

PROAKTIV



SKARHAUGVEGEN 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



MOKSHEIM

Romslig og innholdsrik enebolig med flott tomt | God plass for hele familien | Fine utearealer | Stort potensial

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skarhaugvegen 8, 5545
VORMEDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 147, bnr. 113, i Karmøy
kommune

Prisantydning: 3.590.000,-

Omkostninger: 108.740,-

Totalpris: 3.698.740,-

Kommunale avgifter: 22.468,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 4/3

BRA: 252 m²

BRA-i: 252 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Innkjørsel og
gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter.
Garasje i tilknytning til huset.

Tomt: 1078.3 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	39	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	73	84	120
tilstandsrapport	egenerklæring	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 profit."

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

Brita Seim

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

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

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

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

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

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

Per Enoksen

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

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

Margit Heggebø

”

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

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder:**Hege 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.



MOKSHEIM

Kommune: Karmøy / Område: Moksheimskogen

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

Beliggenhet

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Skarhaugvegen Linje 202, N283	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	17 min
Bergen Flesland	103.5 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	4 min
Boots apotek Havfruen	4 min

SPORT

Vormedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Mykjefeltet Balløkke Ballspill	15 min 1.4 km
Vormedal Trimclub	14 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...	4 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebbyggelse

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

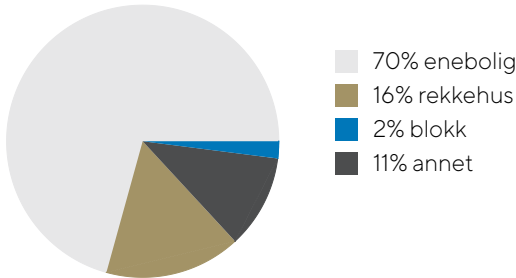
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	9 min 5.5 km
Hauge videregående skole	10 min

BARNEHAGER

Vormedal barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.9 km
Mykje barnehage (1-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 84 barn	16 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL SKARHAUGVEGEN 8

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent
opparbeidet

Parkering

Innkjørsel og gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter.
Garasje i tilknytning til huset.

Tomtestørrelse

1 078 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med gode utearealer rundt boligen. Hagen fremstår grønn og innbydende, med plenarealer, variert beplantning, busker og hekk som bidrar til en lun og skjermet atmosfære. Tomten strekker seg videre fremover og byr på godt med plass til både lek, aktivitet og hyggelige soner for avslapning. Ved boligen er det etablert terrasse/uteplass med fin tilknytning til hagen. Innkjørsel og gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter. En trivelig tomt med god plass for både små og store.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Bygningssakskyndig

Lars Milje 3 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Elektrisk, varmekabler, pusset opp bad i kjelleretasje. ETR, Elektro & Telecom. 2015.
Pusset opp bad og toalett i hovedetasje. Usikkert, men muligens delvis utført av min far. Har dokumentasjon på hva som er kjøpt, men ikke hva som er gjort. Våtromsbelegg er muligens utført av Geir Sirnes. Det har aldri vært lekkasje på badet. 2006.
Vindu skiftet etter innvendig vannskade på kjøkkenet der hele kjøkkenet ble oppgradert når gulvet måtte skiftes. SP Frøyland Bygg AS. 2011.
Skiftet vinduer i nesten hele boligen. Usikker på årstallet. 2015-2017
Skiftet stort stuevindu fra stort til 3- delt. 2007 - Per Hillesland.
Skiftet rekkverk på veranda i sør 1995. Usikker på hvem som har skiftet rekkverket.
Nytt rekkverk på veranda i nord. Usikker på hvem som har utført arbeidet. 1997.
Skiftet vegg i nord 2002. Terje Haraldseide
Skiftet vegg i sør. 2002. Terje Haraldseide
Skiftet bly rundt pipe. 1999. Leif T. Færaas AS
Skiftet to ytterdører i kjelleretasje. Utført av eier. 2015.
Skiftet solskjerming på stuevindu fra markise til elektrisk gardin. Utført av firma som selger og monterer disse, men finner ikke dokumentasjonen
og vet ikke hvilket firma den er kjøpt fra. Knappen for å kjøre gardenen opp er mindre responsiv enn knappen for å kjøre den ned (krever "rettteknikk"). 2021

Skiftet til automatsikring. 2004. Gunnar Hansen
Skiftet varmtvannsbereder. 2008. Geir Sirnes.
Lekkasje inn i fotocelle og utelampe. Fotocellen er demontert og avblendet. Punkt for utelampe er utbedret og ny utelampe er montert (lampe på hjørne i øvre innkjørsel) 2026. Tøgersen Elektro
Utvendig lekkasje på tilførsel til hageslange. Røret gikk gjennom betong, var erodert, og knakk derfor da de skulle kutte røret over lekkasjen.
Røret ble derfor fjernet og tilførselen plombert sånn at vanntilførsel til garasje og utekran nede er opprettholdt. 2026. Teqva Rør.
Defekt varmepumpe ble skiftet til ny sommeren 2025. Kjøpt og montert gjennom Power
Skiftet bly på pipe 1999 (Leif T. Færaas). Et av pipeløpene har fått metallrør, usikkert når. Åpen plassbygd peis er skiftet til lukket peis (elementer), tidlig på -80- tallet?
Lekkasje i koblingen på utekran. Det bør tettes bedre mellom vegg og uteplatting i nord (soverom i kjelleretasje) da vi har opplevd at små dyr kan komme inn under listen. Det er skiftet isolasjon på loftet (usikkert årstall) fra glassvatt til typ glava.
Det ble oppdaget mus under oppvaskmaskin vinter -25/ 26(?), forsikringssak. Tatt hånd om av Anticimex. To kontroller og utbedringer (tetting)
nødvendig, men det har ikke vært observert mus etter kontroll nr 2. Det ble ikke observert skade på annet enn isolasjonen på undersiden av oppvaskmaskinen.
Vi har fått opplyst fra takstmann og megler at hus og garasje mangler ferdigattest. Eier har dokumentasjon på søknad om refusjon av avgifter fra kommunen etter ferdigstillelse av boligen, og vi mistenker derfor at ferdigattest er forsvunnet hos kommunen.

Lekkasje i koblingen på utekran.
Det bør tettes bedre i skjøt mellom vegg og uteplatting i nord (soverom i kjelleretasje) da vi har opplevd at små dyr kan komme inn under listen.
Det er skiftet isolasjon på loftet (usikkert årstall) fra glassvatt til typ glava og lagt inn mer ventilasjon.
Det er ting vi har sagt at vi ikke kjenner til i denne egenerklæringen, som det er funnet avvik på v/ gjennomgang av takstmann. Siden dette er ukjent for oss som ikke har bodd i huset på mange år, og vi ikke kan forklare avvikene, viser vi derfor til takstrapporten i alle tilfeller der vi har sagt at vi ikke kjenner til f.eks fukt eller setninger/ skade, men takstmann har gjort funn. Det er altså en del ting vi ikke vet om boligen, men det er ingen hensikt om å skjule noe.



TENK Å HENTE
DRUEKLASE FRA DIN
EGEN HAGE



TENK DEG DENNE TOMTEN

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med gode utearealer rundt boligen





FINE UTEPLASSER

Hagen fremstår grønn og innbydende, med plenarealer, variert beplantning, busker og hekk som bidrar til en lun og skjermet atmosfære.



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 to etasjer og inneholder:

Første etasje: Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken og kott.

Kjeller: Garasje, verksted, gang 1, vaskerom, gang 2, bad, toalettrom, soverom, kjellerstue og allrom.

Kjelleretasjens rom foruten om kjellerstue er ikke godkjent til dagens bruk etter originale byggetegninger. Det må søkes bruksendring på boligen for å kunne benytte rommene som oppholdsrom. Det er en kjeller med stort potensiale. Rommene er godkjent som verksted, diverse, peisstue(kjellerstue), hobbyrom, brensel, vask og mat. Kjeller med mange muligheter for flere soverom og oppholdsrom. Det er gode vindu og egen inngang til kjeller.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 133 kvm

Total BRA: 133 kvm

1. etasje

BRA-i: 119 kvm

Total BRA: 119 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Underetasje: 37 kvm

1. etasje: 45 kvm

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

Standard

Her får du en innholdsrik bolig som er fullt mulig å flytte rett inn i. Boligen holder en grei standard, samtidig som det finnes gode muligheter for å modernisere og sette sitt eget preg etter hvert. En bolig hvor du kan bo godt fra første dag – og ta oppgraderinger litt etter litt, i eget tempo.

Hovedetasjen byr på en praktisk og familievennlig planløsning. Her kommer du inn i vindfang og videre til gang. Etasjen inneholder en hyggelig stue, kjøkken med en naturlig mulighet for spisestue like ved, tre soverom, bad og separat toalettrom. En fin hovedetasje med de viktigste funksjonene samlet på ett plan.

Kjøkkenet holder innredning med hvite fronter. Det er god skap og benkeplass.

Bad i første etasje har belegg på gulv og tapet på vegg. Det er badekar og servant med skaplass. Det er eget toalettrom.

Kjelleren gir boligen svært godt med ekstra plass og mange bruksmuligheter. Her finner du kjellerstue og allrom, soverom, bad, toalettrom, vaskerom og ganger. I tillegg har etasjen garasje og verksted – praktisk både til bil, oppbevaring og hobbyaktiviteter.

Rommene er godkjent som verksted, diverse, peisstue(kjellerstue), hobbyrom, brensel, vask og mat. Kjeller med mange muligheter for flere soverom og oppholdsrom. Det er gode vindu og egen inngang til kjeller. Det ene rommet som ligger vegg i vegg med kjellerstue mot sør har tidligere vært et kjøkken. Ifølge selger ligger det enda rør og elektrisk til rette slik at muligheten for kjøkken i denne etasjen enda er mulig. Det må i tilfelle søken en bruksendring på rom endringen.

Bad i kjeller har belegg på gulv og tapet på vegger. Her er det dusjkabinett og servant med skaplass. Det er eget toalettrom

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:

Utvendig

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys – 2,TG3

Det er er også enkelte eldre malte trevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

- Det er påvist enkelte vinduer med værslitasje

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

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

Kostnadsestimat : 20 000 – 100 000

Ytterdører,TG3

Det er teak hovedytterdør, balkongdører i treverk med enkle glass, malt entrédører i kjelleretasjen og garasjeport i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader på dør.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på enkelte dører.

- Det er påvist rustdannelse på hengslser.

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

- Det er påvist deformasjon og skade på en av garasjeporten.

Porten fungerer på befaringsdagen.

- Balkongdørene har enkle glass og værslitasje på utvendige overflater.

Tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

- Rustdannelse kan medføre redusert funksjon og økt slitasje.

Over tid kan dette føre til svekket bæreevne og fare for svikt i beslag. Det anbefales å rengjøre og behandle hengslene, eventuelt skifte disse ved behov.

- Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort.

Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

- Skaden vurderes hovedsakelig som kosmetisk, men bør holdes under oppsyn. Utbedring kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske grunner eller dersom portens funksjon påvirkes.

- Enkle glass gir begrenset varmeisolering og økt risiko for kondens. Værslitte overflater gir redusert beskyttelse mot videre nedbrytning. Dørene bør vedlikeholdes med overflatebehandling, og utskifting kan vurderes på sikt.

Kostnadsestimat : 20 000 – 100 000

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

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

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

Tiltak

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk. Kjøper må være klar over at kostnadsestimat er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold og oppdragsmengde.

Det anbefales kjøper å innhente pristilbud for utbedring

Kostnadsestimat : 100 000 – 200 000

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En utvidet undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis mosedannelse på takttekkingen.

- Over halvparten av forventet brukstid er passert på

taktekkingen og undertak. Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Tiltak

- Mosedannelse kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning på taktekkingen. Dette gir økt risiko for frostsprengning i kalde perioder, som igjen kan føre til skader og redusert levetid på tekkingen. Det anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold av taktekkingen. Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.
- Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råtedannelse og sprekker i treverket på vindskier.
- Forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp.

Tiltak

- Råte og oppsprekking svekker treverkets styrke og beskyttende funksjon. Dette kan føre til videre nedbrytning, økt fuktopptak og risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, herunder undertak og takkonstruksjon. Skadde vindskier bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Nye materialer bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilstrekkelig levetid.
- Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Det bør påregnes at takrenner og nedløp bør byttes innen kort tid.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen. Fuktmåling i det aktuelle området ga ikke utslag på forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist stor avstand mellom taksperrene. Det er målt en senteravstand på ca. 85 cm, noe som er større enn anbefalt for denne typen takkonstruksjon og taktekking.

Tiltak

- Forholdet kan skyldes tidligere eller periodevis fuktinntrenging. Det foreligger dokumentasjon på tidligere utbedring av bly/tteing rundt pipe som følge av tidligere vanninntrenging.

