råteskader på innvendig tak over vindfang for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, mugg og svekket bæreevne i konstruksjonen.

Videre bør taktekkingen og undertaket vurderes for utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skader.

Ved arbeid på eternittplater må det tas nødvendige HMS-tiltak på grunn av asbestinnholdet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig tak over vindfang er fukt- og råteskadet.

#### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av sink.  
Fallforhold er ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Deformerte takrenner og nedløp bør rettes eller skiftes ut for å sikre korrekt avrenning.  
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående 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 påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør monteres beslag rundt dører og vinduer for å sikre tilstrekkelig drenering av fukt, og råteskadet kledning må skiftes ut.  
Konsekvensen av råteskader er økt risiko for ytterligere fuktskader og redusert levetid på treverket, noe som kan føre til omfattende skader på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon med sperrer av tre.

Det meste av konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig. Kun en liten del av konstruksjonen er tilgjengelig bak knevegg mot øst.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innvendig tak over vindfang er fukt- og råteskadet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen.

Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader uten at dette kan avdekkes ved befarings.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på kjøkken er fra 2016.

Vinduer på loft er fra 2013 og 2015.

Forøvrig er vinduer av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har passert normal levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Alderen tilsier at vinduene snart må skiftes. Vinduer av denne alder har liten isoleringsevne sammenlignet med nyere vinduer.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør av tre fra 2017.

Lakkert terrassedør av tre med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør har slitt utvendig overflate.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrassedør har behov for vedlikehold.

## TG 3 Kjellerdør

### Beskrivelse

Malt kjellerdør av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

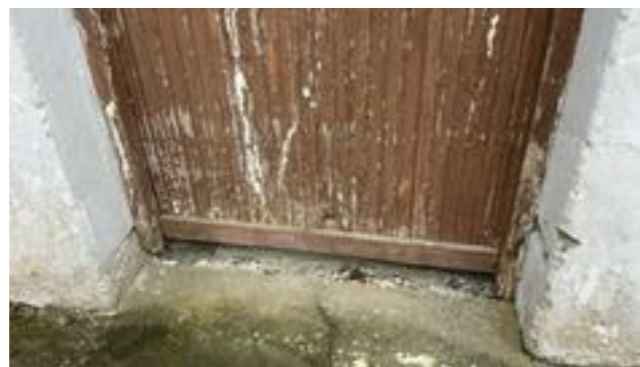
Kjellerdør har råteskade.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdør må byttes.

## Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør har råteskade.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Støpt altan. Rekkverk av tre.

Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over altandekke. Tekking under terrassebord og fallforhold på dekket er ikke kontrollert.

Terrasse på terreng av tre.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt utvendig trapp foran hovedinngang. Rekkverk av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt trapp har sprekk ved trinn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av sprekk ved trinn bør utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.



Støpt trapp har sprekk ved trinn.

## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater av tradisjonelle materialer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller med trebjelkelag.

Se også avvik i krypkjeller som angår etasjeskille.

## 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.

- Det er avvik:

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 30 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nord på loft.

Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille kan behandles mot mott. Et godt tiltak mot mott vil være å redusere fuktigheten i kjeller, ved bruk av for eksempel avfukter.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Pipe er murt med murstein.

Det er montert peisinsats i stue.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotluke på loft er for nært brennbart materiale.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet omfatter kun å gjøre pipevanger tilgjengelige, ikke rehabilitering av pipe.



Pipevange er kledd inn.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Kjeller fremstår som uinnredet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist fukt på gulv som siger fra krykkjeller.

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv. Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden.

## Konsekvens/tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnslag i kjelleren. Plater på vegg i det innerste rommet bør fjernes for å hindre skjulte fuktskader. Vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig innneklima.



Fuktsig fra krykkjeller

## TG 3 Krykkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krykkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.
- Det er påvist synlig vann i krykkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krykkjeller.

Det er fjell i krykkjeller. Det er et vanlig problem at vann følger fjell inn under muren til krykkjeller.

Det er påvist fukt- og råteskade i hjørne mot sørvest over krykkjeller.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Fuktskadet treverk i bjelkelaget må skiftes.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres plast og rottestøp på jordgulv for å redusere fuktinnslag og høy luftfuktighet, samt hindre skadedyr.

Råteskadet treverk må skiftes ut, og det bør gjennomføres tiltak for å lede bort vann fra krypkjelleren for å forhindre ytterligere fukt- og råteskader. Området med råteskade gir lett tilkomst for gnagere/skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råteutvikling, soppvekst og skader på bærende konstruksjoner, samt dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vann i krypkjeller.



Fukt- og råteskade i hjørne mot sørvest over krypkjeller.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med gulvbelegg i trinn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. Badet har dusjkabinett og seksjon med vask. Oppvarming med stråleovn på vegg. Sluk av plast.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke ventilasjon. Det er ikke montert sokkelist under våtromsplater. Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra soverom, med fuktverdi på 9,8 % 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.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Det er påvist drypplekkasje fra blandebatteri på vask. Lekkasjen har ført til vann på gulvet og i benkeskap under vask. Innredningen er slitt etter mange års bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Lekkasje fra blandebatteri må utbedres snarest for å hindre ytterligere vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Skadet og slitt innredning bør vurderes utbedret eller skiftet ut. Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og muggsopp, samt forringelse av innredningens levetid. Hovedstoppekranen i krypkjeller ble stengt av på befaringen for å begrense skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETROM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom har skap med servant og toalett.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Rørplogget for vann i boligen er med kobberør. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom på loft har ikke ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

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

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Hovedsikringer er skrusikringer.  
Sikringssskap med automatsikringer med felles jordfeilbryter.

### 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 elektriske anlegget hvert 5. år. Anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.**

### Generell kommentar

Kontroll av elektrisk anlegg anbefales, på grunn av at anlegget har ukjent historikk.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering er økt risiko for fukt- og vannskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningsdeler i kjeller/underetasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skylt ut et stykke med mur mot sør, noe som tyder på store mengder sand i betongen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre området der muren er skylt ut, for å hindre videre utvasking og svekkelse av konstruksjonen. Konsekvensen av ikke å utbedre kan være ytterligere skade på grunnmuren, redusert bæreevne og økt risiko for fuktinntrengning.

# Tilstandsrapport



Det er skylt ut et stykke med mur mot sør

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengt skråner mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan være behov for tiltak med terrengjustering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 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.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - 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.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 18                          |                            | 18  | 20                              |
| Hovedetasje    | 79                            |                             |                            | 79  | 12                              |
| Loft           | 22                            |                             |                            | 22  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>101</b>                    | <b>18</b>                   |                            |     | <b>32</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>119</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller     |   | Uinnredet kjellerrom        |                            |
| Hovedetasje | Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad, soverom |                             |                            |
| Loft        | Gang, soverom, soverom 2                                |                             |                            |

## Kommentar

Ett rom i kjeller har ikke måleverdige arealer på grunn av lav takhøyde. Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht NS 3940.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke fremvist byggemeldte tegninger. Det er derfor ikke vurdert om rommene er lovlig disponert i forhold til godkjenning fra kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Varmepumpe er fra 2021.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 19.6.2026 | Arnfinn Knutsen | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 1149 KARMØY | 148  | 230  |      | 0    | 920.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

**Adresse**  
Skogvegen 6

**Hjemmelshaver**  
Nilsen Aud

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• 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.

#### PREISERINGER

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.

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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.

## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode 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, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen selges med verge. Eierinformasjon er fraværende. 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. Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

## EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Skogvegen 6, 5542 KARMSUND

23 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

| Adresse     | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------|-------------|--------------|
| Skogvegen 6 | Skogvegen 6 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Bodd der noen år av barndommen min  
2-3 år av ungdomstiden  
1 år i voksen alder

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

De kjøpte tomten i 1960 og bygget selv huset dette årstallet

Har eieren 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.

Eier har bodd der siden 1960

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Selger

Degnov, Jannicke

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe lekkasje i vask og tette rør

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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Rensket rør Skiftet hoved kloakkrør i kjeller ca 2022

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I yttergang . Lekasje fra tak i yttergang da renner det vann inn når det regner eller snør mye

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

2020

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

En nødlosning på lekkasjen. Ble spikret fast en stor presenning over der lekkasjen var

### 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

Observert fukt/ lekkasje innerst i krypkjeller

#### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør ødelagt

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 13.1.2 Årstall

2020

#### 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet rør

### Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheiter 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?

Borebille  
Rotter

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





Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Mugg hvertfall i vegg der lekkasjen i yttervegg var

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

Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Sendt ut varsel om å bygge tosidig fortau i norheimvegen. For å bedre sikkerheten til barn som skal til og fra skolen osv

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 43316459

## Egenerklærings skjema

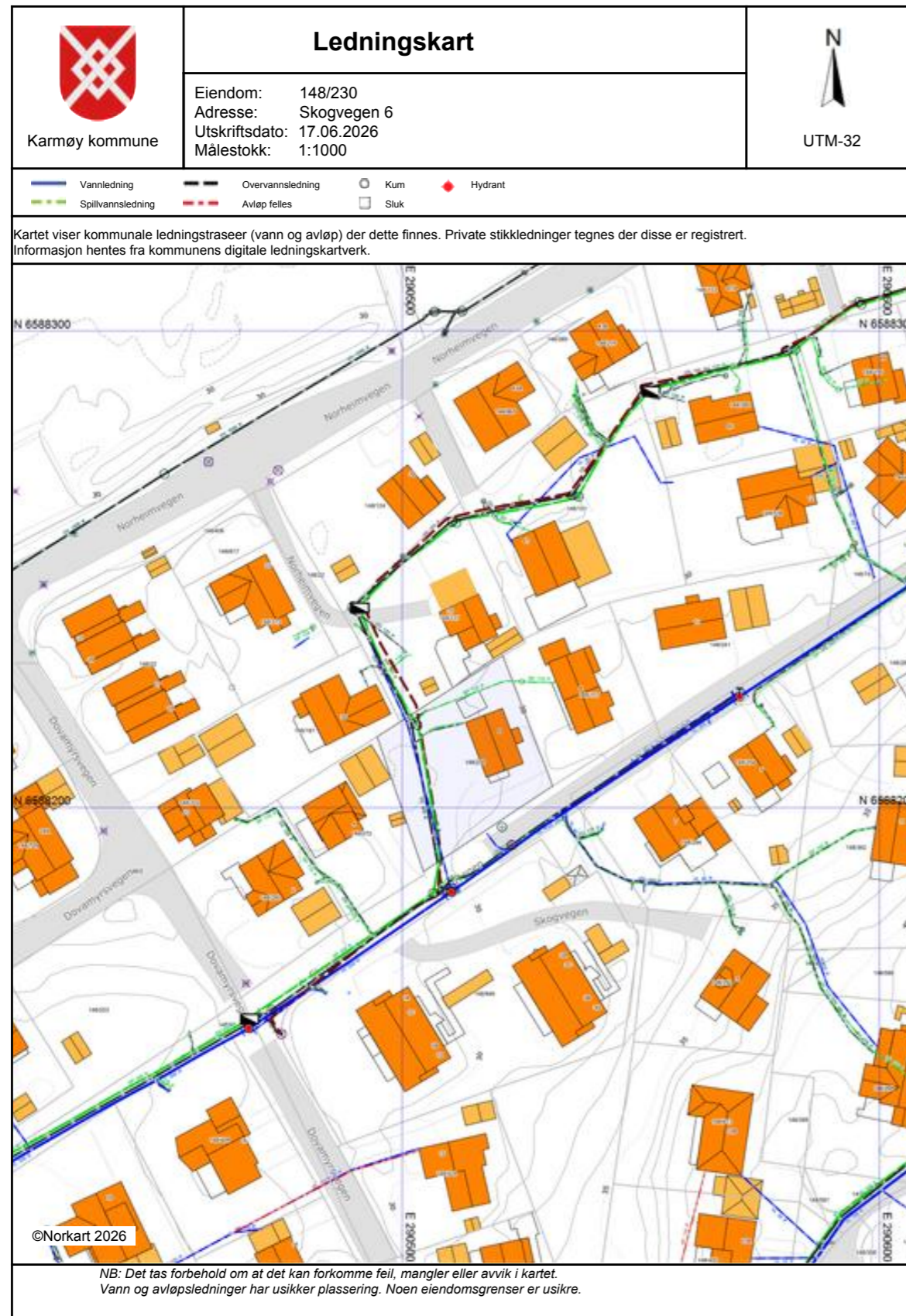
Name: Jannicke Degnov  
Date: 2026-06-23





