



Karinaåsen 55, 5545 VORMEDAL



Prisantydning
4 300 000,-

VORMEDAL

Innholdsrik familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. 4 soverom (mulighet for flere) og 2 bad
- Garasje og solrik tomt

BRA-i/BRA Total: 248/276 m² / Tomt: 717.3m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1982



Velkommen til visning i Karinaåsen 55 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Karinaåsen 55 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Nøkkelinfo

Adresse: Karinaåsen 55, 5545 VORMEDAL
Nåværende eier: Bernhard Larsen
Matrikkelnummer: Gnr. 147, bnr. 303 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250252
Oppdragsansvarlig/ Ørjan Alfsvaag
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
Bra total: 276m²
BRA-i: 248 m²
Antall soverom: 4
Energimerke: Gul F
Tomtestørrelse: 717.3m²
Eierform: Eiet

Parkering: Parkering i garasje og på egen, romslig tomt. Det er montert el-billader i garasjen.





Velkommen til visning i Karinaåsen 55 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A



Velkommen til visning i Karinaåsen 55 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 300 000

Omkostninger

Kr 126 340

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 4 426 340

Kommunale avgifter

Kr 17 544 per 2024

Kommunale avgifter inkluderer følgende:

Avløp kr 8 228,28

Feiing kr 480,25

Renovasjon kr 1 958,76

Vann kr 3 353,00

Iflg. Karmøy kommune er det eiendomsskatt for boligen. Dette er inkludert i de kommunale avgiftene. For denne eiendommen utgjorde eiendomsskatten kr. 3 524,- pr. 2024. For 2025 er eiendomsskatten økt til kr. 3 748,-.

Formuesverdi primær

Kr 812 147 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 248 586 per 2023





Beskrivelse av bolig

Innholdsrik familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. 4 soverom (mulighet for flere) og 2 bad - Garasje og solrik tomt

Beskrivelse

Velkommen til en innholdsrik og velholdt enebolig over tre plan i populære Karinaåsen.

Boligen har i dag 4 soverom, med mulighet for å innrede flere etter behov. Her får du en lys og romslig bolig med flott utsikt mot Karmsundet.

Eiendommen har egen garasje med elbillader og en barnevennlig beliggenhet med kort vei til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Gode solforhold og familievennlig nabolag gjør dette til et perfekt hjem for både små og store. Boligen gir deg muligheten til å sette ditt eget preg. Her ligger alt til rette for et trivelig familieliv i rolige omgivelser.

Ta kontakt for visning!

Innhold

Boligen er innredet over tre plan og inneholder:

Sokkeletasje: Hall, uinnredet rom, soverom, bad, bod, vaskerom matbod og snekkerbod..

Hovedetasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom.

Loffetasje: Gang, bod, stue(ikke omsøkt) og uinnredet rom.

Standard

Velholdt enebolig med meget fin beliggenhet. Bolig har fliser, tepper, belegg og parkett på gulv.

I all hovedsak tapetserte vegger. Malte plater i tak.

Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann Harald Ingebrigtsen AS datert 01.09.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.3 i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

1.4 Støttmurer

TG3 vurdert utifra manglende rekkverk/gjerde iht dagens krav om sikring.

Tiltak påkrevd.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

10.1.3Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd for fortsatt bruk av rommet som bad.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak ikke påkrevd, men det bør vurderes å utbedre riss.

1.3 Drenering

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men

museband må vurderes
montert.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger på sikt må påregnes.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd

7.1 Piper og ildsteder

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

10.1.1 Bad 1 etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på rommets alder så må dette påregnes.

10.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved fortsatt bruk av rommet som bad så må tiltak utføres og sees i sammenheng med neste punkt.

10.2.1 Bad 2 etasje Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må avvik tas med i vurdering.

10.2.2 Bad 2 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall på gulv etableres.

10.2.3 Bad 2 etasje Membran, tettesjikt og sluk

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

10.3.2 Vaskerom 1 etasje Overflate gulv

TG2 vurdert utifra at forventet brukstid på våtromsbelegg er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

10.3.3 Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjikt og sluk

TG2 vurdert utifra at forventet brukstid på våtromsbelegg er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

11.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.

13.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.

14.1 Garasje – uthus

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må vurderes.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Se vedlagt rapport for mer informasjon.

Areal

BRA - i: 248 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 276 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Hall, uinnredet rom, soverom, bad, bod, vaskerom matbod og snekkerbod.

2. etasje

BRA-i: 105 m² Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom.

3. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, bod, stue og uinnredet rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt kabel-tv fra Telia. Iflg selger ligger det klart fiber fra Alt-i-Boks inne på tomten.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen, da bortsett fra kjøll/fryseskap på kjøkken. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsoreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>

Ferdigattest

Det foreligger brukstillatelse for boligen datert 05.10.1982. Brukstillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente tegninger på garasjen og fasadeendring overbygg inngangsparti, ny dør mot sør (denne ble aldri montert) og vinduer satt inn i loftstuen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet loftstue ikke er byggemeldt eller godkjent. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for

om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at loft settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Oppvarming

Det er montert nyere varmepumpe i stuen i hovedetasjen. Det er også mulighet for fyring med ved i både stue og hall. Forøvrig elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygningssakkyndiges befarings. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Skiftet plater og fjernet dusjvegg. Satt inn dusjkabinett og montert spotter i tak i bad hovedetg. Fra/tilkobling av kraner er utført av rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Har skiftet vv-tank i forbindelse med oppussing av vaskerom. Fra/tilkobling av kran og tank er utført av rørlegger.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse Har en sprekk under vindu i kjeller hvor vi kan se at det har vært fuktinnsig.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse Trekker litt fuktighet inn på vestre vegg i garasje når det blåser og regner fra vest.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse Som nevnt tidligere er det en sprekk under vindu i kjeller. Har sprekk i flisegulv i hall.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse

Oppdaget maur i møne i loftstue for ca 7 år siden. Panel og isolasjon ble tatt ned, og det ble funnet råteskade og

fukt på de 2 øverste sutaksbordene. 2bord på 1,2m ble skiftet. Mønepanner og noen takpanner ble fjernet for å

finne årsaken til lekkasjen. Det viste seg at en lektespiker hadde lagd hull i pappen.