Det er likevel påvist glippe mellom pipe og tetting og forholdet bør kontrolelres og utbedres. Området bør holdes under oppsyn, og tettingen med bly eller blyerstatning rundt pipen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Stor sperreavstand kan medføre økt nedbøyning og belastning på takkonstruksjonen. Det er ikke registrert behov for tiltak på befaringsdagen, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Det er balkong og takterrasse med konstruksjon av betong overdekket med terrassebord av tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet på terrassen over garasjen er ikke synlig, og type, utførelse og alder er ukjent.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak

- Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Oppgradering av tettesjiktet bør påregnes.
- Forholdet er vanlig for byggets alder. Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav så lenge rekkverket er opprinnelig eller lovlig oppført etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Terrasser og plattinger på terreng,TG2

Det er terrasser på terreng med konstruksjon og terrassedekke av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitasje, fukt og mindre råteskader i terrassebord.

Tiltak

- Værslitt og oppsprukket trevirke gir økt fuktopptak og kan over tid føre til nedbrytning og redusert levetid på terrassebordene. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling av terrasse for å begrense videre nedbrytning. Skadede terrassebord bør skiftes.

Utvendige trapper,TG2

Utvendige trapper i betong og av stein. Trapp ved inngangsdør er overdekket med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist løse steinheller i utvendige trapper.

Tiltak

- Løse heller gir redusert stabilitet og kan føre til videre forskyvning og skader. Hellene bør festes til underlaget.

Innvendig

Innvendige overflater,TG2

Gulv med parkett, laminat, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har malte plater, malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater er av eldre karakter og fremstår med behov for oppgradering.

Tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter og knyttet til alder, slitasje og estetisk standard. Oppgradering og fornyelse av overflater må påregnes ut fra ønsket standard og normalt vedlikeholdsbehov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm samt noe knirk i gulvet.

Tiltak

- De registrerte skjevhetene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for etasjeskillets bæreevne eller funksjon på befaringstidspunktet, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

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

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører er malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2

Vurdering av avvik:

- Kontaktperson opplyser at det tidligere har vært registrert mus i boligen. Det foreligger også rapport fra skadedyrfirma som viser at det er utført tiltak ved montering av musesikring.

Tiltak

- Tidligere forekomst av mus kan ha medført skjulte skader på bygningsdeler, isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved tegn til ny aktivitet bør det iverksettes ytterligere tiltak.

Andre innvendige forhold,TG2

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmålinger gjennom hulltaking i kjeller ble det registrert at hulrommet i lettveggen er isolert med isopor (EPS).Bruk av isopor som isolasjonsmateriale i innvendige lettvegger avviker fra dagens byggtekniske anbefalinger. Isopor er et brennbart materiale med høy røykutvikling ved brann sammenlignet med mineralull.

Tiltak

- Ved brann kan EPS bidra til raskere brannutvikling og utvikling av tett røyk og helseskadelige branngasser. Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen, fjerne EPS-isolasjonen og erstatte denne med mineralull.

Våtrom
Etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Tiltak
- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om det vanntette sjiktet, skjøter, overganger og gjennomføringer er korrekt utført. Vinylbelegget er synlig og observert klemt med klemring i sluket, men øvrige og skjulte detaljer kan ikke kontrolleres fullt ut. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.

Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og innvendige tak har folierte takplater.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist deformasjon og skade i folien på takplatene samt skade og misfarging på vinylbelegget på veggen i området ved reflektorovnen.
Tiltak
- Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.
- Årsaken til skadene er ikke avklart. Reflektorovnen og plasseringen av denne bør kontrolleres. Skadde takplater og vinylbelegg bør utbedres eller skiftes.

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Gulvet har vinylbelegg.
Vurdering av avvik:
- Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluk.
Tiltak

- Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon.Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:
- Våtromsvinyl har passert over halvparten av normal forventet brukstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tiltak
- Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.
- Økende alder på sluket gir forhøyet risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller redusert tetthet over tid. Slukets tilstand bør overvåkes

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktsvelling og skader på baderomsinnredning.
Tiltak
- Fuktsvelling og skader kan medføre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid. Skadet innredning bør utbedres eller skiftes.

Etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert begrenset effekt på det mekaniske avtrekket.
Tiltak
- Redusert avtrekk kan føre til mangelfull ventilering av fuktig luft og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Det anbefales kontroll av avtrekksventil og kanal, samt rengjøring og eventuelt nærmere undersøkelser for å avklare årsak til redusert effekt.

Kjeller > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Tiltak
- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om det vanntette sjiktet, skjøter, overganger og gjennomføringer er korrekt utført. Vinylbelegget er synlig og observert klemt med klemring i sluket, men øvrige og skjulte detaljer kan ikke kontrolleres fullt ut. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.

Kjeller > Bad
Overflater gulv,TG2
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Tiltak
- Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon.Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i bunnplaten i kjøkkenskapet under vasken.
- Det er påvist fuktsvelling på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tiltak
- Lekkasjen bør lokaliseres og utbedres. Fuktige områder må tørkes, og skadet bunnplate bør skiftes ut. Omkringliggende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for ytterligere fuktskader.
- Fuktsvelling indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken til skaden bør undersøkes nærmere, og skadet bunnplate bør skiftes.
- Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av benkeplaten dersom forholdet ikke utbedres. Forholdet bør utbedres for å hindre videre utvikling. Det bør kontrolleres og sikres mot fuktpåvirkning fra oppvaskmaskin, og skadet del av benkeplaten bør repareres eller skiftes ut ved behov.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Det er kobberrør som røropplegg i boligen Hoved stoppekran er plassert i vaskerom Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Vurdering av avvik:
- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Eldre vannrør av kobber er utsatt for innvendig korrosjon, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør og plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Vurdering av avvik:
- Avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
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.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.
Tiltak
- Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tiltak
- Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både inneklima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmur i betongstein.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Sprekkdannelser kan medføre inntrengning av vann og fukt, samt ytterligere nedbrytning av puss og underliggende konstruksjon over tid. Sprekkene bør utbedres og overflatebehandles for å hindre fuktinntrenging. Det anbefales å overvåke om sprekken utvikler seg over tid, og ved tegn til økning i omfang bør fagkyndig engasjeres for nærmere vurdering av årsak og behov for tiltak.

Terrengforhold,TG2
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.
Vurdering av avvik:
- Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og det er derfor mulighet for vannansamlinger inntil muren. Det er etablert to utvendige sluk på boligens østside.
Tiltak
- Mangelfullt terrengfall kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Slukene er viktige for bortledning av overflatevann og bør derfor kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende funksjon. Tiltak for å bedre terrengfallet bør vurderes.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Dagens planløsning stemmer ikke med forelagte godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Enebolig
Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgraderinger. - jamfør 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk.
Peis.
Varmekabler.
Varmepumpe

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiklasse E Lyse Orange.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

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





KJØKKEN

Kjøkkenet holder innredning med hvite fronter. Det er god skap og benkeplass.





STUE

Romslig stue med flere møbleringsmuligheter





STUE MED FRI UTSIKT



DET ER TRE SOVEROM I HOVEDETASJEN

Hovedetasjen byr på en praktisk og familievennlig planløsning.



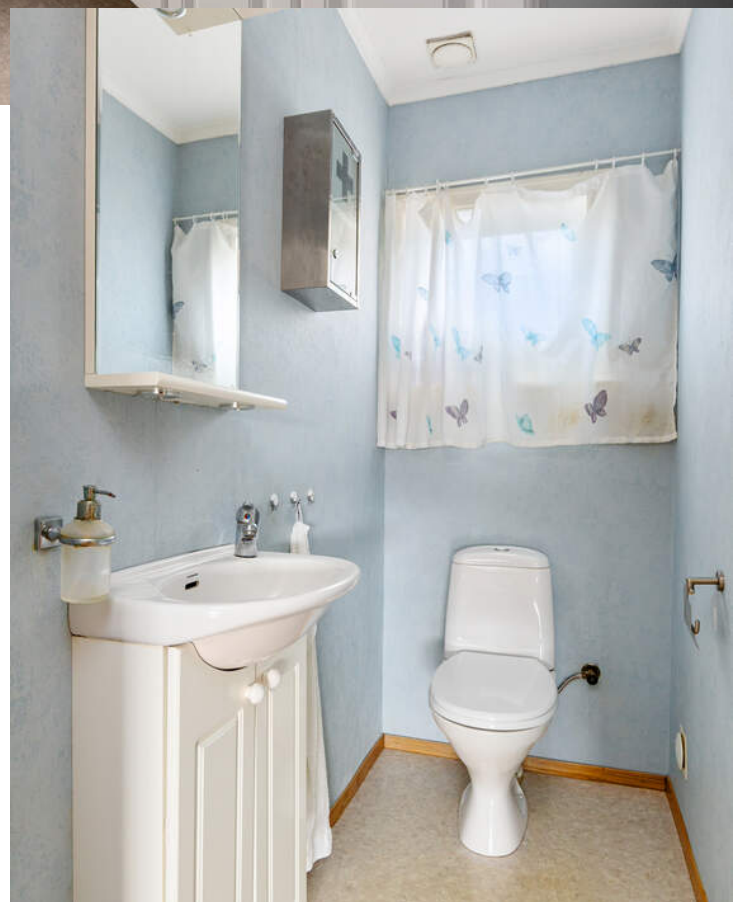
SOVEROM

Du har alt du trenger i første etasje til din familie!

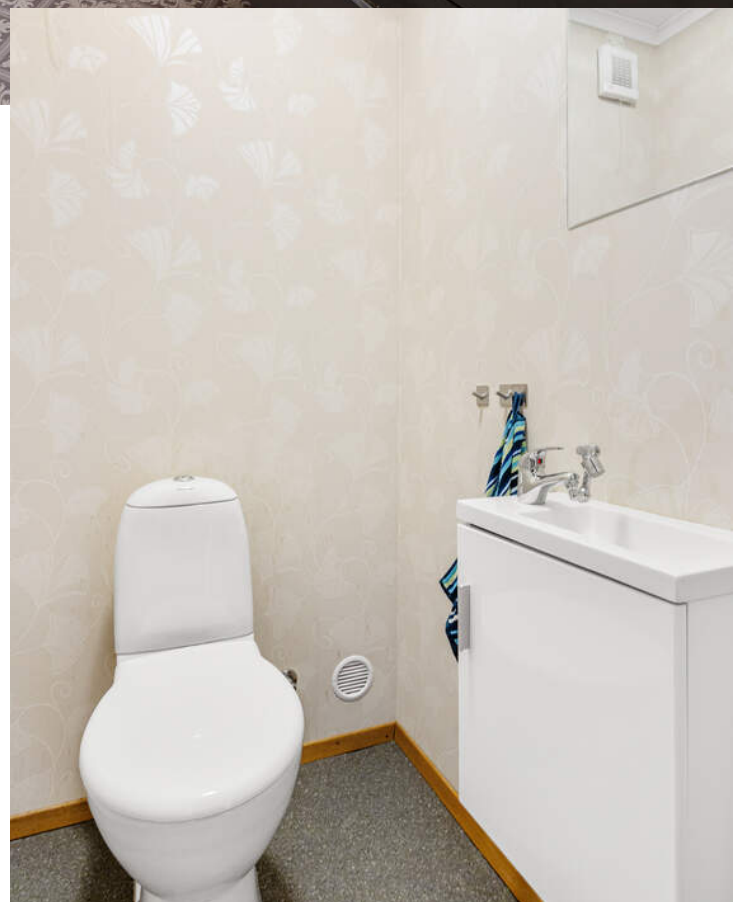




BAD OG TOALETTROM I
FØRSTE ETASJE



BAD OG TOALETTROM I
KJELLER





HER HAR DU FLERE SOVEROMSMULIGHETER

Kjelleren gir boligen svært godt med ekstra plass og mange bruksmuligheter. Det har tidligere vært kjøkken på det ene rommet.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Første etasje