Identification:  
 Jannicke Degnov

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

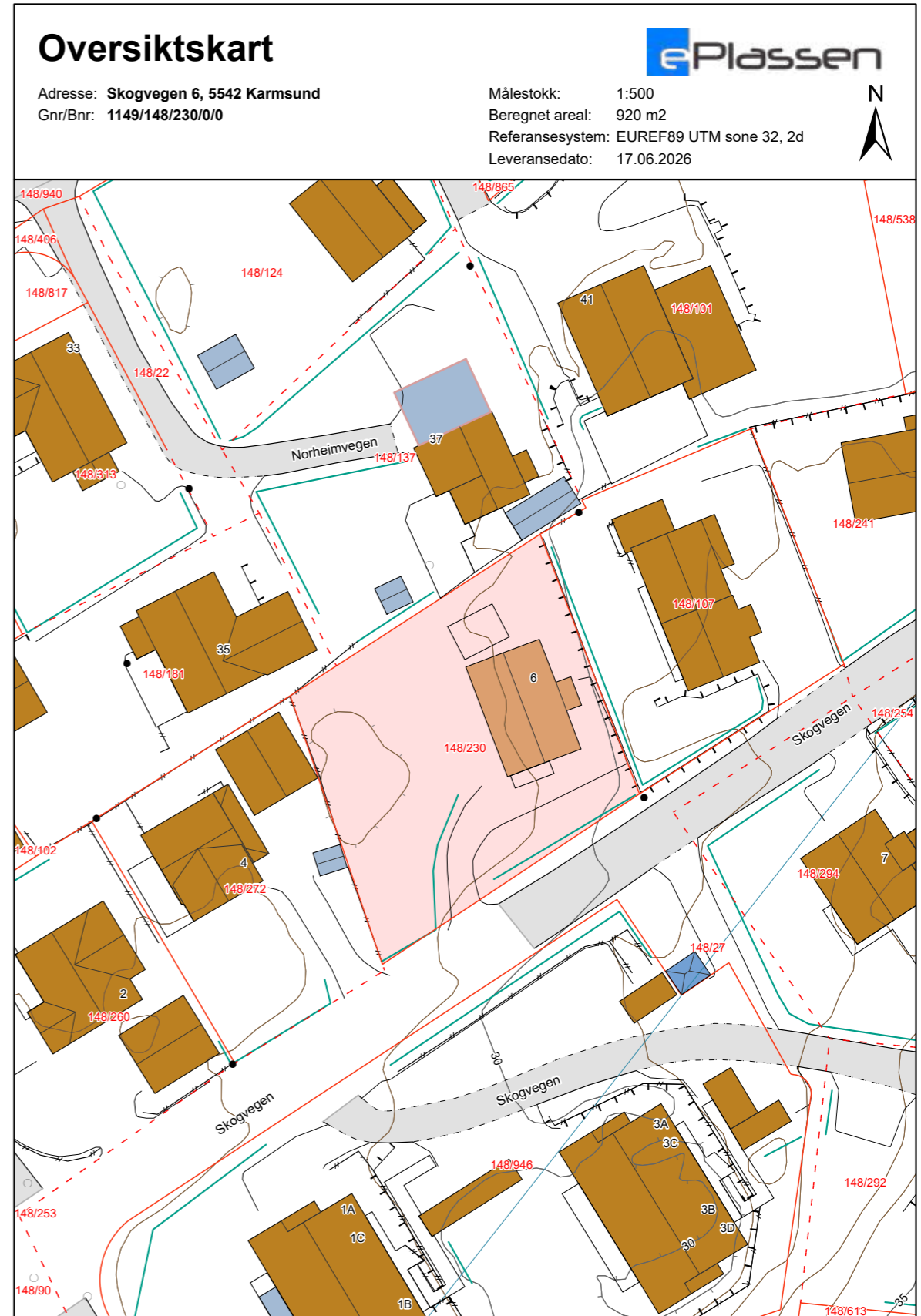
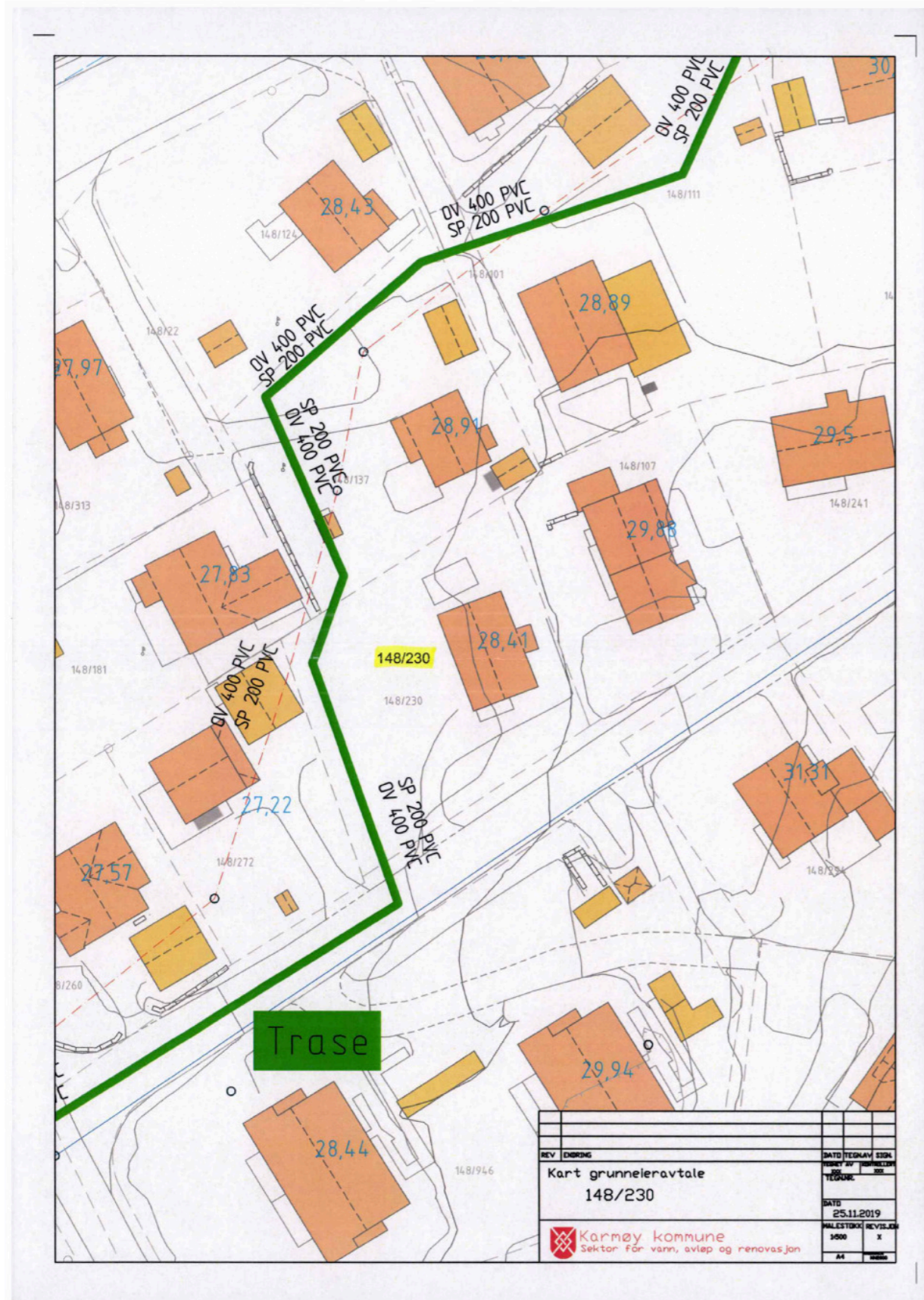