Utvendig reparasjon ble utført

av firma 123 Tak. Nytt innvendig paneltak i loftstue er utført av meg.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Jeg, Bernhard Larsen er faglært og er godkjent av Haugaland Kraft som installatør i egen bolig

Arbeid utført av Bjelland Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse Eltilsynet var på kontroll i 2018. Ingen feil ble funnet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Har fått montert ladeboks i garasjen. Utført av Bjelland Elektro, se samsvarserklæring.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I forbindelse med rep av vannlekkasje i tak loftstue fikk jeg samtidig firma 123 Tak til å skifte alle renner fra plast til

aluminium, samt montere pipehatt. Det ble også lagt en spesiell pakning i møne i hele husets lengde. Garasjen ble i

sin tid satt opp på egeninnsats fikk veiledning og hjelp av fagman til reisverk og lekting av tak.

Det er skiftet 2 vinduer sør i stue. (Norgeshus)

Følgene vinduer har fått nytt glass: (Kalland glass og tre)

-skyvedør i stue -vindu itrappegang -vindu i kjeller sør (2stk.) -skråvindu loftstue sør (østre vindu) -skråvindu loft nord (østre vindu)

Skiferlegging og pussing av mur på vegg ved inngangsparti. (Brødr.Eilertsen)

Arbeid utført av 123 Tak/Brødr.Eilertsen/Kalland a/s/Norgeshus/

Selger har tegnet boligselgerforsikring og har i den forbindelse utarbeidet egenerklæring. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med denne før budgiving/kjøp. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Oppgitt areal er innhentet fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

717.3 kvm

Vei/vann/kloakk

Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vei | Adkomst skjer via offentlig vei.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Beliggenhet

Vormedal er kjent for sin barnevennlige beliggenhet og nærheten til naturen. Fullt av fritidstilbud og aktiviteter for barn og ungdom. Dagligvarebutikker og treningssenter i kort avstand fra boligen og god bussforbindelse videre til Oasen storsenter og resten av Haugalandet.

Adkomst

Boligen merkes med «til salgs»-plakat fra Eiendomsmegler A.

Åpner du annonsen på finn.no eller em-a.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan 522 Bjøllehaugen gjelder. Kopi av situasjonskart, målebrev, kommuneplan etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger nær offentlig kommunikasjon med bussforbindelser.

Se også <https://www.kolumbus.no/>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, kommuneplan, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

Ingen.

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. 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 således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på

eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befarig av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Ansvarlig megler

Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler
orjan@em-a.no
Tlf: 901 00 992

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 09.09.2025





Hovedinngang - flott etasje ovn er montert



Soverom i sokkeetasjen



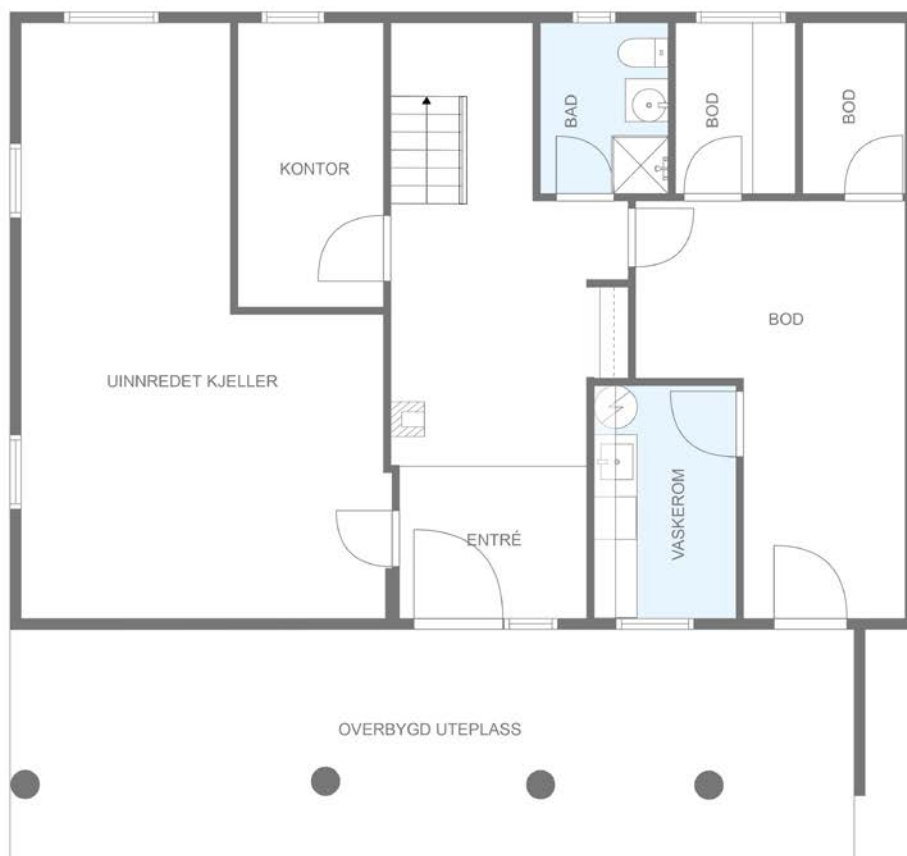
Bad i sokkeletasje



Gang i sokkeletasje med bi-inngang og dør inn til vaskerom



Vaskerom i sokkeletasje



VESTBRIS

Sokkeletasjen

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.