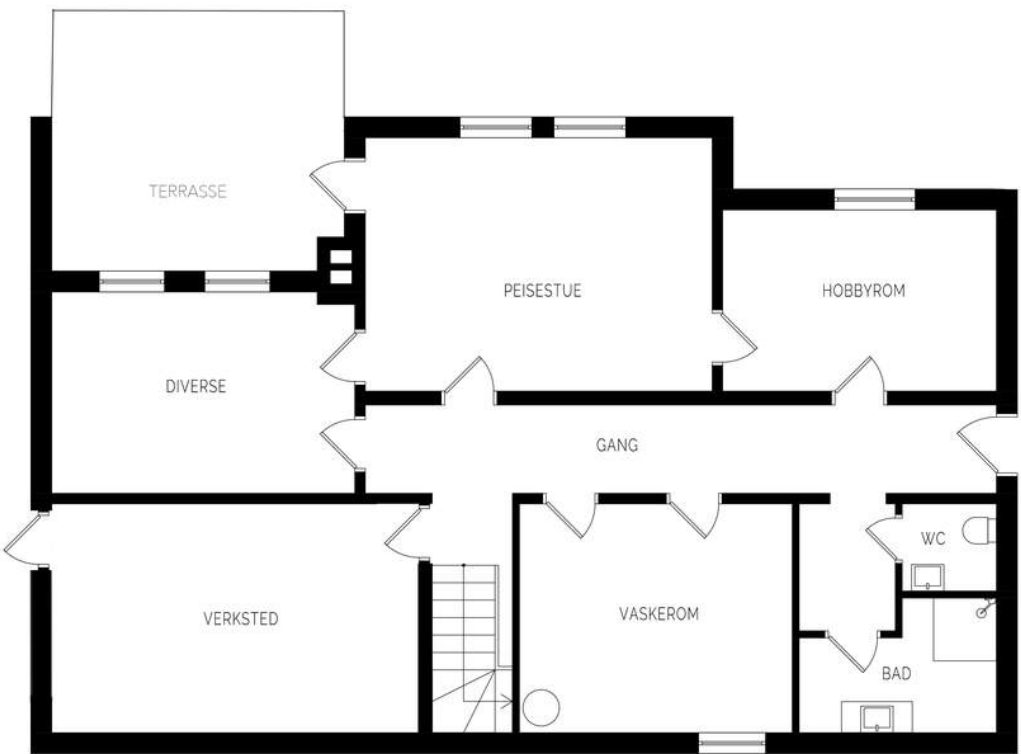


Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVI
fotoğraf
husrombyo

PLANTEGNINGER

Kjeller



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

AINA ØSTEBØVIK OLSEN
fotoğraf
husrombyolsen

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 078 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med gode utearealer rundt boligen. Hagen fremstår grønn og innbydende, med plenarealer, variert beplantning, busker og hekk som bidrar til en lun og skjermet atmosfære. Tomten strekker seg videre fremover og byr på godt med plass til både lek, aktivitet og hyggelige soner for avslapning. Ved boligen er det etablert terrasse/uteplass med fin tilknytning til hagen. Innkjørsel og gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter. En trivelig tomt med god plass for både små og store.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

894.687,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.578.747,- for 2024

Info kommunale avgifter

Gebyr: Fakturert beløp i 2025
Avløp: 8 334,14 kr
Eiendomsskatt: 3 822,00 kr
Feiing: 764,00 kr
Renovasjon: 5 728,75 kr
Vann: 3 818,88 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

22.468,- for 2025

Velforening

Fremkommer ikke noe av grunnboken.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Diverse

Selger 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 bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger tegninger datert: 29.10.1964.

Det foreligger søknad om utvidelse med garasje og terrasse datert: 16.02.1971.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Deler av kjelleren er tatt i bruk som oppholdsrom. Bruksendring fra diverse til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at det ikke er søkt om bruksendring. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Kjeller er godkjent som følgende: Verksted, diverse, peisestue(kjellerstue), hobbyrom, brensel, vask og mat.

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.

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/147/113:
27.02.1963 - Dokumentnr: 733 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

11.02.1963 - Dokumentnr: 543 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:147 Bnr:5
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan 2014-2023
Delareal: 1 078 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Vei/Vann/Avløp

Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja
Privat septikanlegg: Nei

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 9. september 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

3 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
89 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
108 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 698 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremtidsfullmakt

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom via fremtidsfullmakt. De med fullmakt har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli totalt rengjort. Dvs det vil bli gjennomført en normal rengjøring, gulv, skap, dører, vinduer innvendig (tak og vegger er som de er) i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Verkstedet inneholder en del utstyr som er fastmontert. Det er en del av dette som vil bli fjernet til overtagelse av boligen. Dersom man ønsker mer detaljer før kjøp. Ta kontakt med megler.

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

Kaarhus

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 - markeds plasser 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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Fremtidsfullmakt

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom via fremtidsfullmakt. De med fullmakt har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli totalt rengjort. Dvs det vil bli gjennomført en normal rengjøring, gulv, skap, dører, vinduer innvendig (tak og vegger er som de er) i forbindelse med overtakelsen.

Dato salgsoppgave
10.9.2026

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
KARMØY kommune
gnr. 147, bnr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 02.09.2026
Rapportdato: 11.09.2026
Oppdragsnr.: 22507-20439
Referansenummer: JZ3833
Foretak: 3 TAKST AS
Takstingeniør: Lars Milje
Vår ref: Lars Milje



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

3 Takst

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



Rapportansvarlig

Lars Milje

lars.milje@3takst.no
957 79 636



Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovligheit (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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 3 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 4 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over to plan, med integrert garasje i kjelleretasjen.

Boligen er oppført i 1967 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav. Boligen fremstår med noe behov for vedlikehold og oppgraderinger. Enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller forventet brukstid, slik at ytterligere vedlikehold og oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til rapportens beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene. Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønnsmessige vurderinger.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

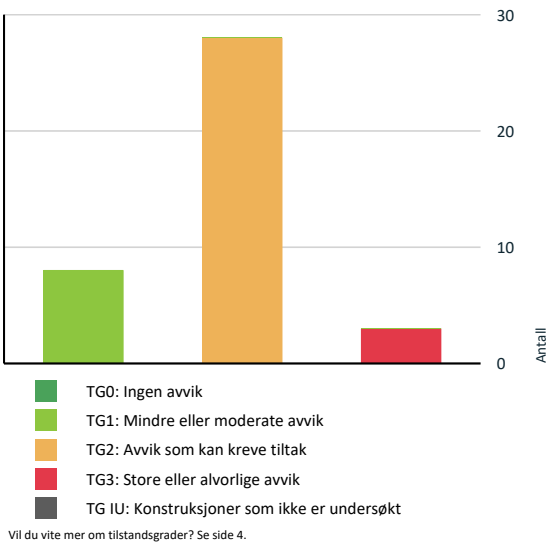
Dagens planløsning stemmer ikke med forelagte godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

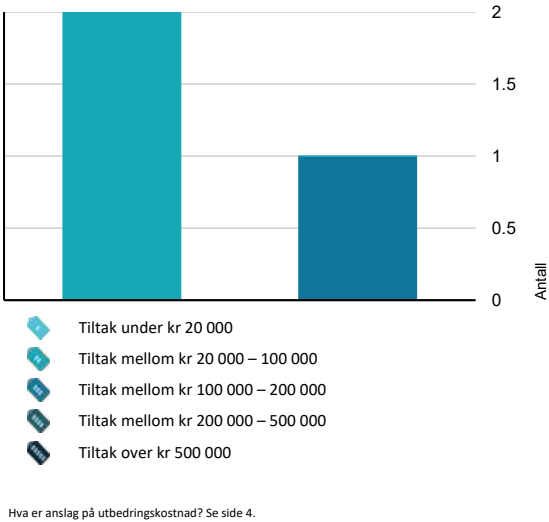
3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
103	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 Gå til side
1	Utvendig > Ytterdører Gå til side
1	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
102	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
1	Utvendig > Taktekking Gå til side
1	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
1	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
1	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
1	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
1	Innvendig > Innvendige overflater Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
1	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
1	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
1	Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter Gå til side
1	Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkere er mer en 10 år gamle.

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 7 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra søknad om tilbakebetaling av omsetningsavgift

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgraderinger. - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering	
1971	Tilbygg garasje

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En utvidet undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis mosedannelse på taktekkningen.
- Over halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertak. Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Mosedannelse kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning på taktekkningen. Dette gir økt risiko for frostsprengning i kalde perioder, som igjen kan føre til skader og redusert levetid på tekkingen. Det anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold av taktekkningen. Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.
- Når taktekkning og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekkning og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.



TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råtedannelse og sprekker i treverket på vindskier.
- Forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Råte og oppsprekking svekker treverkets styrke og beskyttende funksjon. Dette kan føre til videre nedbrytning, økt fuktopptak og risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, herunder undertak og takkonstruksjon. Skadde vindskier bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Nye materialer bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilstrekkelig levetid.
- Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Det bør påregnes at takrenner og nedløp bør byttes innen kort tid.

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 8 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Mindre fukt/råteskader i vindski

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen. Fuktmåling i det aktuelle området ga ikke utslag på forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist stor avstand mellom taksperrene. Det er målt en senteravstand på ca. 85 cm, noe som er større enn anbefalt for denne typen takkonstruksjon og taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan skyldes tidligere eller periodevis fuktinntrenging. Det foreligger dokumentasjon på tidligere utbedring av bly/tteing rundt pipe som følge av tidligere vanninntrenging. Det er alikevel påvist glippe mellom pipe og tetting og forholdet bør kontrolleres og utbedres. Området bør holdes under oppsyn, og tettingen med bly eller blyerstatning rundt pipen bør kontrolleres og eventuelt utbedres.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Stor sperreavstand kan medføre økt nedbøyning og belastning på takkonstruksjonen. Det er ikke registrert behov for tiltak på befaringsdagen, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn



Fuktskjolder/skader ved pipegjennomføring

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.



Spredt råteskader i bordkledning



Spredt råteskader i bordkledning

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Ingen/liten lufting i nedre kant av konstruksjon.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er enkelte malte trevinduer med isolerglass som er byttet i senere år. Det er blant annet vinduer med produksjonsår 2011 på kjøkken. 2015 på soverom i hovedetasje. 2017 mot vest i kjelleretasjen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Det er er også enkelte eldre malte trevinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.
- Det er påvist enkelte vinduer med værslitasje
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitasje på beslag



Skader på innvendige blomsterbrett



Fukt/råteskader på karm

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør, balkongdører i treverk med enkle glass, malt entrèdører i kjelleretasjen og garasjeport i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader på dør.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på enkelte dører.
- Det er påvist rustdannelse på hengsler.
- Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
- Det er påvist deformasjon og skade på en av garasjeporten. Porten fungerer på befaringsdagen.
- Balkongdørene har enkle glass og værslitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Rustdannelse kan medføre redusert funksjon og økt slitasje. Over tid kan dette føre til svekket bæreevne og fare for svikt i beslag. Det anbefales å rengjøre og behandle hengslene, eventuelt skifte disse ved behov.

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

- Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.
- Skaden vurderes hovedsakelig som kosmetisk, men bør holdes under oppsyn. Utbedring kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske grunner eller dersom portens funksjon påvirkes.
- Enkle glass gir begrenset varmeisolering og økt risiko for kondens. Værslitte overflater gir redusert beskyttelse mot videre nedbrytning. Dørene bør vedlikeholdes med overflatebehandling, og utskifting kan vurderes på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader på dørkarm



Utett mellom dørblad og karm på balkongdør



Utett mellom dørblad og karm hovedytterdør



Skade på garasjeport

TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og takterrasse med konstruksjon av betong overdekket med terrassebord av tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet på terrassen over garasjen er ikke synlig, og type, utførelse og alder er ukjent.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand, funksjon og gjenværende levetid. Oppgradering av tettesjiktet bør påregnes.
- Forholdet er vanlig for byggets alder. Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav så lenge rekkverket er opprinnelig eller lovlig oppført etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng med konstruksjon og terrassedekke av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitasje, fukt og mindre råteskader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Værslitt og oppsprukket trevirke gir økt fuktopptak og kan over tid føre til nedbrytning og redusert levetid på terrassebordene. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling av terrasse for å begrense videre nedbrytning. Skadede terrassebord bør skiftes.



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og av stein. Trapp ved inngangsdør er overdekket med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist løse steinheller i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Løse heller gir redusert stabilitet og kan føre til videre forskyvning og skader. Hellene bør festes til underlaget.

INNVEDIG

TO 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Himlingen har malte plater, malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater er av eldre karakter og fremstår med behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter og knyttet til alder, slitasje og estetisk standard. Oppgradering og fornyelse av overflater må påregnes ut fra ønsket standard og normalt vedlikeholdsbehov.

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm samt noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- De registrerte skjevhetene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for etasjeskillets bæreevne eller funksjon på befaringstidspunktet, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør, peis med innsats og kamin. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

- Fuktgjennomtrenging kan over tid medføre skader på innvendige overflater og konstruksjoner. Forholdet bør holdes under oppsyn, og tiltak bør vurderes dersom fuktbelastningen øker.

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Det er målt fuktverdier på 19,2% i utforet kjellervegg

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet var vanlig på oppføringstidspunktet, og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Eventuell utbedring kan vurderes dersom trappen skal bygges om.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Kontaktperson opplyser at det tidligere har vært registrert mus i boligen. Det foreligger også rapport fra skadedyrfirma som viser at det er utført tiltak ved montering av musesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tidligere forekomst av mus kan ha medført skjulte skader på bygningsdeler, isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved tegn til ny aktivitet bør det iverksettes ytterligere tiltak.

Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmålinger gjennom hulltaking i kjeller ble det registrert at hulrommet i lettveggen er isolert med isopor (EPS). Bruk av isopor som isolasjonsmateriale i innvendige lettvegger avviker fra dagens byggt tekniske anbefalinger. Isopor er et brennbart materiale med høy røykutvikling ved brann sammenlignet med mineralull.

Konsekvens/tiltak

- Ved brann kan EPS bidra til raskere brannutvikling og utvikling av tett røyk og helseskadelige branngasser. Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen, fjerne EPS-isolasjonen og erstatte denne med mineralull.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om det vanntette sjiktet, skjøter, overganger og gjennomføringer er korrekt utført. Vinylbelegget er synlig og observert klemt med klemring i sluket, men øvrige og skjulte detaljer kan ikke kontrolleres fullt ut. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befæringsdagen.