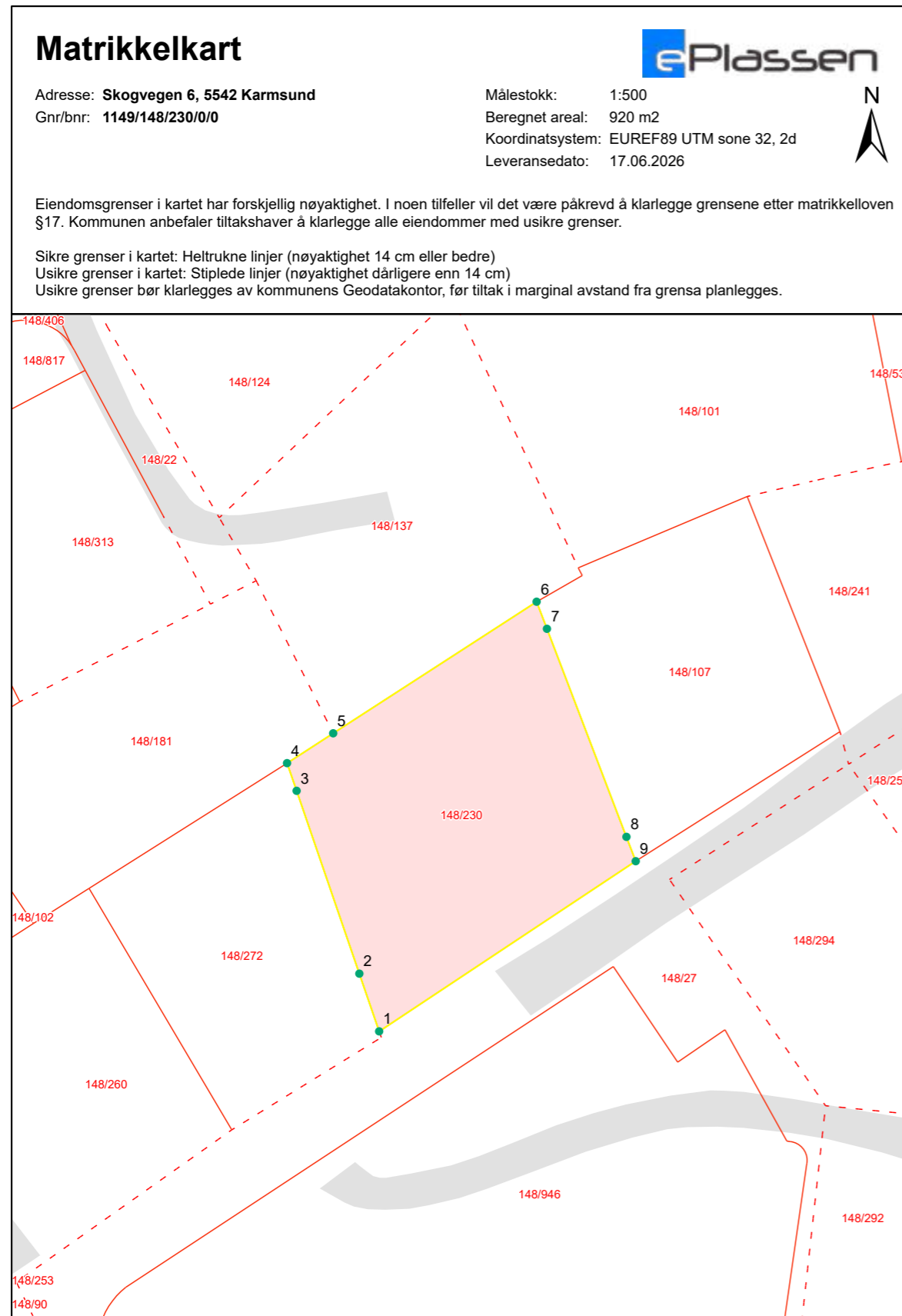
|  |   |   |
|--|---|---|
|   | Reklamert iht. følgelov-<br>nr. 100/2018, oppsett<br>940791901<br>org.nr./ledningsnr. | <br>Doknr: 3179413 Tinglyst: 15.10.2020<br>STATENS KARTVERK  |
| <b>AVTALE</b>  |   |   |
| <p>Mellom Karmøy kommune org.nr. 940791901, senere kalt kommunen og eier av gnr. 148, bnr. 230 i Karmøy kommune, Aud Nilsen, f.nr. 071035 [redacted], senere kalt eier, er det inngått slik avtale i forbindelse med legging av vann- og kloakkledning over eiendommen.</p>  |   |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Kommunen gis rett til å ha liggende vann- og kloakkledning med nødvendige innretninger, over min/vår eiendom, jfr. kartutsnitt M 1: 500, datert 25.11.2019.</li> <li>Dette samtykke gjelder også framtidig inspeksjon, vedlikehold og senere utskiftninger og fornyinger av ledningstrase m/innhold.</li> <li>Denne avtale kan for kommunens regning tinglyses på eiendommen, gnr. 148, bnr. 230. Avtalen kan ikke avlyses uten samtykke fra Karmøy kommune.</li> <li>Eier er kjent med at det ikke, uten nærmere samtykke fra kommunen, kan oppføres bygg eller andre faste installasjoner nærmere enn 4 meter fra ledningene, eller utføres ekstraordinært arbeid som kan skade ledningene</li> <li>Det forutsettes at arealet som berøres av gravearbeidene settes i samme stand som før. Dette gjelder også eventuelle private veger, veiter, murer og gjerder som måtte bli skadet. Beplantet areal skal replantes med omforente planter / busker.</li> <li>Kommunen får dersom dette er aktuelt, nødvendig tillatelse til å bruke privat veg som adkomst til grøftraseen i anleggstiden og ved eventuelt senere vedlikehold, jfr. avtalens pkt. 2.</li> <li>Det er ikke senere tillatt å foreta forandringer av terrenget slik at ledningene på noe punkt får mangelfull dekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt. Kommunen kan dispensere fra dette krav etter søknad. Privat veg, vann- og avløpsanlegg kan under anleggstiden bli avstengt i kortere perioder. Dersom slike anlegg skades, skal disse istandsettes.</li> <li>Arbeidet kan settes i gang straks det foreligger underskrevet avtale mellom partene.</li> <li>Vederlag for rettighetene i denne avtalen fastsettes til rund sum <b>kr. 6000,-</b> inklusive alle ulempor. Eventuelle anleggsskader, herunder skade på trær, som måtte oppstå som følge av anlegget, vil bli behandlet uavhengig av denne avtalen.</li> <li>Andre vilkår:</li> </ol> |   |   |
| Aud Nilsen<br>Aud Nilsen<br>f.nr. 071035 [redacted]  |   | Kopervik, den <u>30.9.20</u><br><br>For Karmøy kommune, org.nr. 940791901<br> |



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3179413/200  
Attestingstidspunkt 2026-06-18 09:33