Stue



Store vindusflater gjør stuen lys og trivelig



Stue



Store vindusflater gjør stuen lys og trivelig



Lys og trivelig stue med flott oppmurt peis med innsats



Bilde tatt fra altan på sørsiden av huset med adkomst fra stuen



Kjøkken



Kjøkken med spise plass



Soverom I i hovedetasje



Soverom III i hovedetasjen

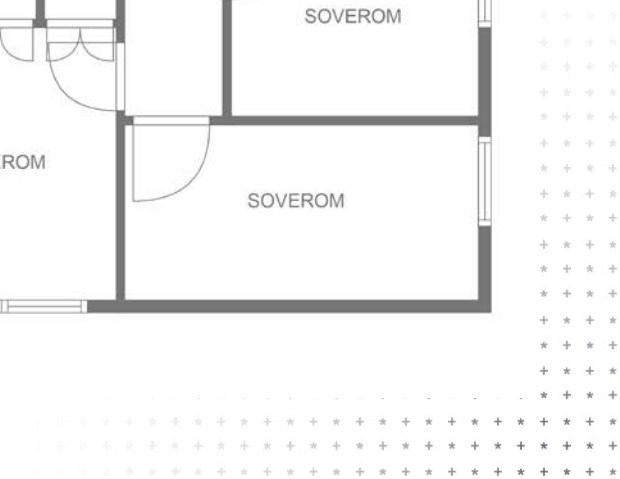
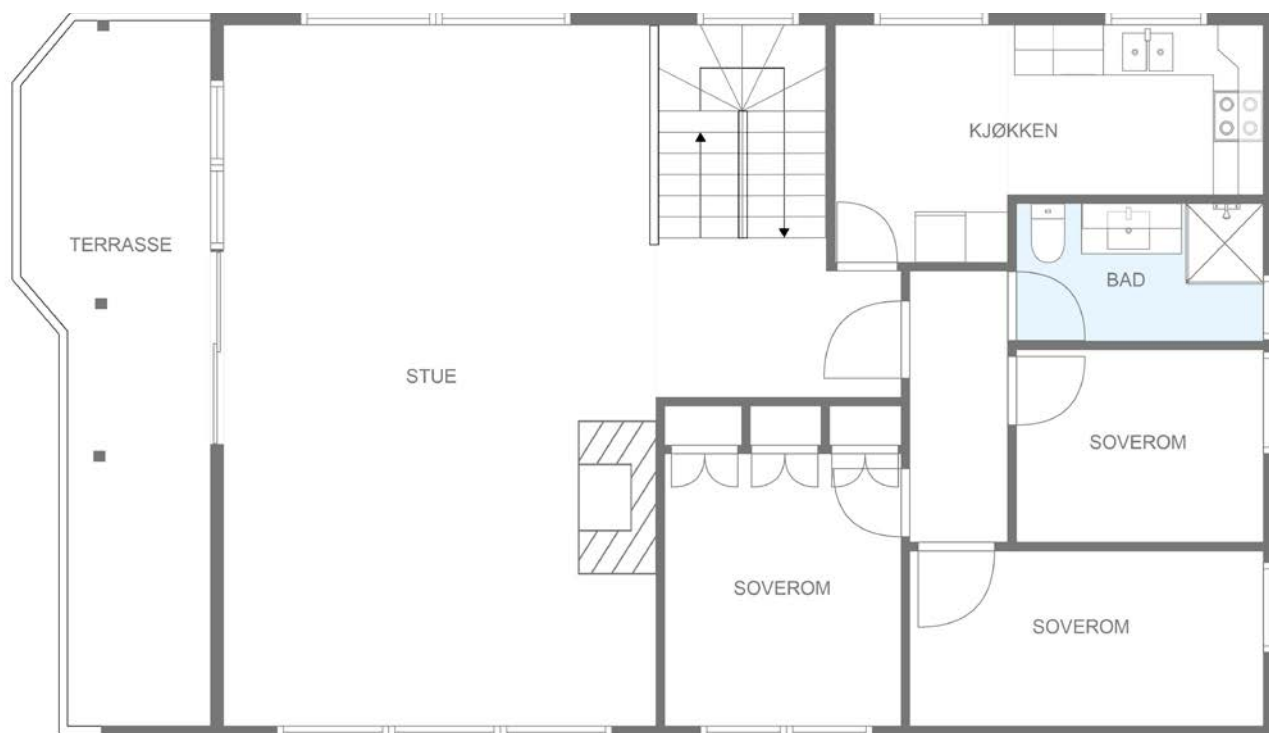


Foreldresoverom (soverom II) i hovedetasjen



Badet i hovedetasjen

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal blue or grey lines across the entire width of the page. The lines are thin and consistent in color and thickness. There are no margins, text, or other markings on the paper.