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og innvendige tak har folierte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist deformasjon og skade i folien på takplatene samt skade og misfarging på vinylbelegget på veggen i området ved reflektorovnen.

Konsekvens/tiltak

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

- Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.
- Årsaken til skadene er ikke avklart. Reflektorovnen og plasseringen av denne bør kontrolleres. Skadde takplater og vinylbelegg bør utbedres eller skiftes.



Vindu i våtsone



Skade på vinylbelegg og i takplate



Skade på foliert takplate

ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl har passert over halvparten av normal forventet brukstid og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.
- Økende alder på sluket gir forhøyet risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller redusert tetthet over tid. Slukets tilstand bør overvåkes



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktsvelling og skader på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsvelling og skader kan medføre til videre nedbrytning av materialer og redusert levetid. Skadet innredning bør utbedres eller skiftes.

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Fuktskader på innredning

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begrenset effekt på det mekaniske avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Redusert avtrekk kan føre til mangelfull ventilering av fuktig luft og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid. Det anbefales kontroll av avtrekksventil og kanal, samt rengjøring og eventuelt nærmere undersøkelser for å avklare årsak til redusert effekt.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad. Måleresultatet var 11,2 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk. Kjøper må være klar over at kostnadsestimat er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold og oppdragsmengde. Det anbefales kjøper å innhente pristilbud for utbedring

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og vaskerom. Måleresultatet var 13,3 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring elektro

KJELLER > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om det vanntette sjiktet, skjøter, overganger og gjennomføringer er korrekt utført. Vinylbelegget er synlig og observert klemt med klemring i sluket, men øvrige og skjulte detaljer kan ikke kontrolleres fullt ut. Manglende dokumentasjon medfører derfor økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skade på befaringsdagen.

KJELLER > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 15 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har våtromtapet/belegg, og innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

KJELLER > BAD

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 42 mm.

KJELLER > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilluftsventil i vegg.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11,7% som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i bunnplaten i kjøkkenskapet under vasken.
- Det er påvist fuktsvelling på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjeen bør lokaliseres og utbedres. Fuktige områder må tørkes, og skadet bunnplate bør skiftes ut. Omkringliggende konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for ytterligere fuktskader.
- Fuktsvelling indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken til skaden bør undersøkes nærmere, og skadet bunnplate bør skiftes.
- Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av benkeplaten dersom forholdet ikke utbedres. Forholdet bør utbedres for å hindre videre utvikling. Det bør kontrolleres og sikres mot fuktpåvirkning fra oppvaskmaskin, og skadet del av benkeplaten bør repareres eller skiftes ut ved behov.



Fuktskader på skrog under vask

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 16 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Fuktskader på benkeplate ved oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør og plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpe ble i følge kontaktperson montert sommeren 2025.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

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

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkere er mer en 10 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndsløkkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både inneklima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelser kan medføre inntrengning av vann og fukt, samt ytterligere nedbrytning av puss og underliggende konstruksjon over tid. Sprekkene bør utbedres og overflatebehandles for å hindre fuktinntrenging. Det anbefales å overvåke om sprekkenes utvikler seg over tid, og ved tegn til økning i omfang bør fagkyndig engasjeres for nærmere vurdering av årsak og behov for tiltak.



D

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Terreng har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og det er derfor mulighet for vannansamlinger inntil muren. Det er etablert to utvendige sluk på boligens østside.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfullt terrengfall kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Slukene er viktige for bortledning av overflatevann og bør derfor kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre tilfredsstillende funksjon. Tiltak for å bedre terrengfallet bør vurderes.



Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Brannslukkere er mer en 10 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er vanlig for byggets alder. Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav så lenge rekkverket er opprinnelig eller lovlig oppført etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Forholdet var vanlig på oppføringstidspunktet, og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Eventuell utbedring kan vurderes dersom trappen skal bygges om.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Det anbefales å fremskaffe eventuell manglende dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det være aktuelt å få utført en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallatør.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 19 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

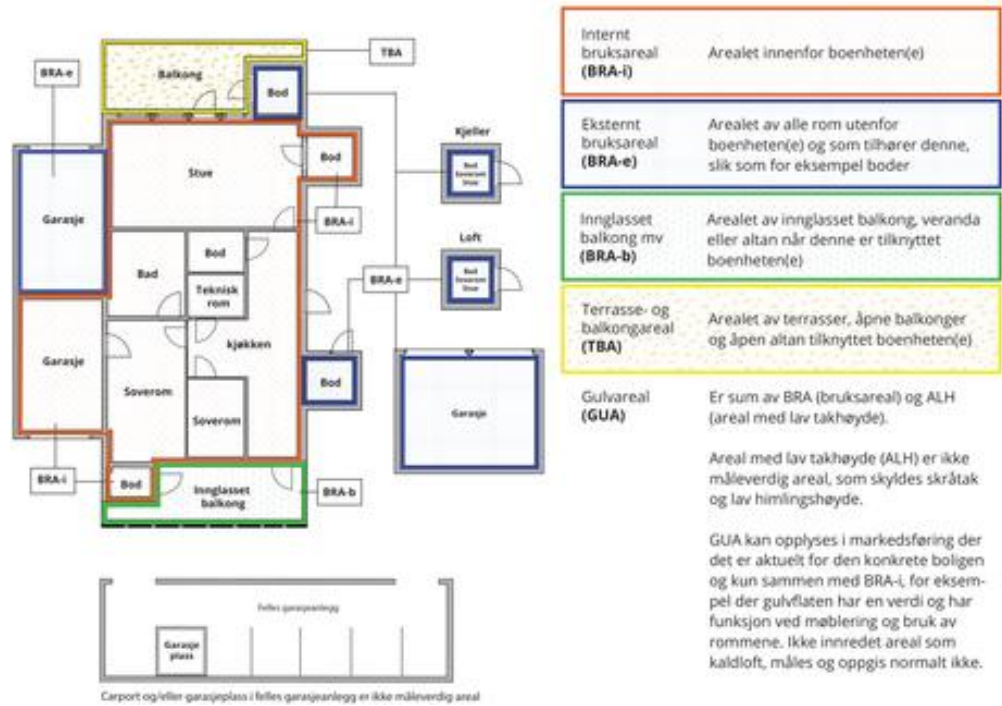
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 20 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	119			119	45
Kjeller	133			133	37
SUM	252				82
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, kjøkken, kott		
Kjeller	Garasje, verksted, gang, vaskerom, gang 2, bad, toalettrom, soverom, kjellerstue, allrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning stemmer ikke med forelagte godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Lars Milje	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	113		0	1078.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skarhaugvegen 8

Hjemmelshaver

Kaarhus Brit Mai, Aarhus Jan Arthur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vormedal i Karmøy kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende boliger. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.08.2026		Fremvist		Nei
Kommunal informasjon	30.08.2026		Gjennomgått		Nei

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	08.09.2026	
3	11.09.2026	
4	11.09.2026	
5	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 23 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Boligen selges ved fullmakt. Kontaktpersonen har begrenset

Oppdragsnr.: 22507-20439

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 24 av 25

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL
Gnr 147 - Bnr 113
1149 KARMØY

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

kjennskap til boligens historikk, og tilgjengelige eieropplysninger kan derfor være mangelfulle.
Det er ikke mottatt egenerklæringsskjema før ferdigstillelse av rapporten. Takstmann har derfor ikke hatt tilgang til eiers/kontaktperson opplysninger om blant annet tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre kjente forhold ved eiendommen. Rapporten og vurderingene er utarbeidet på bakgrunn av forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring, samt øvrig dokumentasjon og informasjon som er forelagt takstmann.

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

HAUGESUND BOLIG OG
PROSJEKTMEGLING AS



Egenerklæring

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL

12 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skarhaugvegen 8

Skarhaugvegen 8

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.

Barndomshjem, hele barndommen, utflytting v/ 19 års alder. God kontakt med foreldre i boligen etterpå.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eier kjøpte tomten 1963, ferdigstilte boligen og flyttet inn sommeren 1967.

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 i boligen siden ferdigstillelse sommer 1967 til juni 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Vet ikke

Informasjon om selger

Side 1

Selger

Kaarhus, Anne Kristin

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2015

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk, varmekabler, pusset opp bad i kjelleretasje.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

ETR, Elektro & Telecom

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2006

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Pusset opp bad og toalett i hovedetasje. Usikkert, men muligens delvis utført av min far. Har dokumentasjon på hva som er kjøpt, men ikke hva som er gjort. Våtromsbelegg er muligens utført av Geir Simes. Det har aldri vært lekkasje på badet.

Tak, yttervegg og fasade

Side 2

74

SKARHAUGVEGEN 8

PROAKTIV.NO

75



3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2011

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vindu skiftet etter innvendig vannskade på kjøkkenet der hele kjøkkenet ble oppgradert når gulvet måtte skiftes.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

SP Froyland Bygg AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2015

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet vinduer i nesten hele boligen 2015- 2017.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2007

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet stort stuevindu fra ett stort til 3- delt.

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Per Hillesland

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

30+

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet rekkverk på veranda i sør 1995. Usikker på hvem som har skiftet rekkverket.

4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

1997

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt rekkverk på veranda i nord. Usikker på hvem som har utført arbeidet.

4.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2

Årstall

2002

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vegg i nord

4.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Terje Haraldseide

4.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2

Årstall

2002

4.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vegg i sør.

4.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Terje Haraldseide

4.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.8.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.8.2

Årstall

1999

4.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet bly rundt pipe



4.8.5

Hvilket firma utførte jobben?
Leif T. Færaas AS

4.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

4.9.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.9.2

Årstall
2015

4.9.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.9.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Skiftet to ytterdører i kjelleretasje. Utført av eier.

4.10.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.10.2

Årstall
2021

4.10.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.10.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet solskjerming på stuevindu fra markise til elektrisk gardin. Utført av firma som selger og monterer disse, men finner ikke dokumentasjonen og vet ikke hvilket firma den er kjøpt fra. Knappen for å kjøre gardinen opp er mindre responsiv enn knappen for å kjøre den ned (krever "rett teknikk").

4.10.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

4.10.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2004

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet til automatsikringer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Gunnar Hansen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2008

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet varmtvannsbereder.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Geir Simnes

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2026

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lekkasje inn i fotocelle og utelampe. Fotocellen er demontert og avblendet. Punkt for utelampe er utbedret og ny utelampe er montert (lampe på hjørne i øvre innkjørsel)

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Tøgersen Elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvendig lekkasje på tilførsel til hageslange. Røret gikk gjennom betong, var erodert, og knakk derfor da de skulle kutte røret over lekkasjen. Røret ble derfor fjernet og tilførselen plombert sånn at vanntilførsel til garasje og utekran nede er opprettholdt.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Teqva Rør

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt varmpumpe ble skiftet til ny sommeren 2025. Kjøpt og montert gjennom Power.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet bly på pipe 1999 (Leif T. Færaas). Et av pipeløpene har fått metallrør, usikkert når. Åpen plassbygd peis er skiftet til lukket peis, tidlig på -80- tallet?

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget mus under oppvaskmaskin vinter -25/ 26(?), forsikringssak. Tatt hånd om av Anticimex. To kontroller og utbedringer (tetting) nødvendig, men det har ikke vært observert mus etter kontroll nr 2. Det ble ikke observert skade på annet enn isolasjonen på undersiden av oppvaskmaskinen.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Vi har fått opplyst fra takstmann og megler at hus og garasje mangler ferdigattest. Eier har dokumentasjon på søknad om refusjon av avgifter fra kommunen etter ferdigstillelse av boligen, og vi mistenker derfor at ferdigattest er forsvunnet hos kommunen.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lekkasje i koblingen på utekran.
Det bør tettes bedre i skjøt mellom vegg og uteplatting i nord (soverom i kjelleretasje) da vi har opplevd at små dyr kan komme inn under listen.
Det er skiftet isolasjon på loftet (usikkert årstall) fra glassvatt til typ glava og lagt inn mer ventilasjon.

Det er ting vi har sagt at vi ikke kjenner til i denne egenerklæringen, som det er funnet avvik på v/ gjennomgang av taksmann. Siden dette er ukjent for oss som ikke har bodd i huset på mange år, og vi ikke kan forklare avvikene, viser vi derfor til takstrappen i alle tilfeller der vi har sagt at vi ikke kjenner til f.eks fukt eller setninger/ skade, men taksmann har gjort funn. Det er altså en del ting vi ikke vet om boligen, men det er ingen hensikt om å skjule noe.