Side 2 av 2

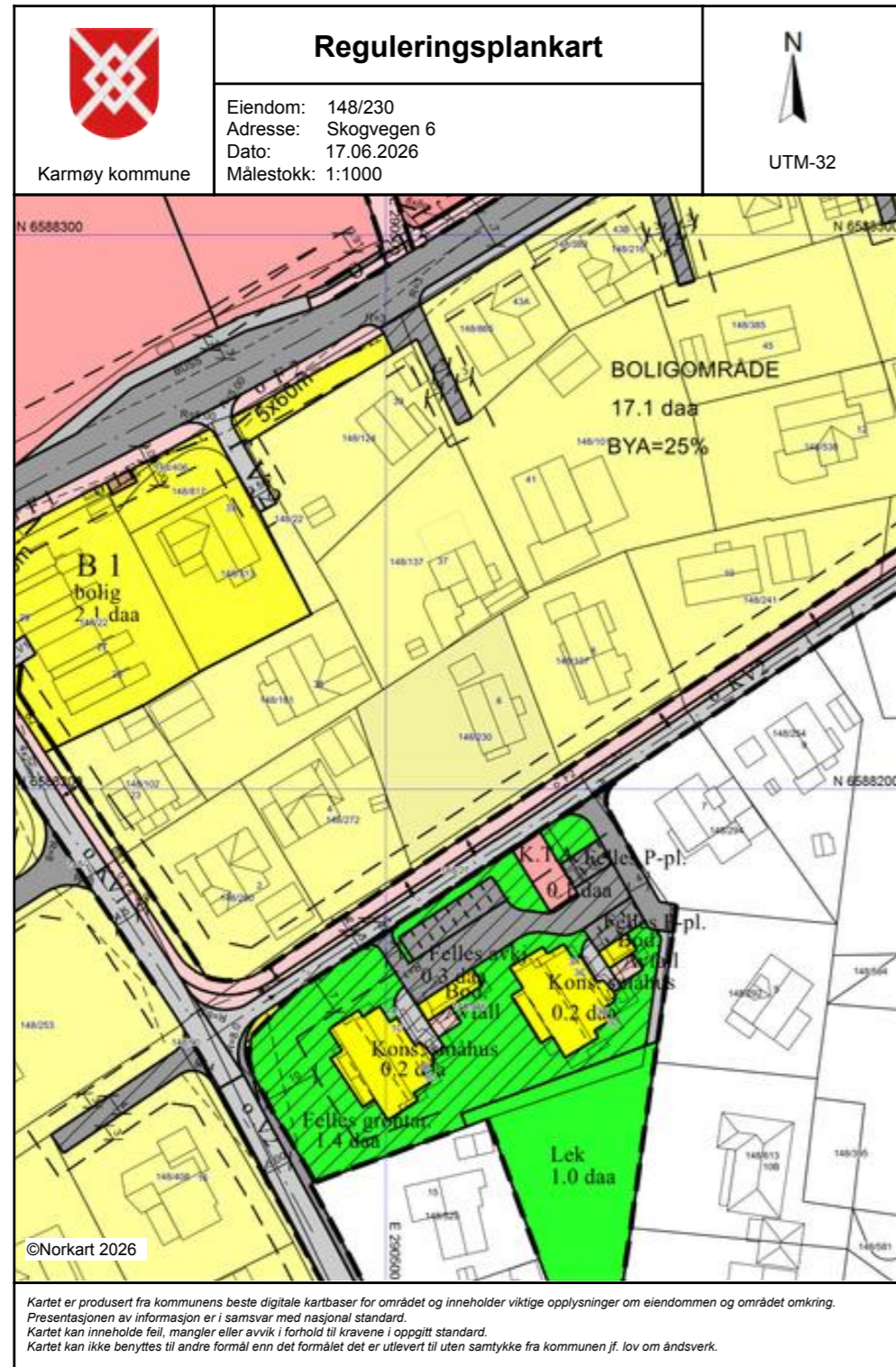




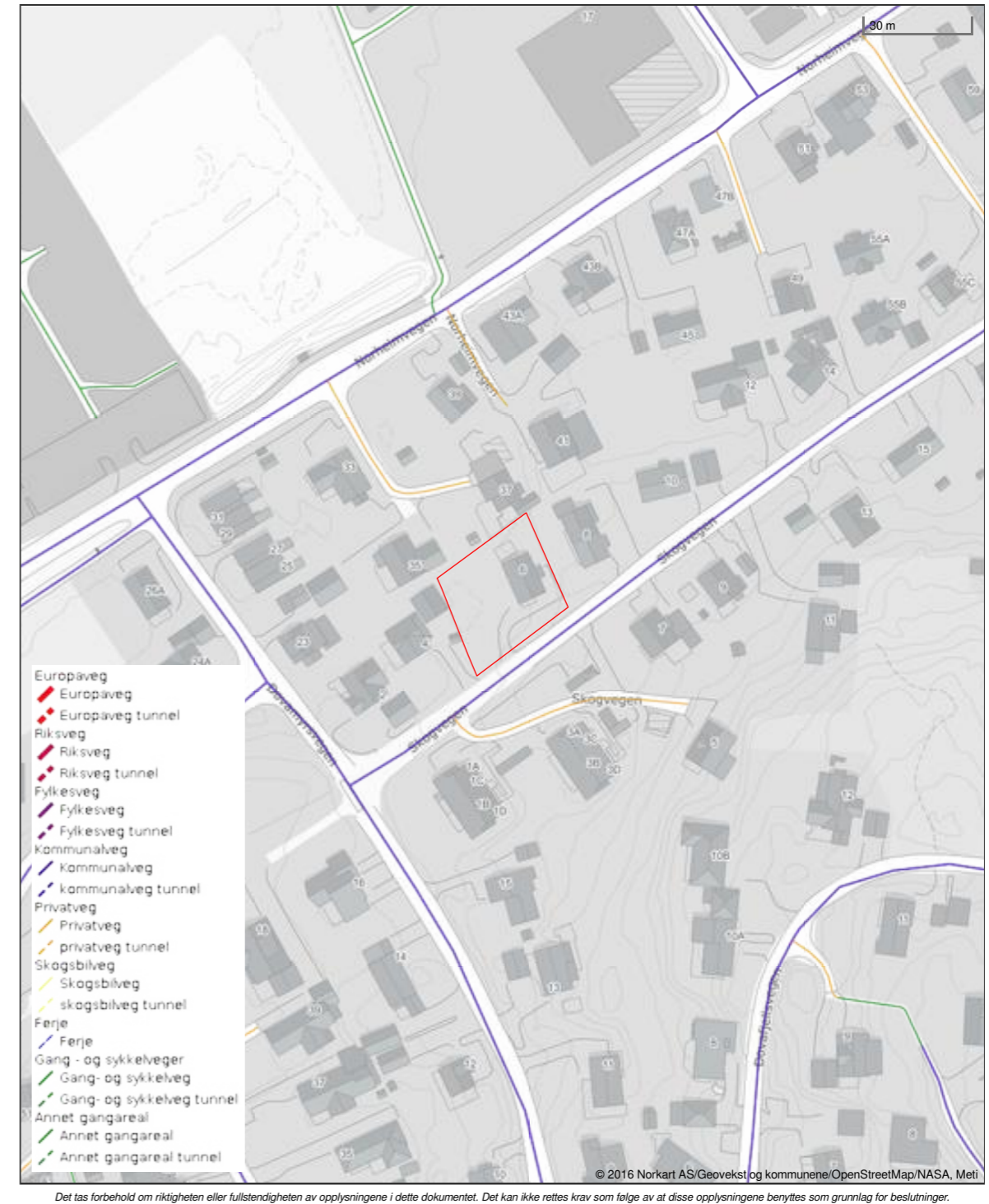
### Grensepunktrapport

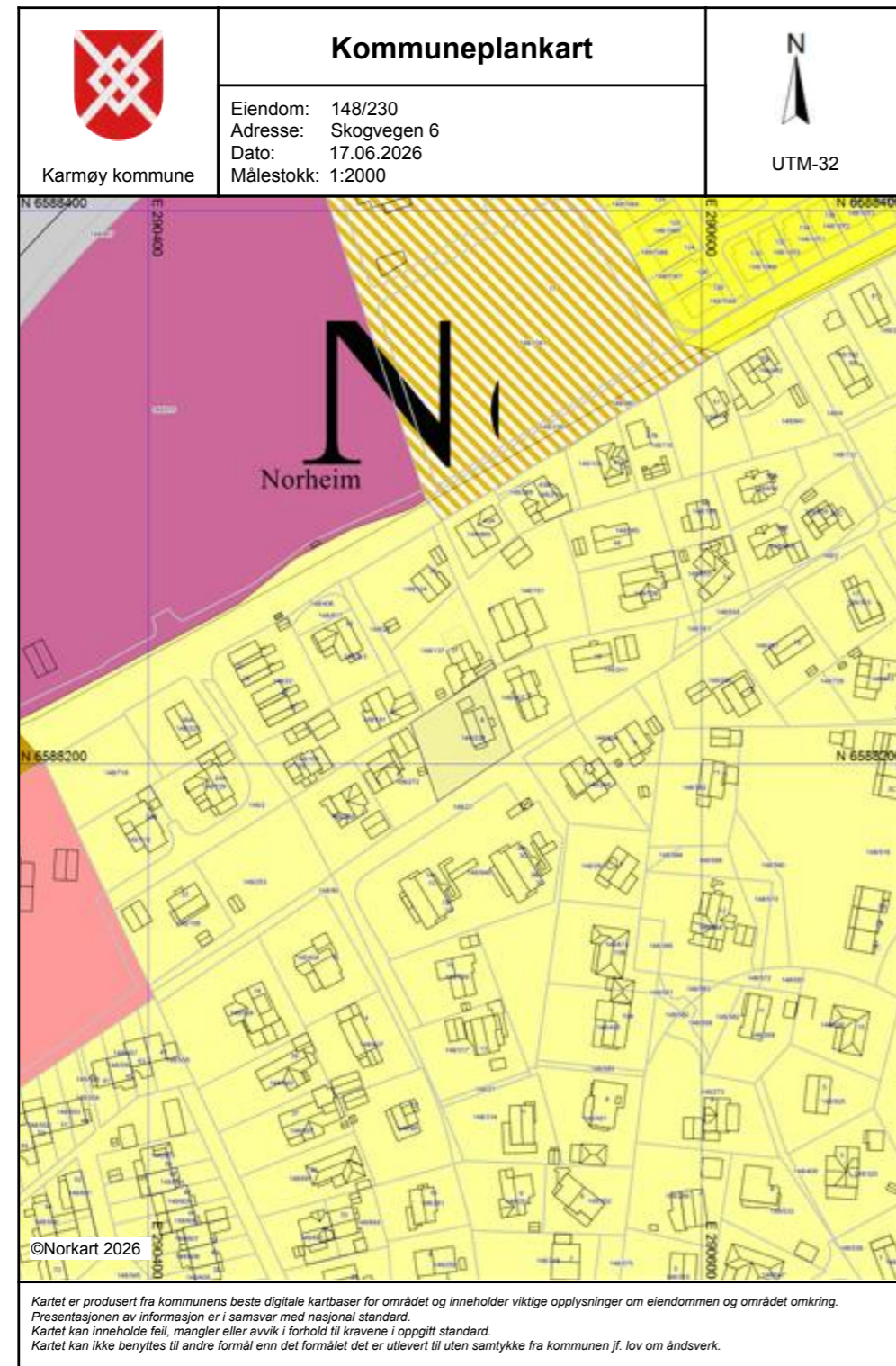
Beregnet areal: 920 m2  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d


| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype                | Målemetode  | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6588186.52 | 290504.4  | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10               | 6.46   | 0      |
| 2     | 6588192.61 | 290502.31 | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt | 10               | 20.47  | 0      |
| 3     | 6588211.91 | 290495.69 | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt | 10               | 3.1    | 0      |
| 4     | 6588214.83 | 290494.68 | Ikke spesifisert      | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 10               | 5.82   | 0      |
| 5     | 6588217.98 | 290499.55 | Mur                   | Murhjørne                      | Terrengmålt | 10               | 25.65  | 0      |
| 6     | 6588231.87 | 290521.02 | Mur                   | Murhjørne                      | Terrengmålt | 10               | 3.07   | 0      |
| 7     | 6588229.01 | 290522.11 | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt | 10               | 23.58  | 0      |
| 8     | 6588207.05 | 290530.5  | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt | 10               | 2.76   | 0      |
| 9     | 6588204.48 | 290531.48 | Mur                   | Murhjørne                      | Terrengmålt | 10               | 32.6   | 0      |



Vegstatuskart for eiendom 1149 - 148/230//






|   |   |                  |
|---|---|------------------|
|  | <b>Karmøy kommune</b><br>Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik<br>Telefon: 52 85 75 00<br>E-post: <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> | Dato: 22.06.2026 |
|   |   |                  |

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

|          |                            |      |     |      |  |      |  |
|----------|----------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 148                        | Bnr: | 230 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Skogvegen 6, 5542 KARMSUND |      |     |      |  |      |  |


|   |                          |
|---|--------------------------|
| Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen. | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|

|   |  |  |                  |
|---|--|--|------------------|
|  | <b>KARMØY KOMMUNE</b>  |  |                  |
|   | Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik                         |  |                  |
|   | Telefon: 52 85 75 00   |  |                  |
|   | E-post: <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> |  |                  |
|   |  |  | Dato: 22.06.2026 |

**MEGLEROPPLYSNINGER****Byggetegninger**

|          |                                   |      |            |      |  |      |  |
|----------|-----------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>148</b>                        | Bnr: | <b>230</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Skogvegen 6, 5542 KARMSUND</b> |      |            |      |  |      |  |

Vi har ikke byggetegninger i våre arkiver.

|   |  |  |                  |
|---|--|--|------------------|
|  | <b>Karmøy kommune</b>  |  |                  |
|   | Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik                         |  |                  |
|   | Telefon: 52 85 75 00   |  |                  |
|   | E-post: <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a> |  |                  |
|   |  |  | Dato: 19.06.2026 |

**MEGLEROPPLYSNINGER****Restanser og legalpant**

|          |                                   |      |            |      |  |      |  |
|----------|-----------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>148</b>                        | Bnr: | <b>230</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Skogvegen 6, 5542 KARMSUND</b> |      |            |      |  |      |  |

Ubetalte eiendomsavgifter: Ja  Nei

| Kr       | Forfall    |
|----------|------------|
| 1.682,11 | 20.06.2026 |
|          |            |
|          |            |
|          |            |
|          |            |
|          |            |
|          |            |
|          |            |

Merknad: Konto 32072163949 KID 00359014001000692

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen: Ja  Nei

| Hvilke krav | Kr | Forfall |
|-------------|----|---------|
|             |    |         |
|             |    |         |

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

**Opplysninger om eiendomsskatt**

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

|                   |                            |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                       | <b>Gårdsnr.</b> | 148 | <b>Bruksnr.</b> | 230 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skogvegen 6, 5542 KARMSUND |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

**Eiendomsskatt registrert på eiendommen**

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Takst</b>            | 2 169 000,00 kr       |
| <b>Skatt</b>            | 2 571,00 kr           |
| <b>Bunnfradrag</b>      | 600 000,00 kr         |
| <b>Antall boenheter</b> | 1                     |
| <b>Dato vedtatt</b>     | 15.01.2026            |
| <b>Eiendomsstype</b>    | Formuesgrunnlag Bolig |
| <b>Promillesats</b>     | 2.8 ‰                 |
| <b>Fritak</b>           | Ingen                 |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

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

Utskriftsdato: 17.06.2026

**Kommunale gebyrer 2026**

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

|                   |                            |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                       | <b>Gårdsnr.</b> | 148 | <b>Bruksnr.</b> | 230 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skogvegen 6, 5542 KARMSUND |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

**Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025**

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 8 334,12 kr            |
| Eiendomsskatt | 1 286,04 kr            |
| Feiing        | 666,96 kr              |
| Renovasjon    | 4 065,08 kr            |
| Vann          | 3 818,82 kr            |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

**Karmøy kommune**

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 17.06.2026

**Vann og avløp med informasjon om vannmåler**

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

|                   |                            |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                       | <b>Gårdsnr.</b> | 148 | <b>Bruksnr.</b> | 230 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skogvegen 6, 5542 KARMSUND |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

**Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen**

| Målernummer                | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

**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.

**Karmøy kommune**

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 17.06.2026

**Planopplysninger**

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

|                   |                            |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                       | <b>Gårdsnr.</b> | 148 | <b>Bruksnr.</b> | 230 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Skogvegen 6, 5542 KARMSUND |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

**Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 670   |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan 2014-2023   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.06.2015  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.areasplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf">https://www.areasplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 920 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  |

**Kommuneplaner under arbeid**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| <b>Id</b>     | 672                                 |
| <b>Navn</b>   | Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 |
| <b>Status</b> | Planlegging igangsatt               |

**Plantype** Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 544

**Navn** Norheim - nyregulering

**Plantype** Eldre reguleringsplan

**Status** Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 13.12.1994

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3591/544-end32-bestemmelser.pdf>