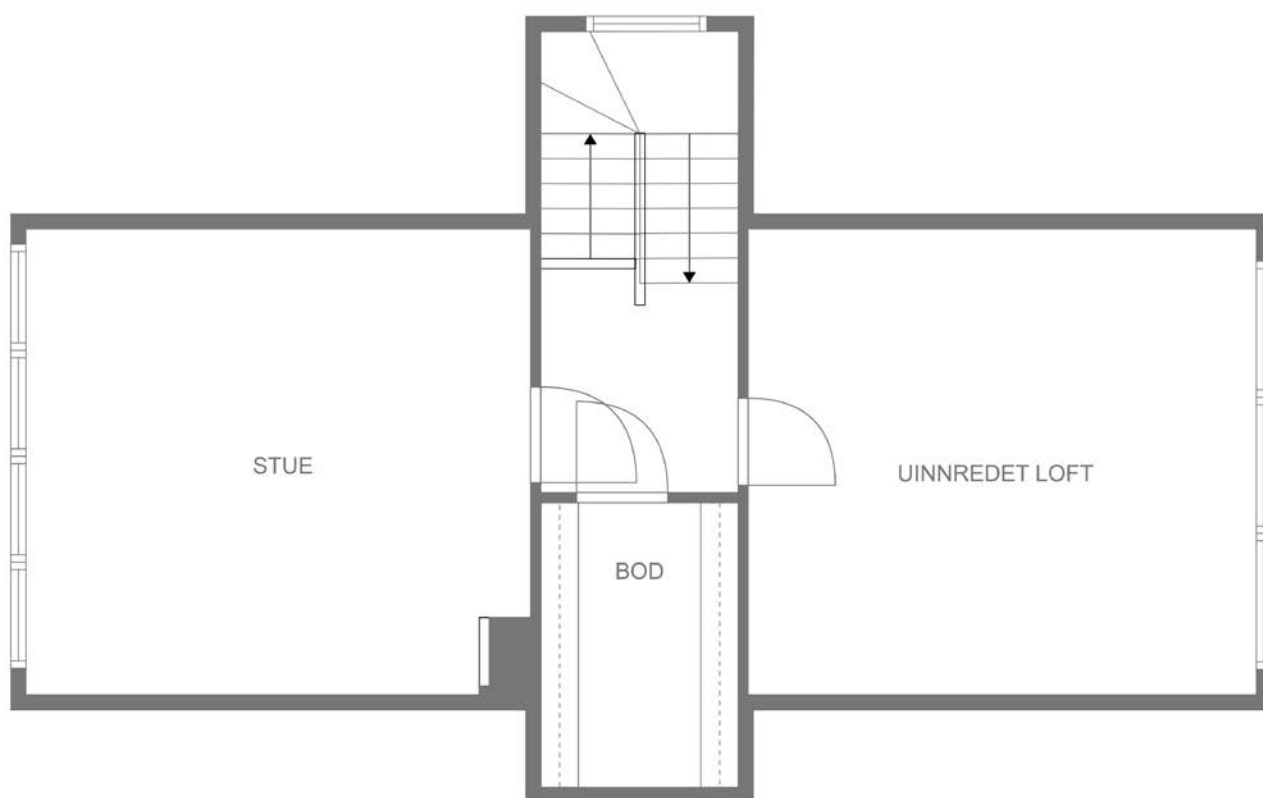


Løftstue (ikke omsøkt) med flott utsikt sørover Karmsundet





Utsikt til Karmsundet



VESTBRIS

Loft

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbart, og kan inneholde feil.





Garasje og oppkjørsel/gårdsplass



Stor enkel garasje med montert el-billader



Velstelt på utsiden av huset



Hage og huset sett fra sør



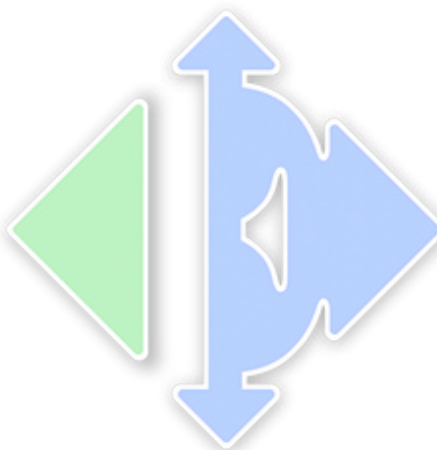
Uteplass på nordsiden av boligen



Velkommen til visning i Karinaåsen 55 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

TILSTANDSRAPPORT

Karinaåsen 55
5545 VORMEDAL



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 01/09/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 303
Hjemmelshaver:	Bernhard Larsen
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1982
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.8.2025
Forutsetninger (hindringer):	Overskyet og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Bernhard Larsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplanting. Asfaltert gårdsplass med belegningstein i inngangsparti.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på støpt grunnmur. Ført opp med bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som godt vedlikeholdt og i bra stand. Det registreres avvik, men få av slik art at trenger umiddelbar utbedring.

ANNET:

Oppvarming:

- vedovn
- elektrisk
- varmekabler
- varmepumpe

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Bolig har fliser, tepper, belegg og parkett på gulv.

I all hovedsak tapetserte vegger. Malte plater i tak

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	101				70	
2 etg	105			16	105	
Loft	42				21	
SUM BYGNING	248			16	196	
SUM BRA	248					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		28				
SUM BYGNING		28				
SUM BRA	28					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- 1 etg:
Hall, uinnredet rom, soverom, bad, bod, vaskerom matbod og snekkerbod.
- 2 etasje:
Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom.
- Loft:
Gang, bod, stue og uinnredet rom.

BRA-e:

- Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Areal målt opp med laser. Areal for trappehull tatt med i oppmåling.
Gulvareal på loft er større en oppmålt areal, da alt ikke er målbart pga skråtak

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad i 1 etg har våtromstapet på vegg og fliser på gulv.
Bad 2 etasje har våtromspanel på vegg og fliser på gulv.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

01/09/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser av sand og grus.

Grunnmur av støpt betong ble kontrollert fra tilgjengelige overflater rundt boligen.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Merknader: Ved kontroll av grunnmur så registreres det noe riss ved 3-4 vinduer.

Riss er relativt små, men gjennomgående. Anses som stabilt da det iflg dagens eier ikke har utviklet seg i senere år. Det registreres fuktgjennomslag ved riss i uinnredet rom.

Utbedringer kan antatt utføres ved innsprøyting av kjemisk stoff.

Det ble ikke observert tegn til øvrige setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen er fra byggeåret, noe nyere mot nord.

Merknader: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til svikt/vanninnsig gjennom grunnmuren utover bekrevet vanninnsig med riss.

TG 3 1.4 Støttemurer

Støttemur mot nabo i vest.
Bygningsdel er visuelt befart

Merknader: Støttemur fremstår som solid og stabil.
Ca 1 meter ned til terreng hos nabo.
Dagens regelverk sier at der det er sprang på 0,5 meter, så skal det sikres med rekkverk.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Fasader kledd med liggende trekledning fra byggeår.
Fasader er befart fra bakkenivå og det er foretatt stikkprøver i nedre del.

Merknader: Kledning vurderes å være av god beskaffenhet iht alder. Det registreres ingen sopp eller råteskader.
Det ble ikke observert musebånd i nedre del av kledningen der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes.
Beskrevet avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer og dører i tre. Disse er av ulike årstall.

De fleste vinduer og dører er ifra byggeår, men det er byttet en del glass i løpet av siste år og 2 vinduer er skiftet i sin helhet. Alle vinduer og terrassedør med 2 lags glass. Inngangsdør fra byggeår med sidefelt. Sidefelt har blyinnfattet glass. Vinduer og dører er visuelt befart og utvalgte vinduer funksjonsprøvd.