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 22769837

Egenerklæringsskjema

Name

Anne Kristin Kaarhus

Date

2026-09-12

Identification

 Anne Kristin Kaarhus



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

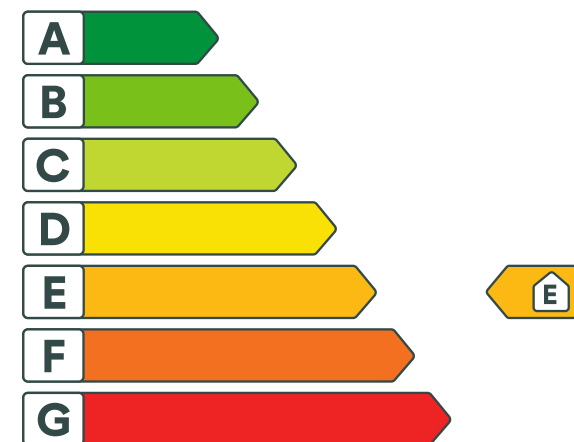
VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Adresse Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL	
Dato for energimerking 13.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-349554
Bygningskategori Småhus	Byggsnummer 13186510
Gårdsnummer 147	Bruksnummer 113
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 252,0 m²	Oppvarmet bruksareal 252,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
246,38



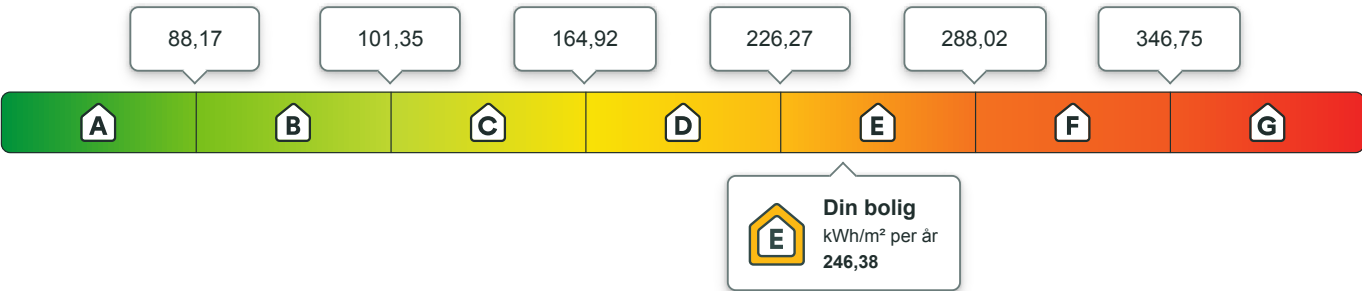
Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
54 720,68	217,15

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL

Detaljer

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

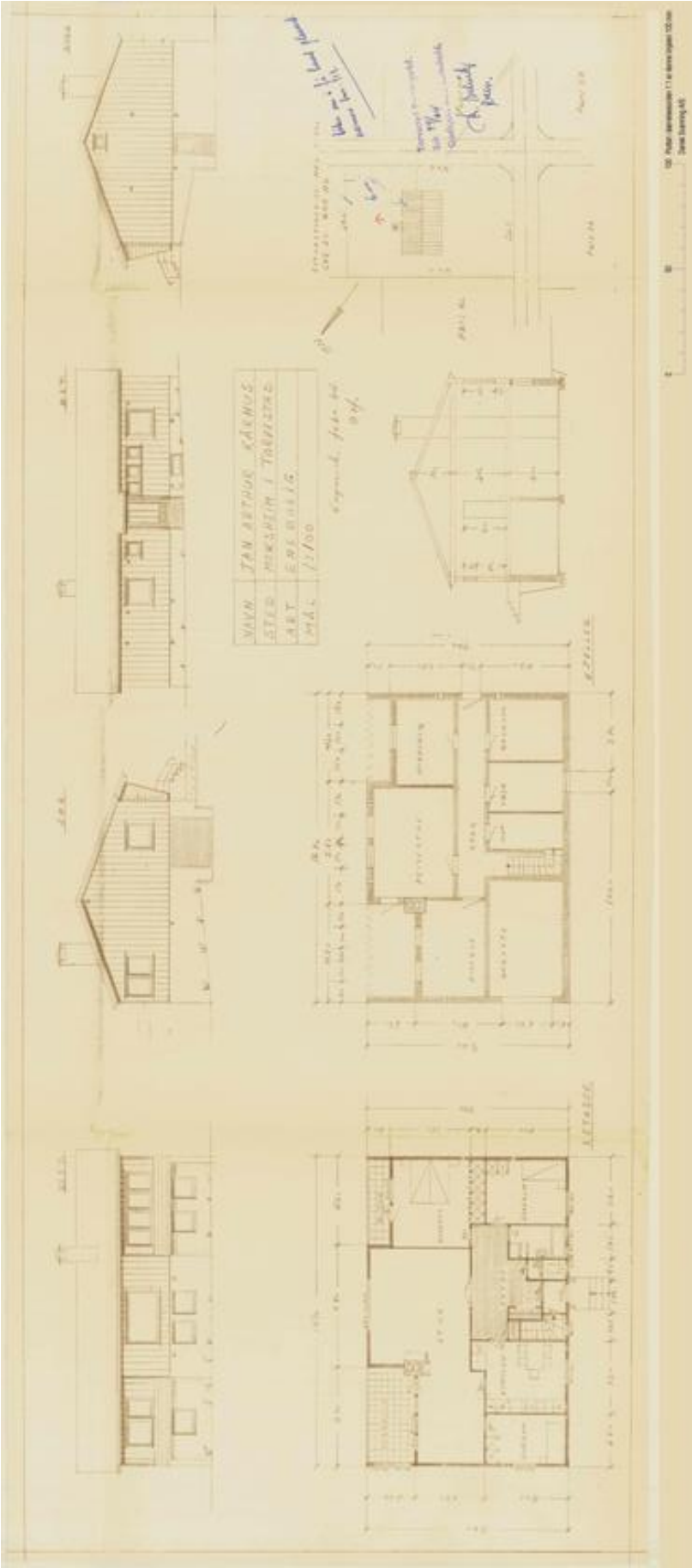
Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

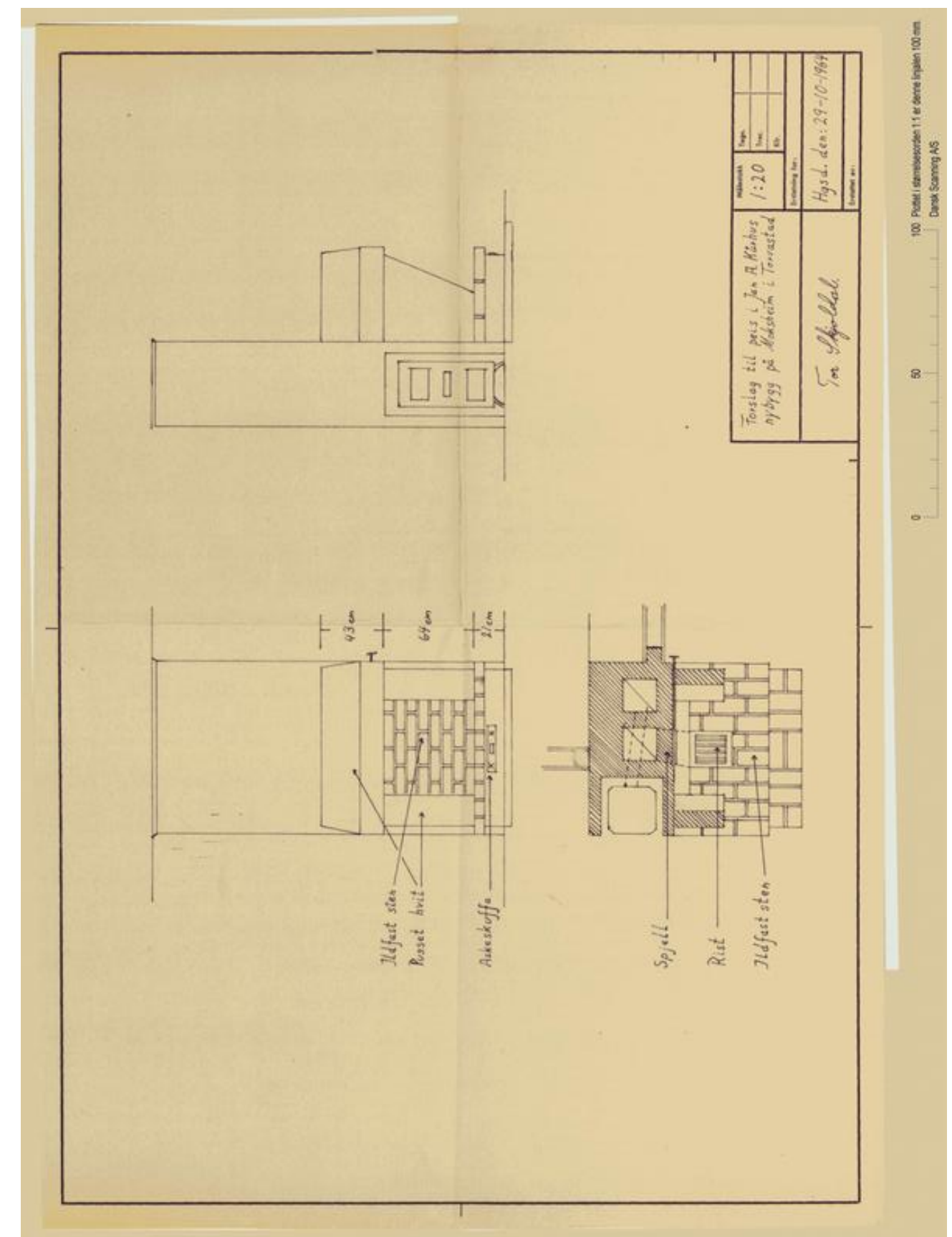
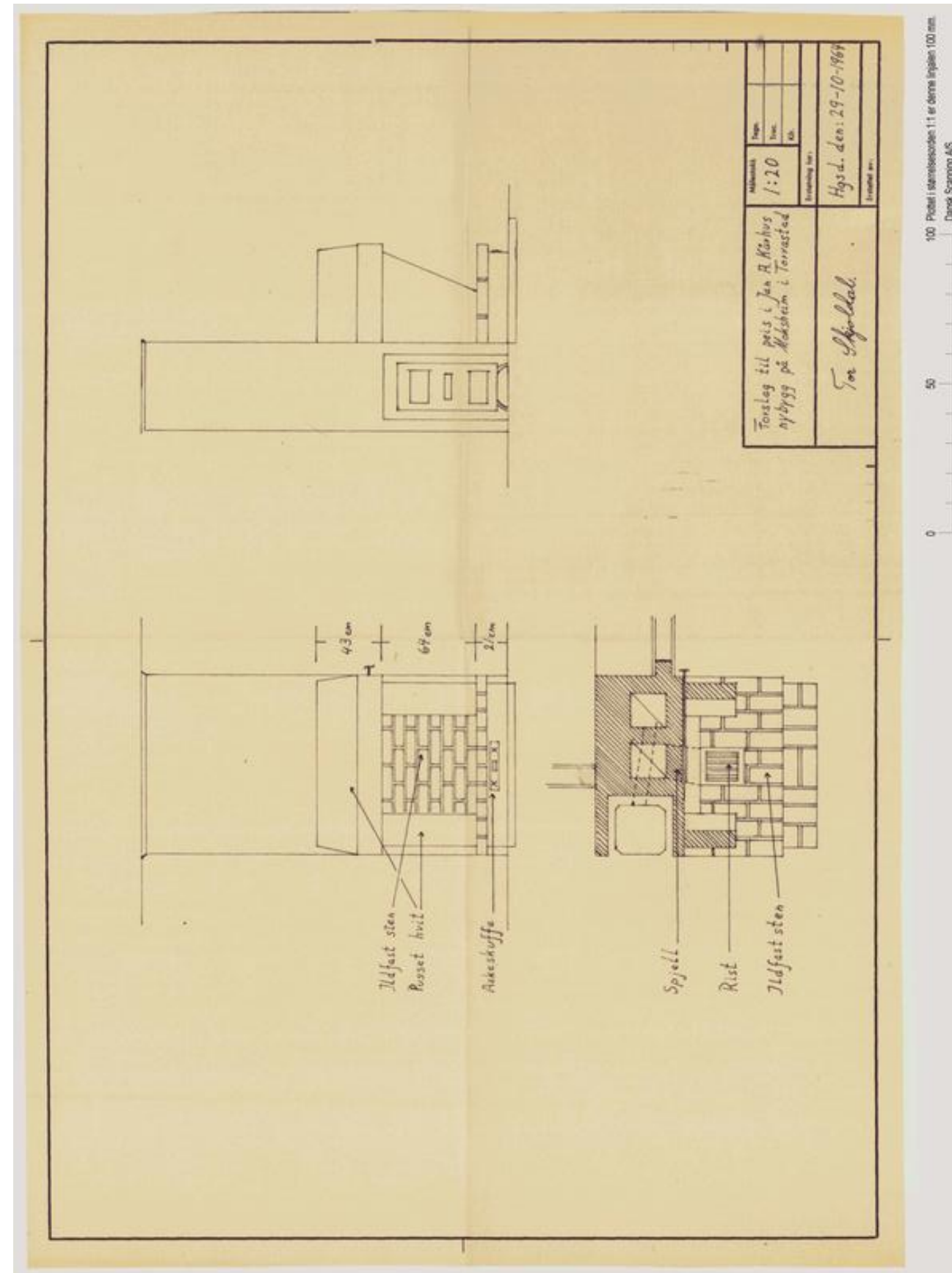
I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,sluk at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