**Delarealer**  
**Delareal** 920 m<sup>2</sup>  
**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

## Reguleringsplaner under arbeid

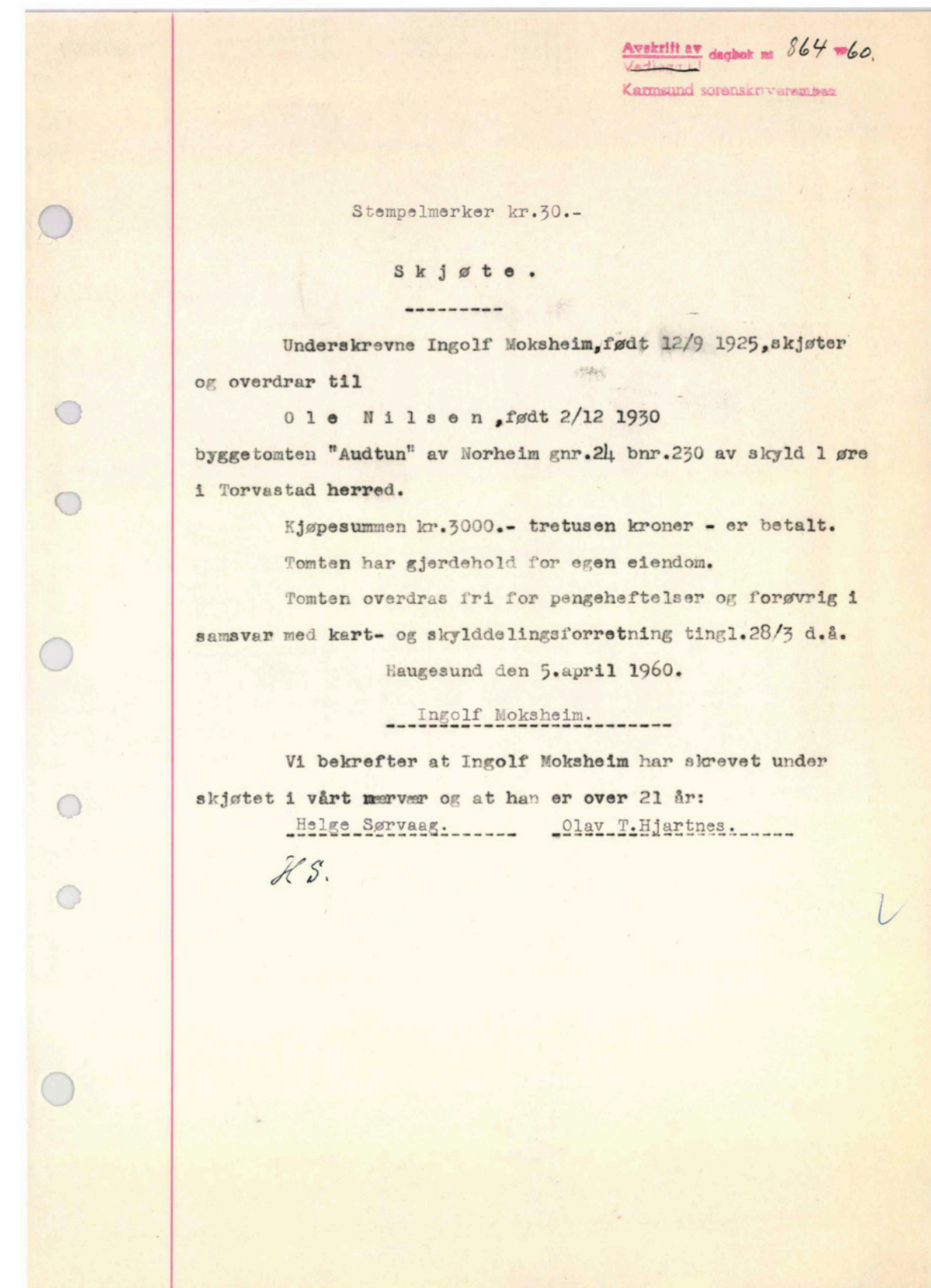
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 5112

**Navn** Norheim - gnr. 148/862 mfl.

**Status** Planlegging igangsatt

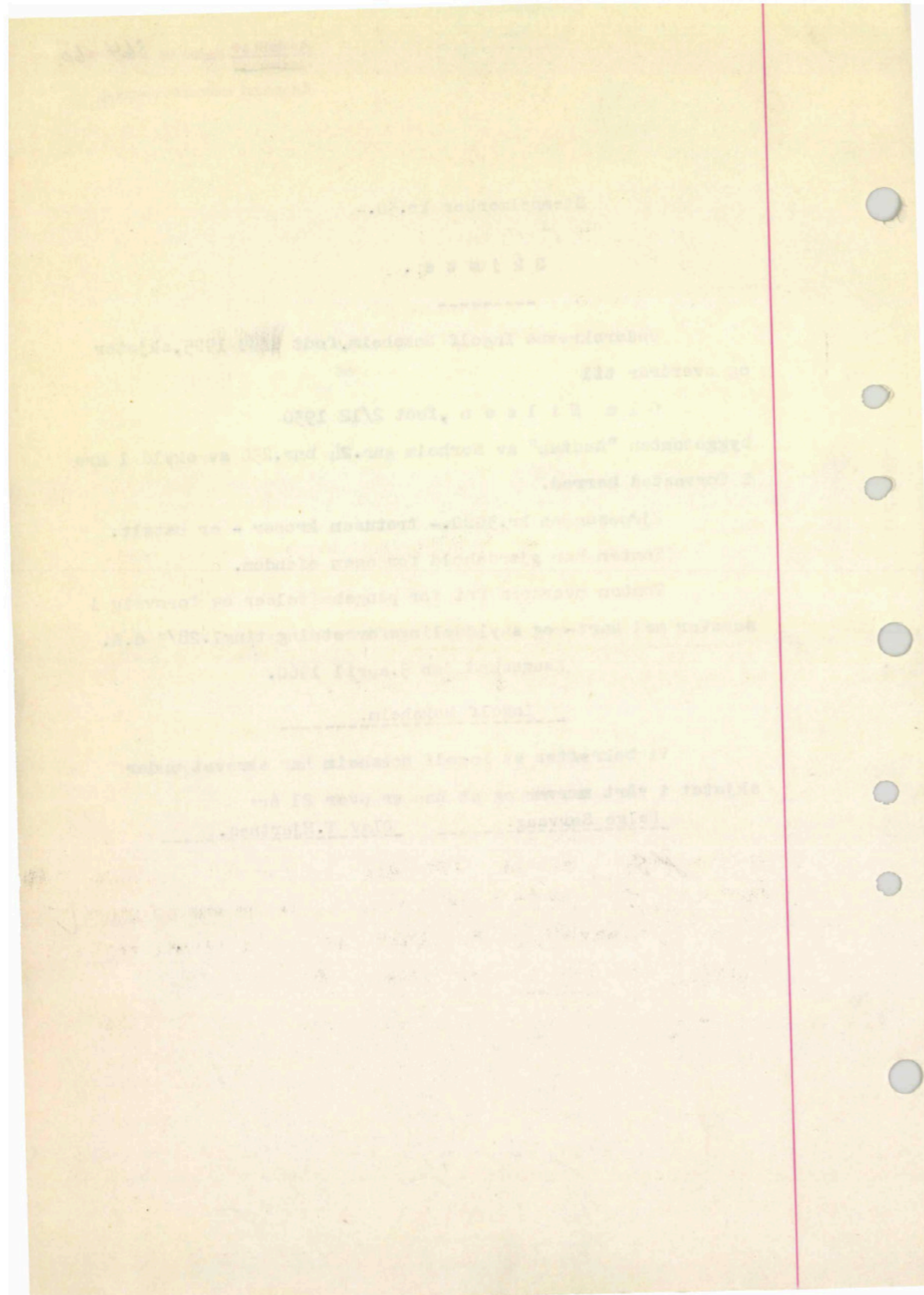
**Plantype** Områderegulering





Attestert kopi av dok.nr. 1960/864/47  
Attestingstidspunkt 2026-06-18 09:32

Side 2 av 2



## Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.06.2026 22:13

### Eiendom 1149-148/230 Audtun

|            |              |                   |                |                   |     |
|------------|--------------|-------------------|----------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  | Audtun       | Etablert dato     | 28.03.1960     | Andel             |     |
| Type       | Grunneiendom | Oppgitt areal     | 920 (Målebrev) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 1149         | Beregnet areal    | 920,3          | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 148          | Har feste grunner | Nei            | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 230          | Punktfeste        | Nei            | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |              | Seksjonert        | Nei            |                   |     |
| Seksjonsnr |              |                   |                |                   |     |