Merknader: Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Med tanke på bygningsdelens alder, så må utskiftninger påregnes på sikt. Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Bolig har saltakskonstruksjon i tre.

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra loft og ved besiktigelse fra bakkeplan. Det ble ikke registrert svai/svanker i konstruksjonen og konstruksjonen fremstår som stabil.

Ved innvendig inspeksjon fra loft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen framstår i god stand

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1982

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

Det opplyses om fra dagen eier at det har vært en del flyvemaure i takkonstruksjon på et tidligere tidspunkt. Årsak var en siker som hadde punktert tetting i møne.

Tak er sjekket og skade utbedret av fagfolk. Det ble i den forbindelse lagt ny mønepapp over hele takets lengde.

Alder på bygningsdel er lagt til grunn for vurdering.



TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium/stål.
Disse er byttet i senere år.

Merknader: Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik. Tilstrekkelig fall eller tetthet er ikke kontrollert, da dette best utføres ved nedbør.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Bolig har delvis innredet loft. Kaldtloftskonstruksjon lett tilgjengelig i uinnredet rom

Merknader: Loftet er kontrollert med fuktindikator i innvendig synlige sutaksbord. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringsen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har balkong/terrasse i tre oppsatt av materiell med normalt god kvalitet.

Merknader: Balkong fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke observert tegn til råtne eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Rekkverk ikke ihht dagens krav om høyde på 100 cm

Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe fra byggeår med heldekkende beslag over takteking. Stigetrinn montert

Merknader: Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere og trapper i tre.

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder.

Innvendige trapp mellom etasjer er utført i lakkert tre. Foruten manglende håndrekk som ikke var et påbud når huset var nytt, så vurderes trappene å være i god funksjonell stand.

9. Rom under terreng**9.1 1 etasje delvis under terreng.****TG 1** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Bod i 1 etasje ligger delvis under terreng. Vegger mot terreng er ikke innkledd og har betongoverflater. Ventilert via ventiler i vinduer

Merknader: Overflater fremsto i bra stand. På vegg over dør er det synlige spor etter tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin kjøkken. Tørt på befaringstidspunkt

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver med belegget og flis.

Merknader: Utover sprekk i ei flis i hall så er det ikke påvist nevneverdige avvik

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

1 etasje der deler ligger under terreng er i all hovedsak ventilert via ventiler.

Etasjen har pr dd ingen rom for varig opphold.

Overflater er visuelt befart og er undersøkt med fuktindikator.

Merknader: Ved bruk av fuktindikator, så gir den utslag på overgang mellom vegg og gulv.

Det registreres kun lave verdier. Rommer er ikke oppvarmet.

Inneklima fremsto som bra.

10. Våtrom**10.1 Bad 1 etasje****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromstapet på vegg og malte himlingsplater i tak.

Rommet inneholder tett dusjkabinett bygget opp i tidligere dusjnische, toalett på sokkel og servant med blandebatteri.

Rommet er ventilert via avsugsventil i tak og spalte i dør.

Merknader: Vegger, tak og utstyr fremsto som helt og i bra stand.

Våtrom med belegg/tapet fra 1982, så anses teknisk levetid som utløpt. Det vil være fare for lekkasjer og skjulte skader. Dette er ikke påvist og det er heller ingen indikasjon på dette, men bygningsdel må undersøkes i sin helhet.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis opp langs vegg.

Oppkant til tidligere dusjnise

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Tilstrekkelig fall mot sluk er ikke påvist, da denne var dekket av dusjkabinett.

Enkel bomtest foretatt og det ble ikke avdekket løse fliser.

Med tanke på beskrevne avvik i punkt 10.1.3 så må flisegulv påregnes skiftes i sin helhet ved fortsatt bruk av rom som baderom.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det opplyses om fra dagens eier at det ikke er tettesjikt under flis.

Merknader: Det har tidligere vært lekkasje fra dusjnisje inn i tilstøtende bod. Etter at tett dusjkabinett ble installert, så har ikke dette vært et problem og rommet har fungert greit med avvik. Det opplyses at bad ikke har blitt brukt i senere år. Det er ikke hensiktsmessig å ta hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da lekkasje allerede er påvist/opplyst om og badet ikke brukt i senere år. Ved fortsatt bruk av rommet som bad, så må godkjent tettesjikt etableres. Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

10.2 Bad 2 etasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater i tak.
 Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med heldekkende servant og toalett på sokkel.
 Ventilert via avsugsventil i tak og tilluft fra spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant.
 Vindu i våtsone.
 Rommet fungerer greit med avvik, men ved endret bruk så må avvik tas med i vurdering.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv, med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Det registreres noe motfall på gulv. Terskel ok.

Rommet fungerer greit med avvik til dagens bruk, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1982

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegg ligger under flis, men er synlig ved sluk.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at våtromsbelegg er helt og tett og brettet opp langs vegg.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg og fastmontert kjøkkeninnredning.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.3 Vaskerom 1 etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har våtromspanel på vegg og malte himlingsplater i tak.

Rommet er renovert for ca 10-15 år siden

Rommet inneholder romslig innredning med utslagsvask og varmtvannsbereder.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

Våtromsplater er ikke fuktsikret i underkant, men anses som et mindre avvik ihht rommets bruk.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har eldre våtromsbelegg på gulv. Belegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk.

Merknader: Våtromsbelegg antatt fra byggeår fremstår som helt og tett og i bra stand.

Alder ihht forventet brukstid ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1982

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1982

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fronter i eik og benkeplate i mørk laminat.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår i god stand ihht alder. Det registreres noen bruksmerker, men innredning fremstår som pent brukt.

Benkeplate skiftet i nyere tid.

Ihht tilstand og bruksmerker, så har denne kjøkkeninnredning mange år igjen.



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1982

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Bolig har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Det registreres ingen avvik eller pågående lekkasjer.