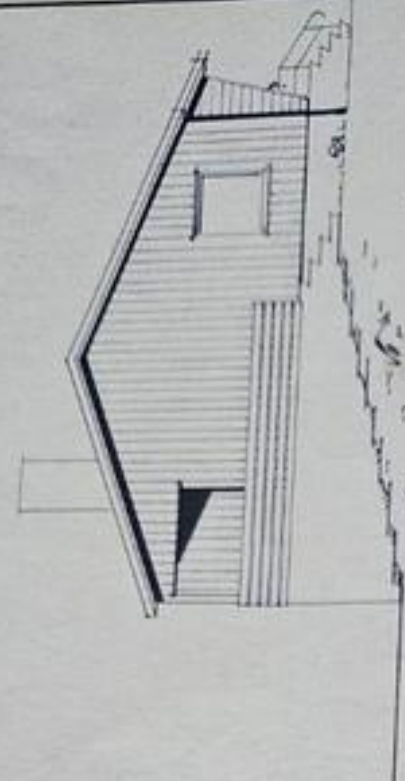
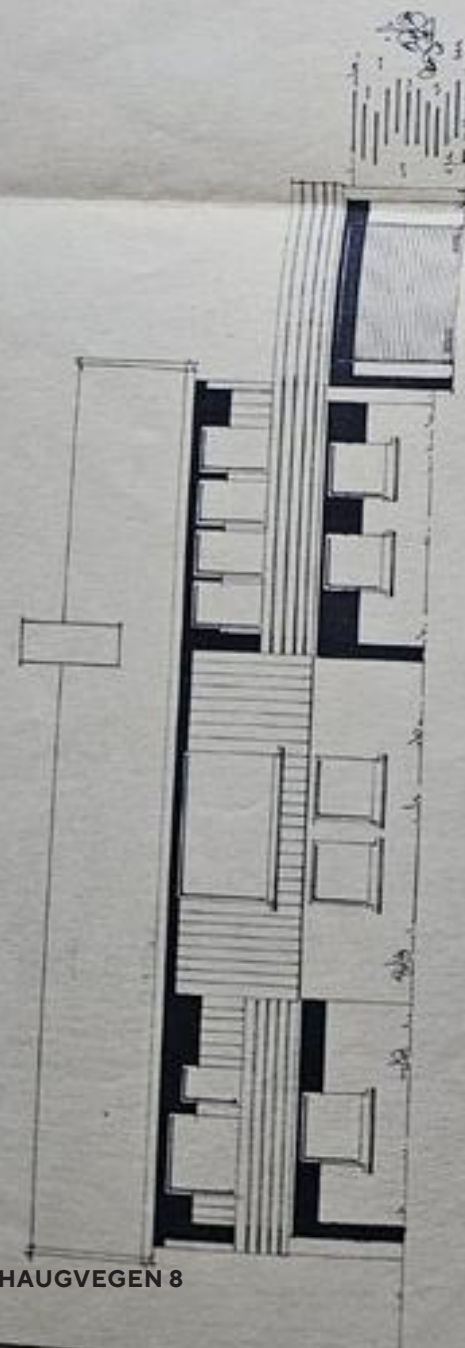
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

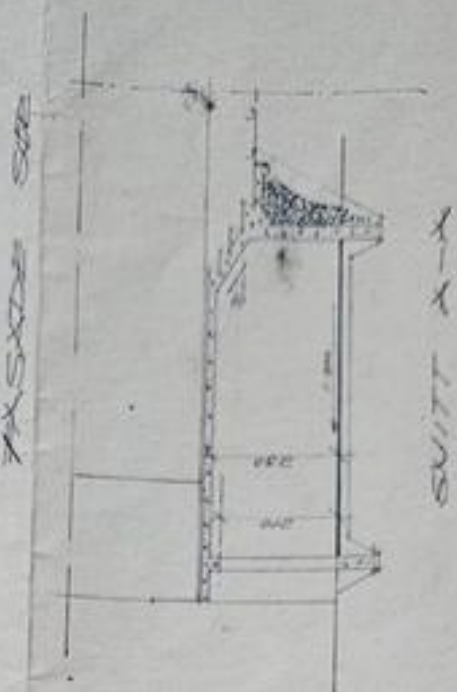




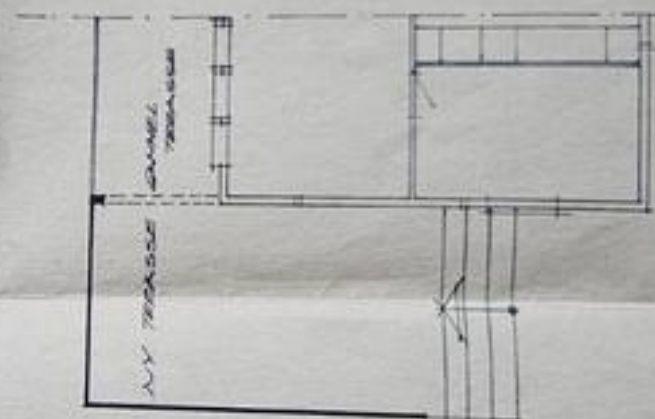


FASADE VEST

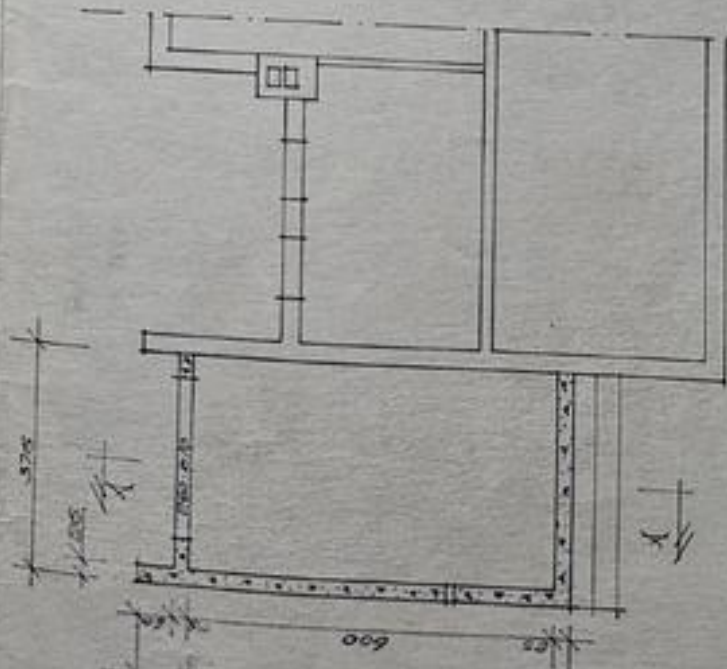
FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE NØR



FASADE SØR

TILBUD AV GARDENSTED PÅ 1, 1000 m², med 1000 m² avskåret og 1000 m² avskåret og 1000 m² avskåret og 1000 m²	Mål	1 100
	Dato	19. 7. 71
	Sign.	H. H. H.
	Sign. nr.	
A/S HALVOR URRANG HALVOR URRANG - TIL 24 200 ALT TIL BYGG		

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd,

i møte den 15/2 1971.

Av 7 medlemmer var

tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 147/71.

Søknad av 21/1 1971 fra Jan Arthur Kårhus, Moksheim, på oppføring av garasje, gnr. 147, bnr. 113, Moksheim.

Vedtak: Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasjen på betingelse av at det anordnes snuplass på egen eiendom.

Karmøy bygningsråd, 16/2 1971.

J. I. Lieng
J. I. Lieng
bygningsråd



Attestert kopi av dok.nr. 1963/733/47
Attestingstidspunkt 2026-09-09 14:35

Side 1 av 2

733 63

Attestert kopi av dok.nr. 1963/733/47

Attestingstidspunkt 2026-09-09 14:35

Stempel nr. 130.

SKJÖTE

Undertegnede Torvastad kommune
skjører og overdrar herved til Jan Arthur Kårhus, Haugesund,
født 18.9.1934 og Brit Mai Johansen født 16.9.1939,
vår eiendom: Parsell Moks.43,
gr.nr.23, br.nr.113, av skyld mark o,ol i Torvastad herred.
Kjøpesummen er kr.12.100,-Kronertolvtusenetthundre o/100 -
og avgjort etter avtale.
Tomten er pålagt følgende heftelser:
" Dersom kjøparen seinare vil selja tomte har kommunen forkjøps-
rett til same pris som ved kjøpet av kommunen.
Byggjearbeidet må vera igangsett innan 3 år, elles kan kommunen
krevja tomte tilbake for same pris.
Kommunen tar unda rett til å föra ledningar over eiendomen-
utanom bebyggelse, dersom dette vert nödvendig.
Bygningsrådet får fullmakt til å gjera lempelege vedtak med
omsyn til skoghogst etc. for å ta vare på det serpreg ströket
har med skog og utsyn."

Torvastad, den 19.februar 1963.

Torvastad formannskap

Thomas Stange

ordfører.

Vi bekrefter hermed at ordförer Thomas Stange har underskrevet
dette skjöte i vårt nærvar og at underskriveren er over 21 år.

Torvastad, den 19.februar 1963.

Christian C. Laalacet

Aslid, Alsväg.

H.S.



Attestert kopi av dok.nr. 1963/733/47
Attestingstidspunkt 2026-09-09 14:35

Side 2 av 2

733 63

Attestert kopi av dok.nr. 1963/733/47

Attestingstidspunkt 2026-09-09 14:35

Stempel nr. 130.

SKJÖTE

Undertegnede Torvastad kommune
skjører og overdrar herved til Jan Arthur Kårhus, Haugesund,
født 18.9.1934 og Brit Mai Johansen født 16.9.1939,
vår eiendom: Parsell Moks.43,
gr.nr.23, br.nr.113, av skyld mark o,ol i Torvastad herred.
Kjøpesummen er kr.12.100,-Kronertolvtusenetthundre o/100 -
og avgjort etter avtale.
Tomten er pålagt følgende heftelser:
" Dersom kjøparen seinare vil selja tomte har kommunen forkjøps-
rett til same pris som ved kjøpet av kommunen.
Byggjearbeidet må vera igangsett innan 3 år, elles kan kommunen
krevja tomte tilbake for same pris.
Kommunen tar unda rett til å föra ledningar over eiendomen-
utanom bebyggelse, dersom dette vert nödvendig.
Bygningsrådet får fullmakt til å gjera lempelege vedtak med
omsyn til skoghogst etc. for å ta vare på det serpreg ströket
har med skog og utsyn."

Torvastad, den 19.februar 1963.

Torvastad formannskap

Thomas Stange

ordfører.

Vi bekrefter hermed at ordförer Thomas Stange har underskrevet
dette skjöte i vårt nærvar og at underskriveren er over 21 år.

Torvastad, den 19.februar 1963.

Christian C. Laalacet

Aslid, Alsväg.

H.S.



Karmøy kommune

Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 01.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Gnr:	147	Bnr:	113	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

☒



Karmøy kommune

Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 31.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	147	Bnr:	113	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL						

Ubetalte eiendomsavgifter:

Ja ☐

Nei ☒

Kr	Forfall

Merknad:

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: 28.08.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 578 000,00 kr
Skatt	5 332,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	15.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOFFISIELL AVGIFTSINFORMASJON 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: 28.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFFISIELL AVGIFTSINFORMASJON 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: 28.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL								

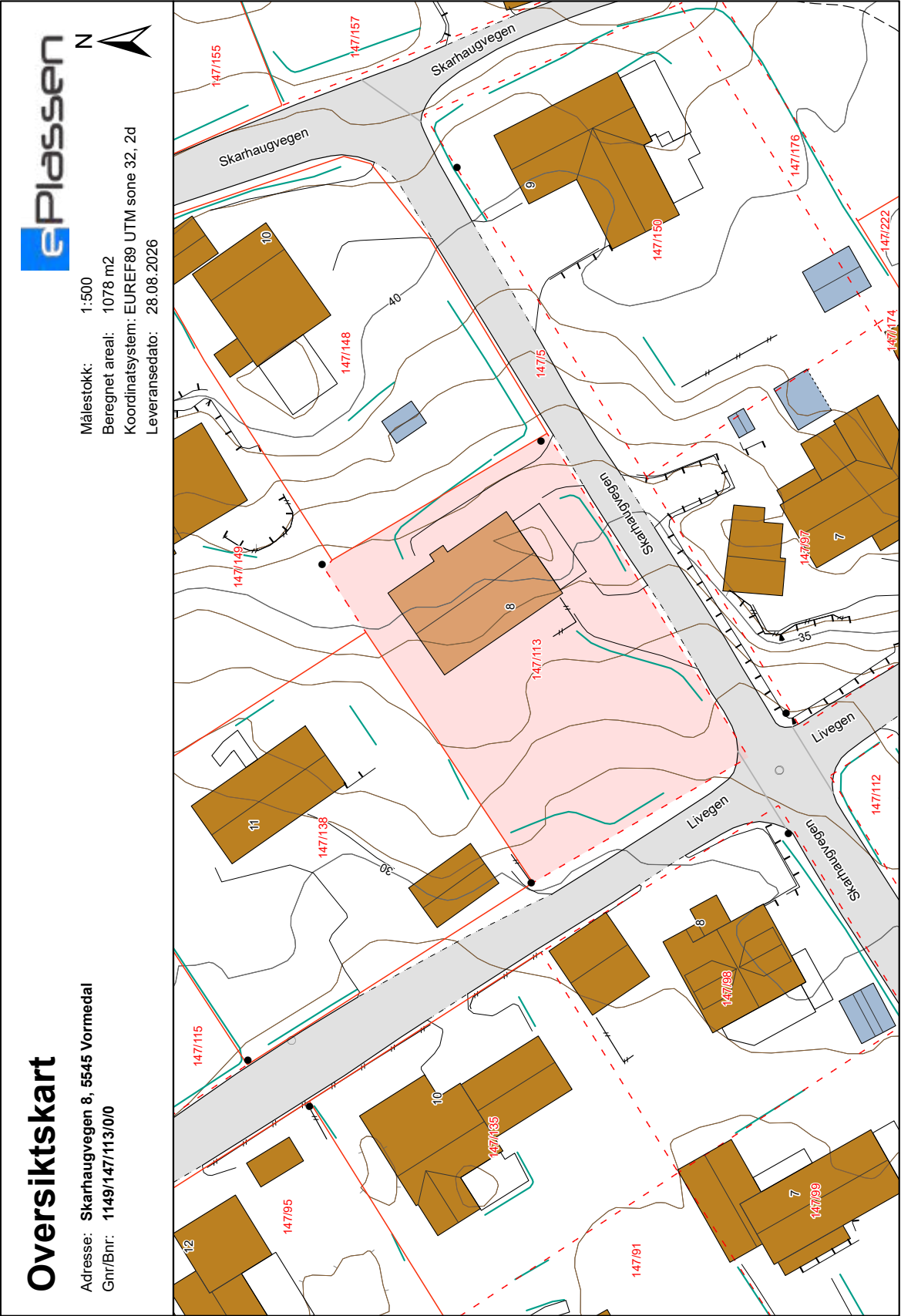
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

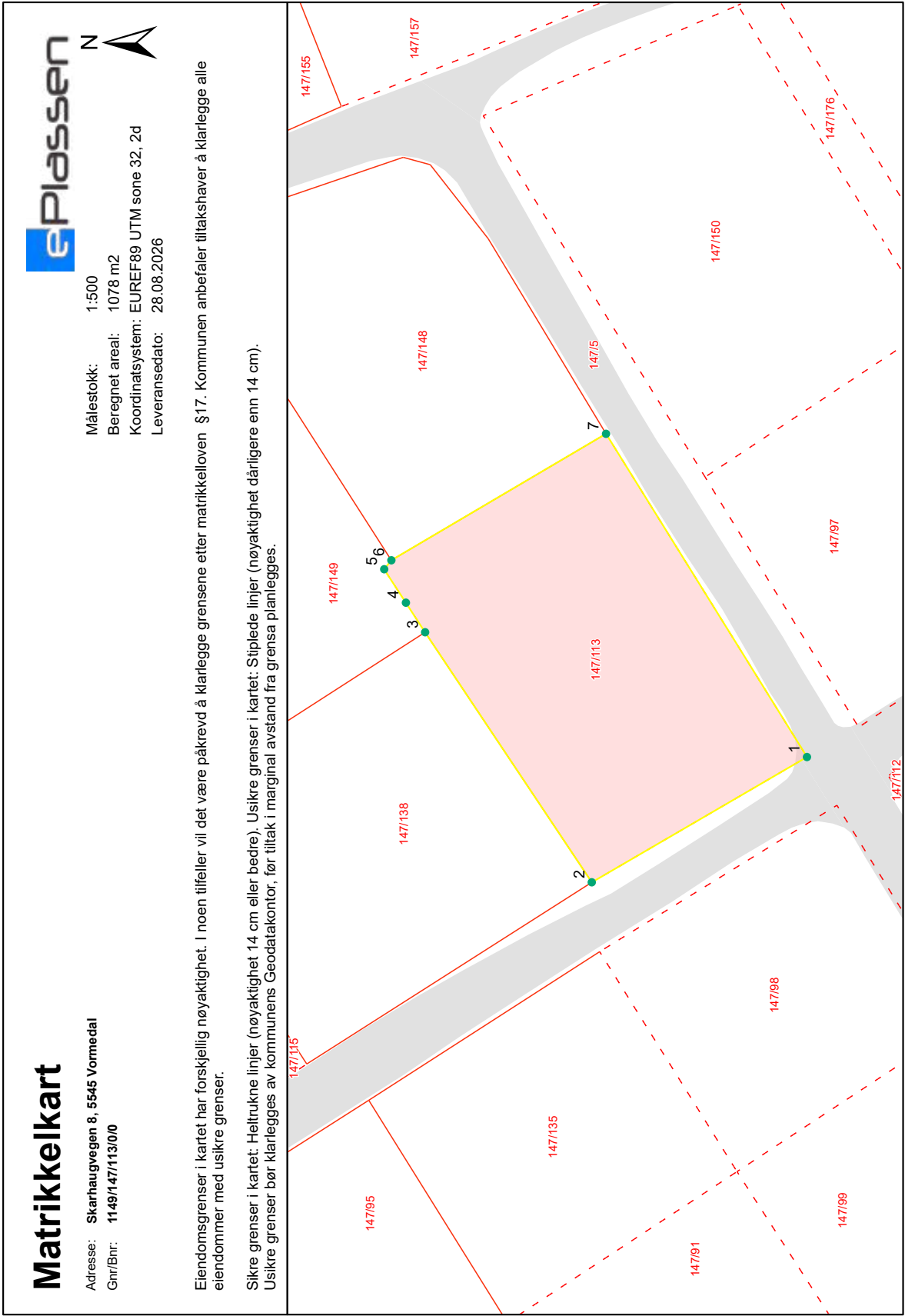
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 334,14 kr
Eiendomsskatt	3 822,00 kr
Feiing	764,00 kr
Renovasjon	5 728,75 kr
Vann	3 818,88 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

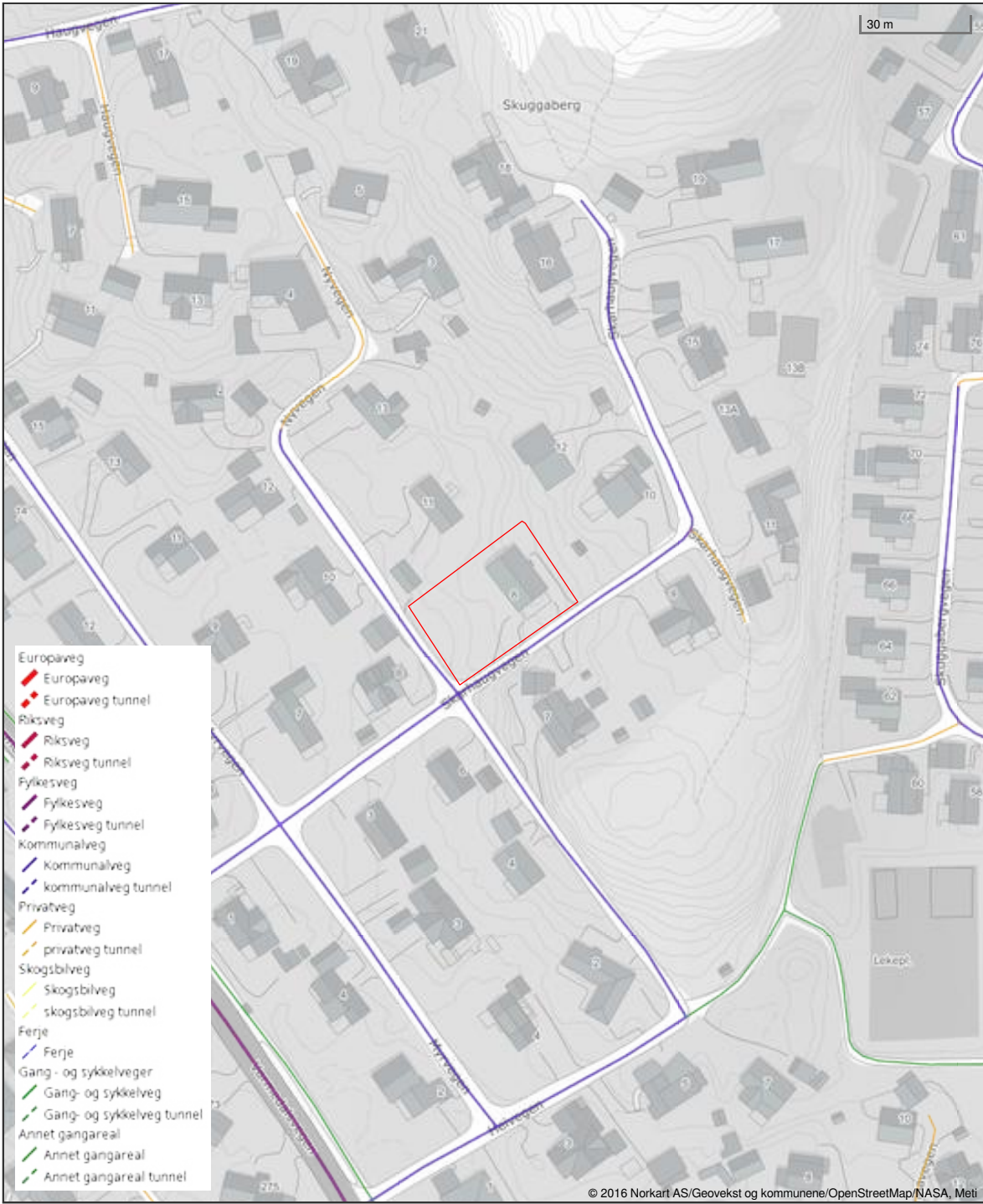
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