### Adresser (1)

| Adresse     | Poststed      | Grunnkrets    | Valgkrets | Kirkesogn |
|-------------|---------------|---------------|-----------|-----------|
| Skogvegen 6 | 5542 Karmsund | Norheimsbogen | Norheim   | Norheim   |

### Forretninger (5)

| Dato       | Type                 | Enhet        | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------|--------------|----------|--------------|
| 28.03.1960 | Skylddeling          | 1149-148/230 | Mottaker | 0            |
|            |                      | 1149-148/27  | Avgiver  | 0            |
| 13.03.2008 | Arealmåling          | 1149-148/230 | Mottaker | 920          |
|            |                      | 1149-148/230 | Mottaker | 310          |
| 12.11.2009 | Kartforretning       | 1149-148/961 | Avgiver  | -310         |
|            |                      | 1149-148/102 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/181 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/230 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/260 | Berørt   | 0            |
| 07.12.2015 | Oppmålingsforretning | 1149-148/272 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/27  | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/181 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/260 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/230 | Berørt   | 0            |
|            |                      | 1149-148/272 | Berørt   | 0            |

### Bygninger (1)

#### Bygg 1 av 1: Enebolig

|             |                             |               |                      |
|-------------|-----------------------------|---------------|----------------------|
| Byggningsnr | 13226032                    | Sefrak        | Nei                  |
| Gruppe      |                             | Kulturminne   | Nei                  |
| Status      | Tatt i bruk                 | Vannforsyning | Nei                  |
| Igangsatt   |                             | Avløp         | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk |                             | Oppvarming    | Elektrisk            |
| Boliger     | 1                           | Energikilde   | Elektrisitet         |
| Etasjer     | 3                           | Har heis      | Nei                  |
|             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 209/0         |                      |
|             | Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0           |                      |
|             | Areal, totalt (bruk/brutto) | 209/0         |                      |
|             | Areal, (bebygd/ubebygd)     | 0/            |                      |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 209 | 4       | 1       | 1      | Kjøkken     |

Side 1 av 2

| Etasjer |               |           |                               |                               |                                |
|---------|---------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Etasje  | Beskrivelse   | Boenheter | Areal, bolig<br>(bruk/brutto) | Areal, annet<br>(bruk/brutto) | Areal, totalt<br>(bruk/brutto) |
| H01     | Hovedetasje   | 1         | 96/0                          | 0/0                           | 96/0                           |
| K01     | Kjelleretasje | 0         | 89/0                          | 0/0                           | 89/0                           |
| L01     | Loft          | 0         | 24/0                          | 0/0                           | 24/0                           |

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert 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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Skogvegen 6, 5542 KARMSUND. Gnr. 148, bnr. 230, i Karmøy kommune, oppdragsnr.: 1240260037  
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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.

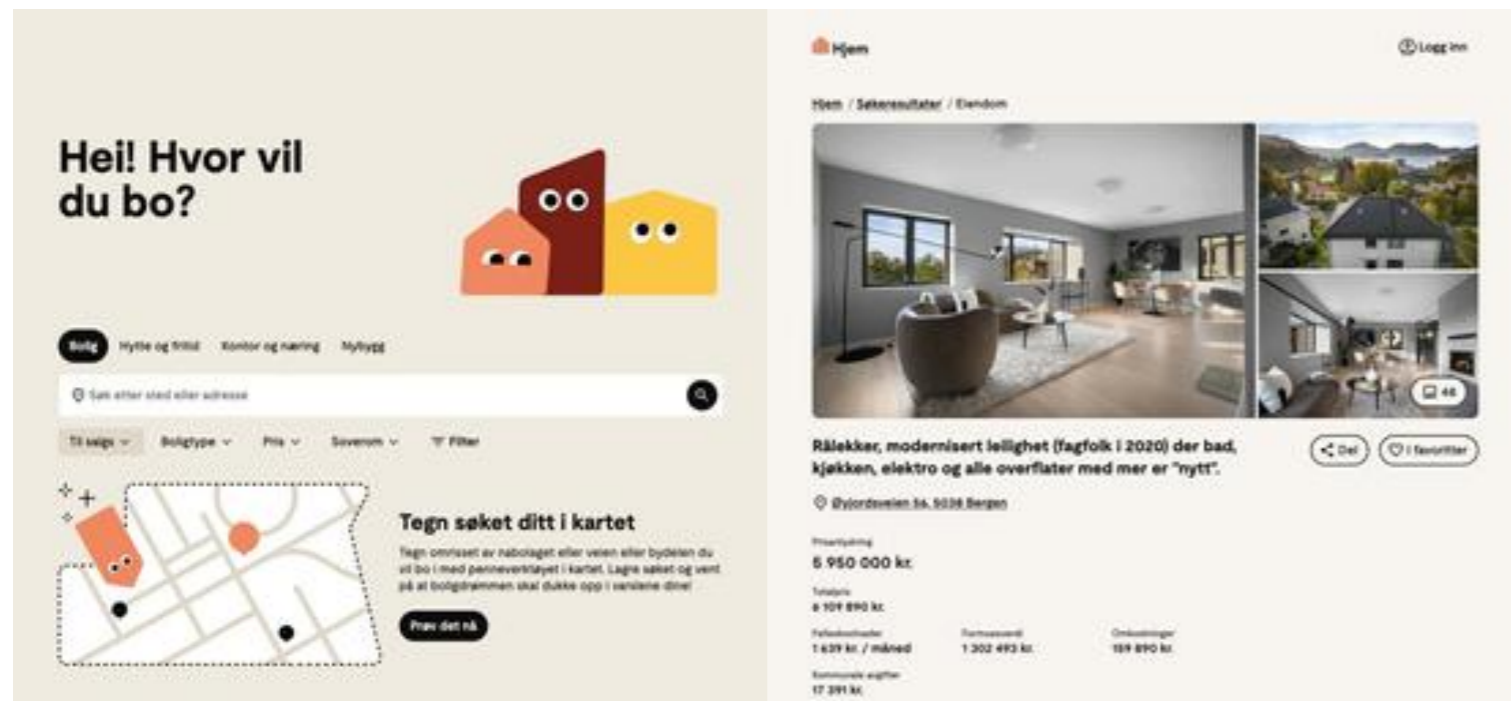
Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreført skriftlig til alle involverte parter, herunder

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



# Hjem.no

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



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

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

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

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

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



## 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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Haugesund**

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