Med tanke på bygningsdelens alder, så må utskiftninger på sikt påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider lokalisert på vaskerom i 1 etg.

Merknader: Varmtvannsbereider fremsto i bra stand og fungerte som tiltenkt. Alder ihht forventet brukstid ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via ventiler i yttervegger og i vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og boligen som tilstrekkelig ventilert. Datidens krav til inneklima og ventiasjon må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Garasje med støpt såle og støpt gulv. Satt opp med bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.
Treport og dør.

Merknader: Dagens eier opplyser om at det trekker inn noe vann i vegg mot vest ved mye regn og vind. Synlig spor av fukt i treverk registreres.

Gulv har en del setningskader, men dette har iflg eier oppstått rett etter støp av gulv. Anses som stabilt.

Forøvrig så fremstår garasje som solid og i bra stand.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1982

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult anlegg med automatsikringer m/jordfeilutløser Det er også satt inn overspenningsvern.
Dagens eier er elektro fagmann og har godkjenning som installatør i egen bolig.
Sikringsskapet er totalrenovert i senere tid (se samsvarserklæring)
Det er montert stikk for billading i garasje.
Boligeier har jobbet som el-tilsyn.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Trapp mangler håndrekke på ei side.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik. Tiltak ikke påkrevd, men det bør vurderes å utbedre riss.
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men museband må vurderes montert.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men utskiftninger på sikt må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak utover normalt vedlikehold ikke påkrevd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på rommets alder så må dette påregnes.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved fortsatt bruk av rommet som bad så må tiltak utføres og sees i sammenheng med neste punkt.
10.2.1	Bad 2 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må avvik tas med i vurdering.
10.2.2	Bad 2 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall på gulv etableres.
10.2.3	Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.3.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra at forventet brukstid på våtromsbelegg er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
10.3.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at forventet brukstid på våtromsbelegg er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet. Tiltak ikke påkrevd.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men må vurderes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.4	Støttemurer
	TG3 vurdert utifra manglende rekkverk/gjerde ihht dagens krav om sikring. Tiltak påkrevd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak påkrevd for fortsatt bruk av rommet som bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250252	

Selger 1 navn
Bernhard Larsen

Gateadresse	
Karinaåsen 55	

Poststed	Postnr
VORMEDAL	5545

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250252

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet plater og fjernet dusjvegg. Satt inn dusjkabinett og montert spotter i tak i bad hovedetg. Fra/tilkobling av kraner er utført av rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har skiftet vv-tank i forbindelse med oppussing av vaskerom. Fra/tilkobling av kran og tank er utført av rørlegger.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har en sprekk under vindu i kjeller hvor vi kan se at det har vært fuktinnsig.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trekker litt fuktighet inn på vestre vegg i garasje når det blåser og regner fra vest.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Som nevnt tidligere er det en sprekk under vindu i kjeller. Har sprekk i flisegulv i hall.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppdaget maur i møne i loftstue for ca 7 år siden. Panel og isolasjon ble tatt ned, og det ble funnet råteskade og fukt på de 2 øverste sutakbordene. 2bord på 1,2m ble skiftet. Mønepanner og noen takpanner ble fjernet for å finne årsaken til lekkasjen. Det viste seg at en lektespiker hadde lagd hull i pappen. Utvendig reparasjon ble utført av firma 123 Tak. Nytt innvendig paneltak i loftstue er utført av meg.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg, Bernhard Larsen er faglært og er godkjent av Haugaland Kraft som installatør i egen bolig

Arbeid utført av

Bjelland Elektro

Filer

[FDV P9181.pdf](#)

[FDV P1603.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eitilsynet var på kontroll i 2018. Ingen feil ble funnet.

Filer

[4711235976621.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har fått montert ladeboks i garasjen. Utført av Bjelland Elektro, se samsvarserklæring.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I forbindelse med rep av vannlekkasje i tak loftstue fikk jeg samtidig firma 123 Tak til å skifte alle renner fra plast til aluminium, samt montere pipehatt. Det ble også lagt en spesiell pakning i møne i hele husets lengde. Garasjen ble i sin tid satt opp på egeninnsats fikk veiledning og hjelp av fagman til reisverk og lekting av tak. Det er skiftet 2vinduer sør i stue. (Norgeshus) Følgene vinduer har fått nytt glass: (Kalland glass og tre) -skyvedør i stue -vindu i trappegang -vindu i kjeller sør (2stk.) -skråvindu loftstue sør (østre vindu) -skråvindu loft nord (østre vindu) Skiferlegging og pussing av mur på vegg ved inngangsparti. (Brødr.Eilertsen)

Arbeid utført av

123 Tak/Brødr.Eilertsen/Kalland a/s/Norgeshus/

Filer

[PDF002.pdf](#)

[PDF001.pdf](#)

[PDF003.pdf](#)

[PDF005.pdf](#)

[PDF004.pdf](#)

[PDF006.pdf](#)