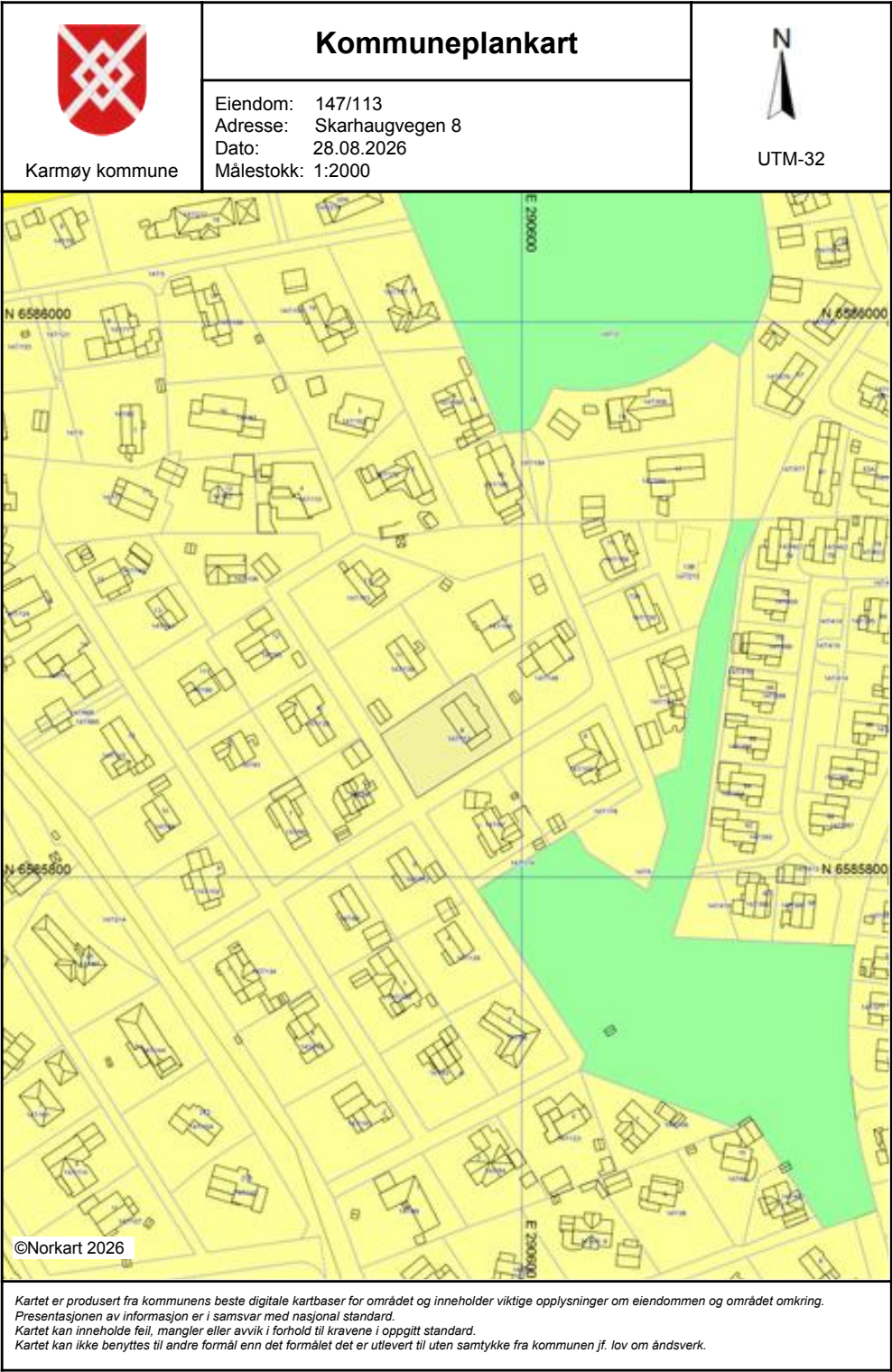


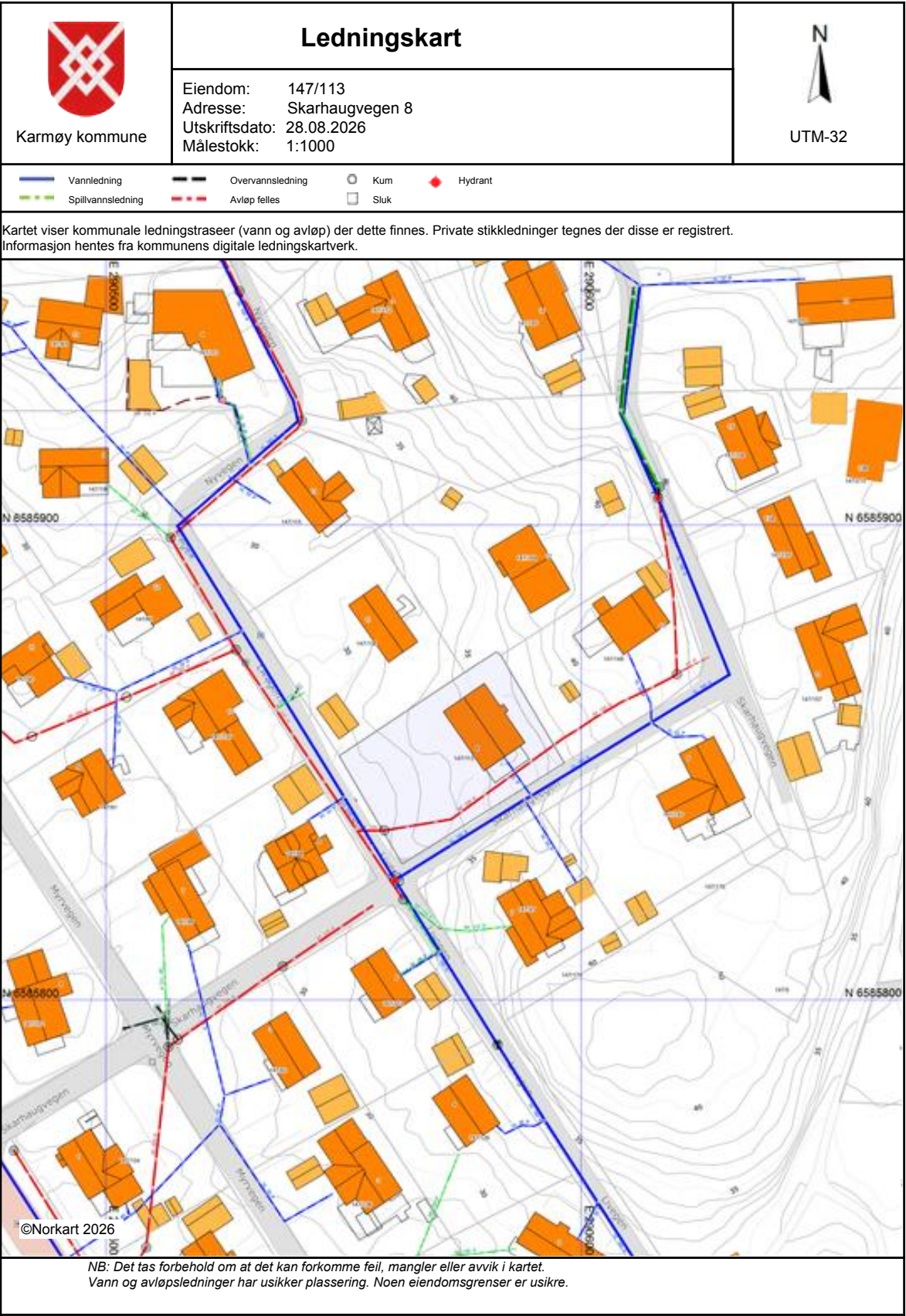
Utskriftsdato: 28.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 147/113//



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.





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

Lord Philip Chesterfield





Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL								

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	☑ Kommuneplaner under arbeid
Plantyper uten treff	
❗ Kommunedelplaner	❗ Kommunedelplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 078 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 28.08.2026 11:44



Eiendom 1149-147/113

Bruksnavn		Etablert dato	11.02.1963	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1149	Beregnet areal	1078,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	147	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	113	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skarhaugvegen 8	5545 Vormedal	Bjøllehaugen	Norheim	Norheim

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.02.1963	Skylddeling	1149-147/5	Avgiver	0
		1149-147/113	Mottaker	0
08.01.2020	Oppmålingsforretning	1149-147/113	Berørt	0
		1149-147/149	Berørt	0
		1149-147/115	Berørt	0
		1149-147/5	Berørt	0
09.06.2023	Oppmålingsforretning	1149-147/138	Berørt	0
		1149-147/113	Berørt	0
		1149-147/5	Berørt	0
		1149-147/149	Berørt	0
		1149-147/148	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	13186510	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1964	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	234/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	234/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	234	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	125/0	0/0	125/0
U01	Underetasje	0	109/0	0/0	109/0

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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

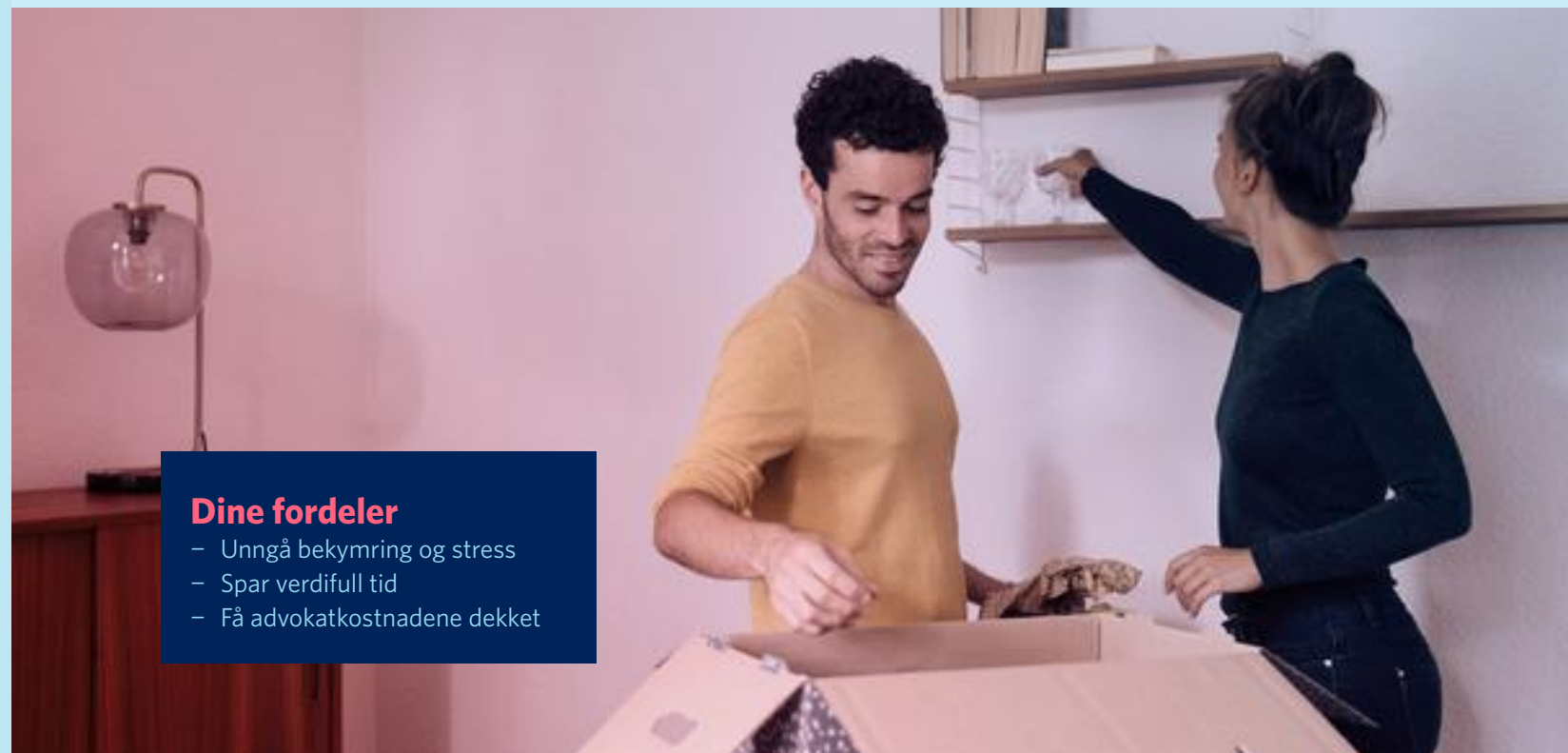
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

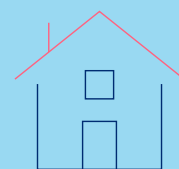
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

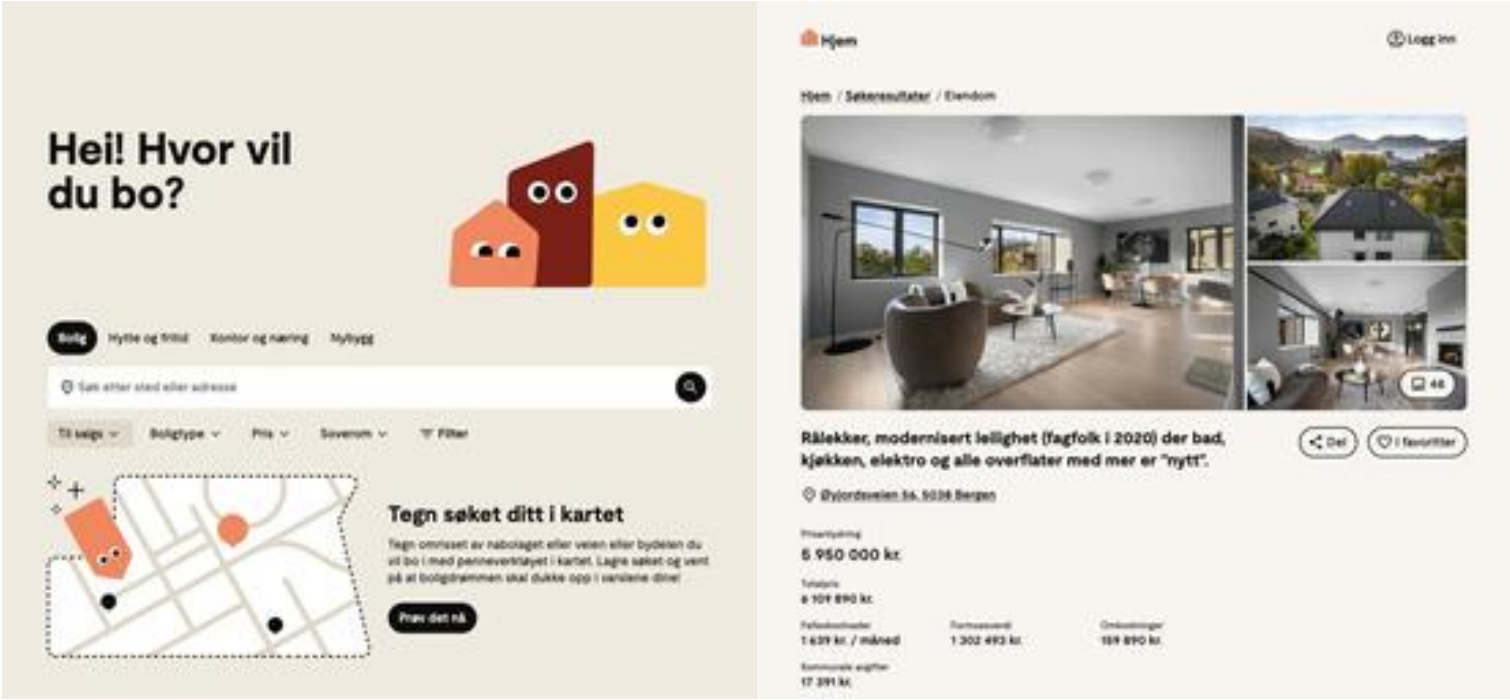
Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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



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.



Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skarhaugvegen 8, 5545 VORMEDAL. Gnr. 147, bnr. 113, i Karmøy kommune, oppdragsnr.: 1240260041
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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