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

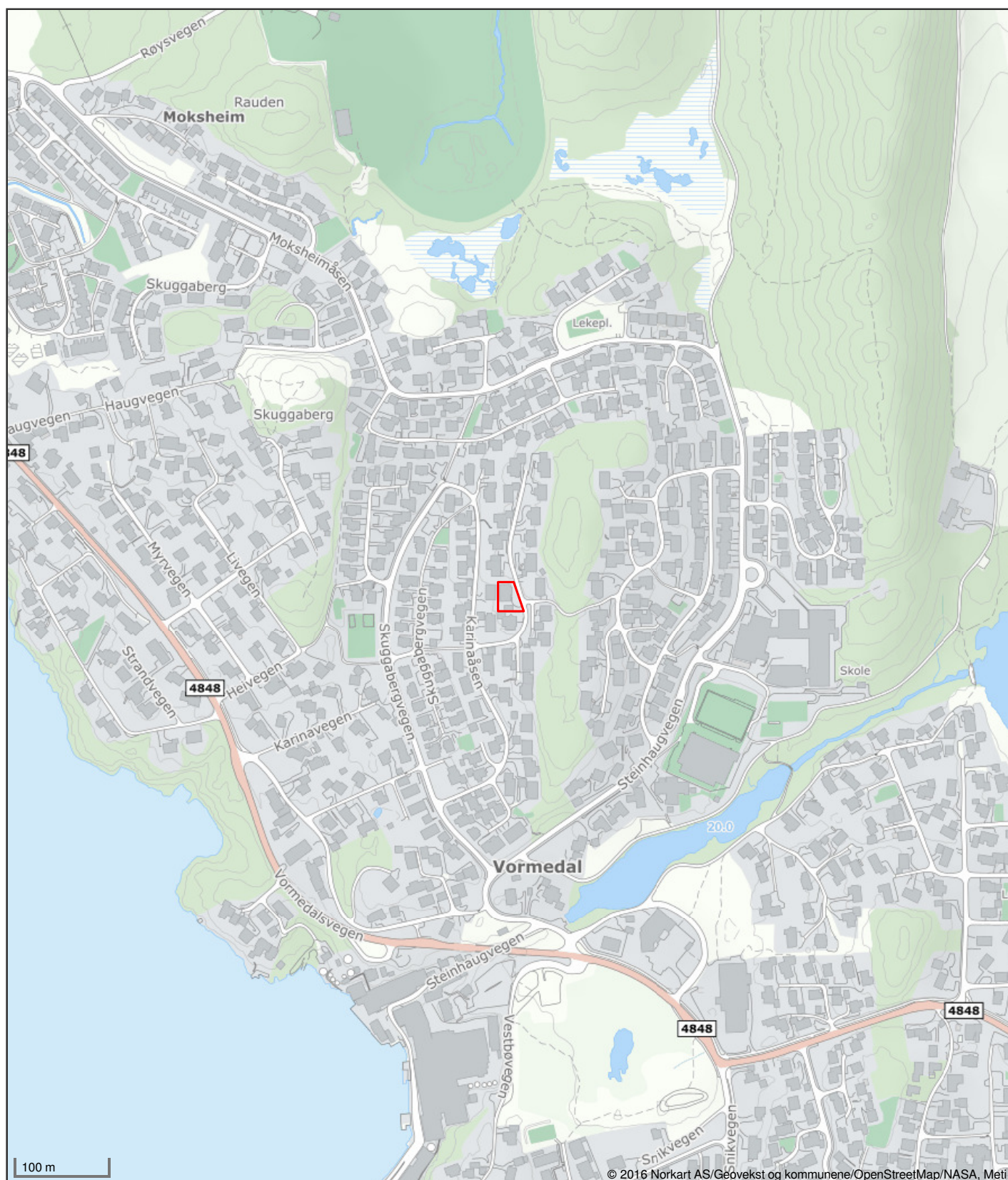
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernhard larsen	e8f03c371e708df606a6e 3b06ac1258005dc893e	25.08.2025 13:32:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250252

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Oversiktskart for eiendom 1149 - 147/303//



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

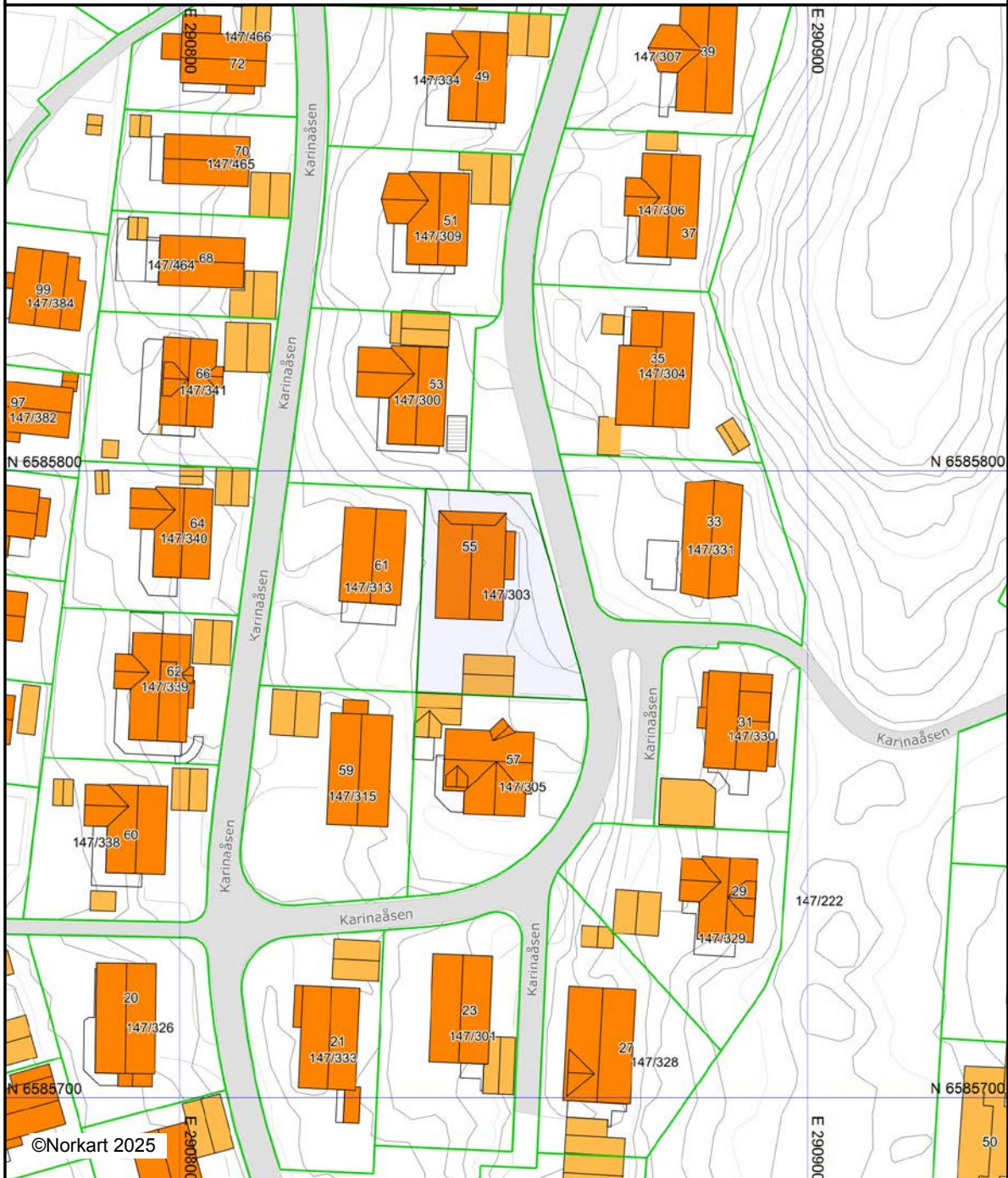
Grunnkart

Eiendom: 147/303
Adresse: Karinaåsen 55
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



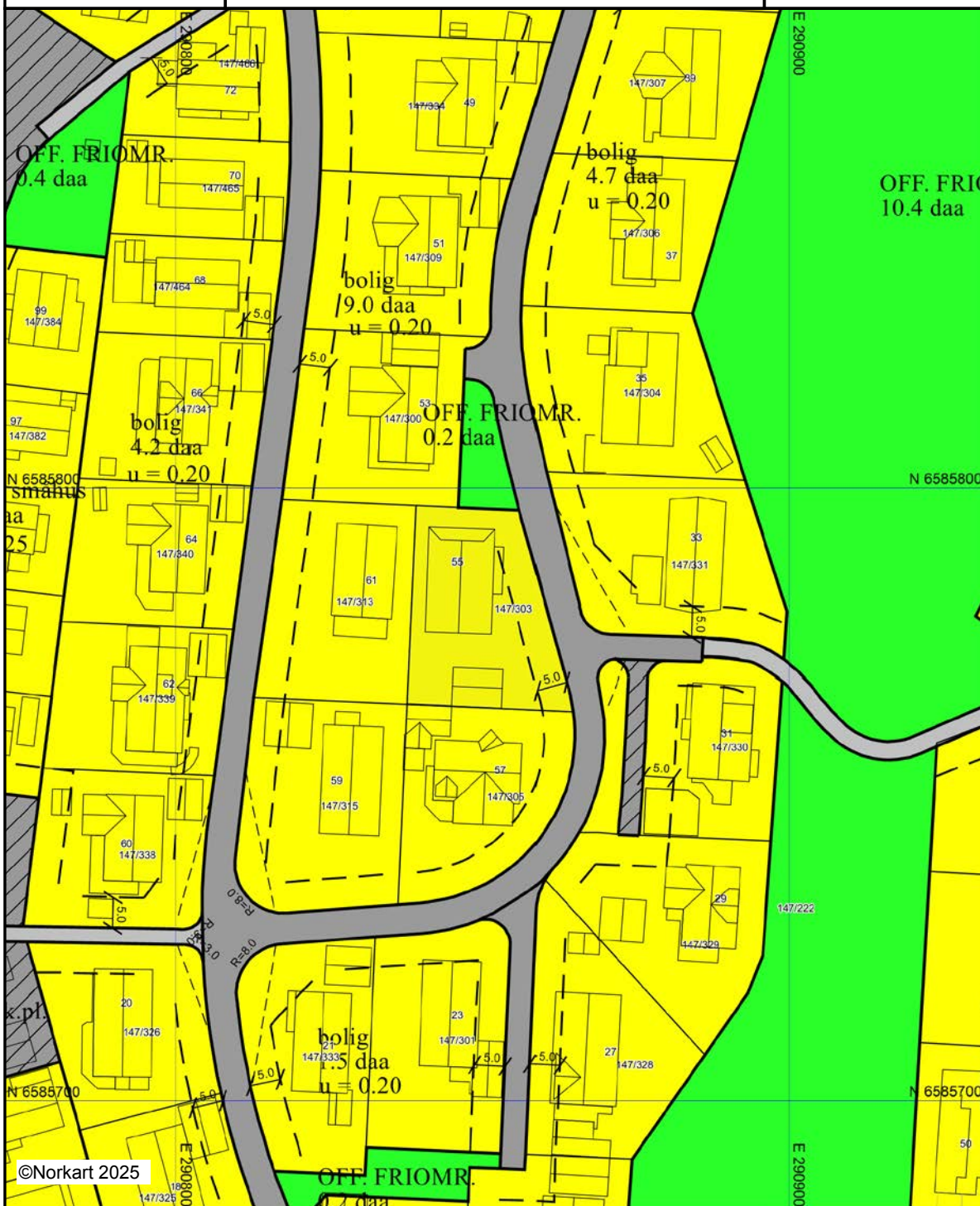
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/303
Adresse: Karinaåsen 55
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Bjøllehaugen		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr gnr. 147, bnr. 303		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 5.6.81	Dato for vedtak 16.7.81	Sak nr. 661/81 FM
Byggherre Bernhard Larsen		Adresse Bjøllehaugen, 5510 Vormedal		Tif.
Anmelder Ing. Olav M. Olsen		Adresse 4270 Akrehamn		Tif.
Ansvarshavende Gr.arb.: Byggherre Trearb.: Svein Arne Sørheim		Adresse 4270 Akrehamn		Tif.

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

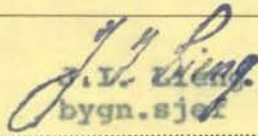
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Innpussing av dør og vinduer i kjeller.
2. Kanaler loft sammenkobles og føres over tak.
3. Himling i kjeller kkes inn.

O.J. Rossebø
bygn.kontrollør

Arbeidet må være utført innen: **1.4.-83.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Karmøy bygningskontor	Stempel 5.10.82	Underskrift  J. V. Lieng bygn.sjef
--	---------------------------	---

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

KARINAÅSEN 55, 5545 VORMEDAL

Gnr. 147, Bnr. 303 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250252 Ørjan Alfsvaag, +47 901 00 992

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter