



Velkommen til

Guletjødnvegen 1
4250 Kopervik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Guletjødnvegen 1
4250 Kopervik

Kjekk enebolig over tre plan | Moderne innredet | Praktisk planløsning | Barnevennlig beliggenhet like ved Stangaland skole

Velkommen til Guletjødnvegen 1, en praktisk og pent innredet enebolig over tre plan like ved Stangaland skole.
- Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og dagligvare.
- Lekker kjøkkeninnredning i svart høyglans med god plass til spisebord og utgang til terrasse.
- Flott og moderne stue med vedovn.
- Loftsetasjen har tre soverom samt mulighet for baderom (badet er i dag revet).
- Praktisk underetasje med kjellerstue (ikke omsøkt og godkjent), romslig bad/ vaskerom, bi-inngang og lagringsplass i bod.
- Lettstelt og pent opparbeidet tomt med belegningsstein, hage, hekk, terrasse, levegger og utvendig sportsbod.
- Felles parkeringsplass i regi av velforeningen (en oppmerket plass tilhørende denne boligen)

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000
Omkostninger*	kr	88 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 578 340
BRA/BRA-I		168/163 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 256 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1983
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ingeborg Gangsøy Pedersen
Eiendomsmegler

904 17 924
ingeborg.pedersen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 490 000**
Omkostninger*	kr	**88 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 578 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 768 pr. år for 2025
Avgiftene dekker vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Velforening
Årlig velavgift kr 500.
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Eiendommen er tilknyttet Åsebøgrend Velforening (også omtalt som Åsebøgrend Grendalag). Foreningen har til formål å vedlikeholde fellesarealer og parkeringsplasser. Kontingenten er kr 500 per år.

Registerbetegnelse
Gnr. 64, bnr. 1014 i Karmøy kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 163 m2
BRA total: 163 m2

Kjeller
BRA-i: 56 m2.

1. etasje
BRA-i: 61 m2.
TBA: 40 m2.

2. etasje
BRA-i: 46 m2.

Bod:

BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Ikke målbare arealer
Loft: 15 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt og felles parkeringsplass i regi av velforeningen.

Tomt
Tomteareal er 256 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Areal er innhentet fra matrikkelrapport. Tomten er opparbeidet med grøntareal, hekk og belegningsstein i gårdsrom. Det er oppført en romslig terrasse med skjermende levegger og delvis overbygget sitteplass, samt et hvitmalt gjerde og en frittstående bod for lagring. Utvendig bod og levegger er ikke omsøkt og godkjent i Karmøy kommune.

Byggeår
Ca. 1983

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:

Hovedetasje BRA-i: Vindfang, gang, stue og kjøkken.
Loft BRA-i: Tre soverom, gang, uinnredet bad og garderobe.
Kjeller BRA-i: Rom innredet som kjellerstue, vindfang, gang, bod, verksted og bad/vaskerom.

Terrasse på 40 m².

Frittstående bod på 5 m².

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. I kjelleren er arealet som på tegningene er angitt som hobby/sport tatt i bruk som kjellerstue og verksted uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller etablering av rom til varig opphold er normalt søknadspliktig. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Dette blir kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Dagens planløsning avviker videre fra byggetegningene ved at veggen mellom kjøkken og dagligstue i hovedetasjen er fjernet slik at arealet benyttes som ett kjøkken, samt at bad og vaskerom i kjelleren er slått sammen til ett rom og to boder er slått sammen til én bod. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold og innvendige endringer i samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktige tiltak.

Standard
Frittliggende enebolig oppført over tre etasjeplan, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde like ved Stangaland skole. Boligen holder normalt god standard mtp. byggår og er jevnlig vedlikeholdt. Praktisk romfordeling fordelt over kjeller, hovedetasje og loft med tre godkjente soverom. Alle vinduer i boligen er fornyet med isolerglass i perioden 2011–2023, og det er etablert en stor terrasse i tilknytning til hovedetasjen. Eiendommen inneholder i tillegg frittstående utebod og godt med lagringsplass i kjelleren.

Entré:
Inngangspartiet leder inn til et lyst vindfang og gang med flislagt gulv og malte veggflater. Her er det plass til oppheng av yttertøy. Fra gangen er det trappeadkomst videre opp til loftsetasjen og ned til kjelleren, samt direkte adkomst til stuen og kjøkkenet.

Stue:
Stuen rommer god plass for sofagruppe og mediemøbler. Rommet har vindusflater mot to sider som gir godt med dagslys, og en vedovn sørger for oppvarming. Fra stuen er det åpen passasje mot gangen og kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet er utvidet ved at veggen mot opprinnelig dagligstue er fjernet, noe som danner et romslig allrom med flislagt gulv og god plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen har sorte, glatte fronter med god skap- og benkeplass. Fra spiseplassen er det direkte utgang til terrassen.

Terrasse:
Utenfor kjøkkenet ligger en romslig terrasse med delvis overbygd sitteplass og levegger i treverk. Terrassen gir god plass til utendørs spiseplass og grill. På terrassedekket er det i tillegg oppført en frittstående uisolert bod for praktisk hage- og sesongoppbevaring.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet ligger i loftsetasjen og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Herfra er det direkte tilknytning til egen walk-in-garderobe med skyvedører.

Soverom 2 og 3:
De to øvrige soverommene på loftet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad loft:

Badet i loftsetasjen er revet og er ikke i funksjonell stand. Her har en mulighet for å innrede baderom etter egne preferanser.

Innredet rom i kjeller:
I kjelleretasjen er et areal innredet som kjekk kjellerstue. Rommet er opprinnelig byggemeldt som hobby/sport, og det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring. Rommet er lekkert innredet og har god plass til sofagruppe og tv- møblement.

Bad og vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom i kjelleren har flislagt gulv, nedfelt servant i innredning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Verksted og bod:
Kjelleren inneholder et praktisk verksted med fast arbeidsbenk og hyller, samt en romslig oppbevaringsbod dannet ved sammenslåing av tidligere separate boder. I tillegg er det egen utvendig kjellertrapp med inngang til kjellergangen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Loft Bad - Generell | Badet i loftsetasjen er på befaringsdagen helt eller delvis revet, og kan ikke benyttes slik det fremstår. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke mulig å verifisere om det finnes et skjult tettesjikt, og alder på eventuelt skjult tettesjikt er ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | 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. Det er påvist enkelte takstein med sprekker og enkelte knuste takstein. Det er stedvis mosedannelse på taktekkingen.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder og mikrobiell vekst på undersiden av undertaket. Luftingen av takkonstruksjonen er begrenset, og isolasjonen ligger helt opp mot sutaksplatene, noe som hindrer fri lufting.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den liggende

bordkledningen. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Bordkledning går nesten helt ned til terrassen.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist sprekker i enkelte fliser på kjøkkenet og i vindfanget.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm. Det er blant annet registrert høydeforskjell på ca. 47 mm gjennom hele rommet og ca. 26 mm lokal høydeforskjell på det ene soverommet i loftsetasjen. Det er også målt over 20 mm høydeforskjell på de to andre soverommene, samt ca. 32 mm høydeforskjell i gangen i loftsetasjen.

- Innvendig - Rom under terreng | Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen. Det er målt fuktverdi på ca. 27,1 vektprosent i vegg mot sørøst i verksted.

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

- Kjeller Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er ikke montert sokkelprofil i bunnen av baderomsplatene i hele våtsonen. Det er stedvis noe ufagmessig utførelse. Det er for liten avstand mellom platene og gulvet. Det er laget hull i baderomsplatene for hovedstoppekran i våtsone.

- Kjeller Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Kjeller Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist mindre fuktsvelling på baderomsinnredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjeller Bad/vaskerom - Ventilasjon | Det er påvist skade på kaldrasspjeldet på baderomsviften.

- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Over halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell drenering. Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF Byggforsk 20–60 år. Det er ikke montert kantlist/avslutningslist på utvendig fuktsikring ved grunnmur.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Pipeadkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

- Sotluke: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Rekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Stangeland, like sør for Kopervik sentrum. For barnefamilier er hverdagen her særdeles praktisk og lettvint, ettersom Stangaland barneskole ligger like ved eiendommen. Barna får en kort og trygg skolevei, og både ungdomsskole og barnehage ligger i trygg gangavstand fra boligen. Nærområdet kjennetegnes av rolige omgivelser i et trivelig nabolag.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Stangeland, som ligger en kort gåtur fra eiendommen. For et bredere utvalg av forretninger, apotek og koselige spisesteder ligger Kopervik sentrum kun en kort sykkeltur eller en kjapp biltur unna. Nærområdet byr dessuten på et variert idretts- og fritidstilbud. Idrettsanlegget ved ungdomsskolen ligger i gangavstand, med gode fasiliteter for både fotball og innendørsidretter i regi av Kopervik Idrettslag. Nede i Kopervik finner man også Karmøyhallen med svømmebasseng og tilbud for både store og små.

Fra boligen er det direkte adkomst til flotte tur- og rekreasjonsområder. En kort spasertur unna finner du Liarlund med opplyst lysløype og egen discgolfbane, som fungerer som en naturlig inngangsport til turløypenettet videre innover i marka og opp mot Søre Sålefjell. På varme sommerdager er det en kort kjøretur til populære badeplasser eller de langstrakte sandstrendene vest på Karmøy. Bussholdeplass ligger en kort spasertur unna, og med bil tar kjøreturen til Haugesund lufthavn Karmøy under tjue minutter.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

På eiendommen er det oppført en enebolig over tre plan. Grunnmuren er av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Etasjeskillet er utført

som trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Bod:
Boden er oppført på en eksisterende treterrasse, med terrassebord som gulv. Veggene er utført som bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Taket er et pulttak med sperrer av tre og taktro av OSB-plater, tekket med asfaltbasert takbelegg.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.03.1984, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På eiendommen er det i tillegg oppført en frittstående bod på ca. 5 m² (BRA-e) med oppgitt byggeår 2021.

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

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i boligen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 17.06.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende reguleringsplan er Stangeland - Åsebøgrend (plan-ID 301-3), ikrafttrådt 16.06.1993.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Kopervik (plan-ID 673), ikrafttrådt 13.05.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (område B46). Eiendommen omfattes også av Kommuneplan 2014-2023 (plan-ID 670), ikrafttrådt 16.06.2015, hvor arealbruken er avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Det gjøres oppmerksom på at rullering av kommuneplanens arealdel 2022–2031 (plan-ID 672) er under arbeid med status planlegging igangsatt.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Privat vei inn til eiendommene som eies av Åsebøgrend Velforening. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 671 881 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 687 525 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.



Eiendommen har en sentral beliggenhet på Stangeland med nærhet til skoler og idrettsanlegg.



Frittliggende enebolig over tre plan med pent opparbeidet tomt.



Velkommen inn! Entréen har flislagt gulv, lysmalte overflater og plass til yttertøy og sko.

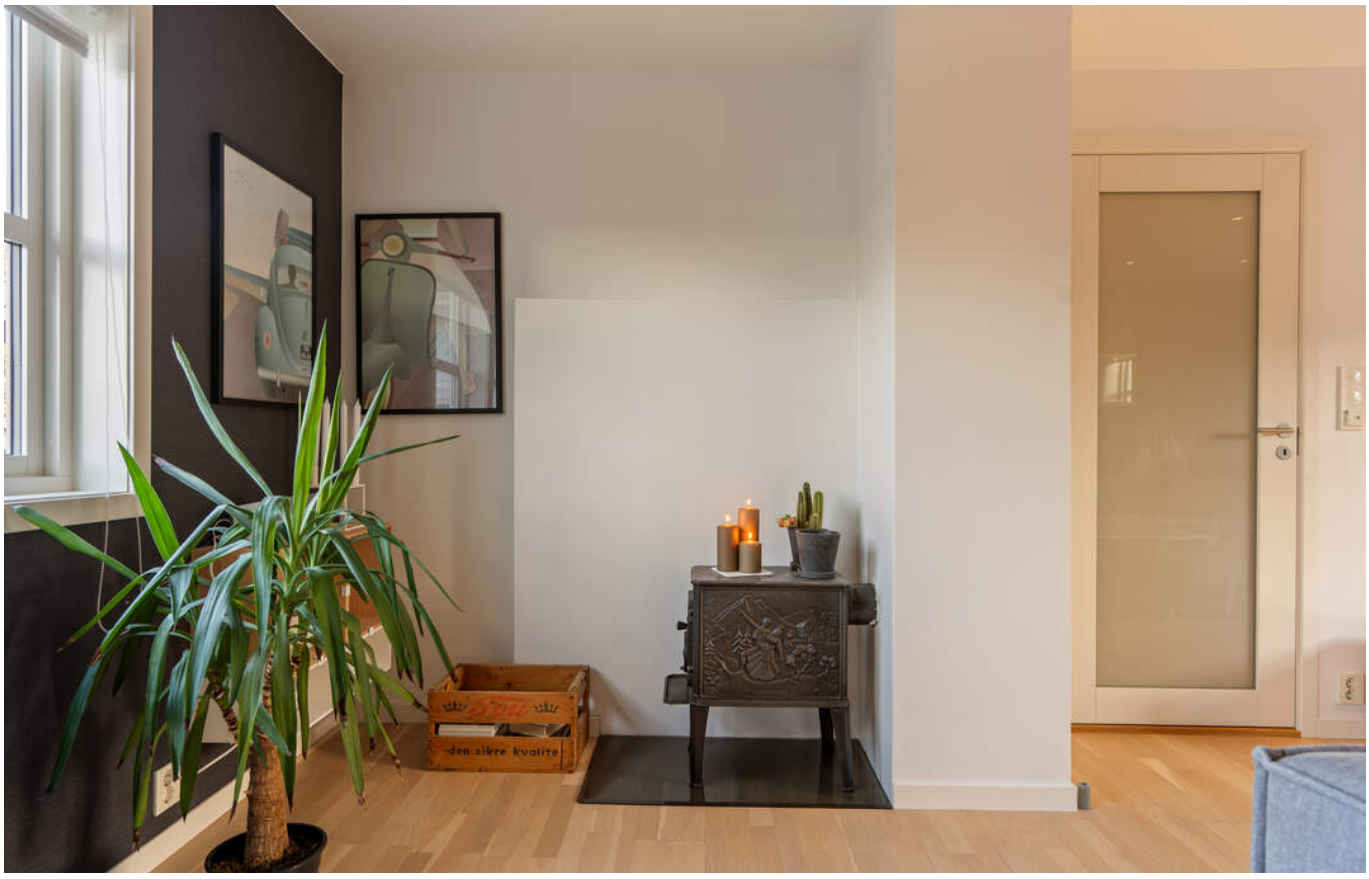


Fra entréen er det trappeadkomst til de øvrige etasjene og åpen passasje inn mot kjøkkenet.



Stue med plass til romslig sittegruppe og downlights i himling.





Vedovn i stuen gir en varm og lun atmosfære.







Kjøkkenet er innredet med glatte, sorte fronter og kjøkkenøy mot spiseplassen.





På kjøkkenet er det god plass til langbord for hele familien.



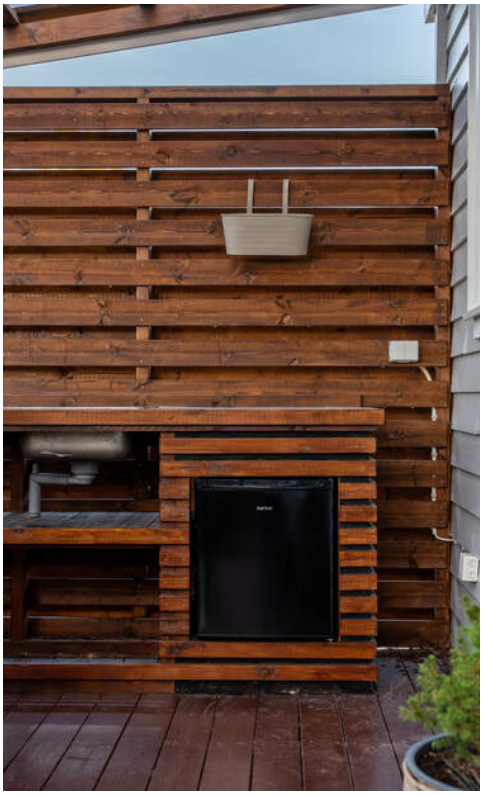


Spiseplassen på kjøkkenet har mye naturlig lysinnslipp og direkte utgang til terrassen.



Frittstående uisolert bod fra 2021 oppført på treterrassen.





Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.
Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Runar Thornes Hognaland

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

1149/64/1014:
05.07.1984 - Dokumentnr: 5822 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i huseierforening m.v.
Eieren av eiendommen har rett og plikt til å være medlem av Åsebegrend Grendelag og oppfylle forpliktelsene som følger av medlemskapet i samsvar med vedtektene. Klausulen kan ikke slettes så lenge det hefter lån fra Husbanken på noen av eiendommene som eies av medlemmene i grendelaget.

06.06.1983 - Dokumentnr: 4686 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1149 GNR: 64 BNR: 28

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Følgende fastmonterte gjenstander medfølger ikke:
- 2 stk. String Pocket hyller (i stue og trapp)
- En hvit hylle med små rom ved spisebord på kjøkken
- En hvit/eik hylle med 4 bokser ved ovnen i stue.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,2 %
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 18 900
Oppgjørshonorar, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Betalingsutsettelse, kr 1.500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 625
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 200
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig 3 Takst AS den 05.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir 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 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Ingeborg Gangsøy Pedersen
Eiendomsmegler
Telefon: 904 17 924
E-post: ingeborg.pedersen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Karmøy
Vestheimvegen 3
4250 KOPERVIK
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Trappegangen i loftsetasjen gir adkomst til soverommene.



Hovedsoverom i loftsetasjen med skråhimling, downlights og plass til dobbeltseng.



Soverommet har direkte tilknytning til walk-in garderobe.



Soverom på loftet med lyse overflater.



Soverom i loftsetasjen.



Badet i loftsetasjen er delvis revet.



Trappen fra hovedetasjen leder ned til kjellergang med adkomst til badet.



Bad og vaskerom i kjelleren med flislagt gulv, dusjkabinett og servantmøbel.



Badet har opplegg for vaskemaskin.



Rom i kjelleren innredet som koselig kjellerstue, et ekstra oppholdsrom i boligen.





Verksted i kjelleren innredet med fast arbeidsbenk og oppbevaringshyller.



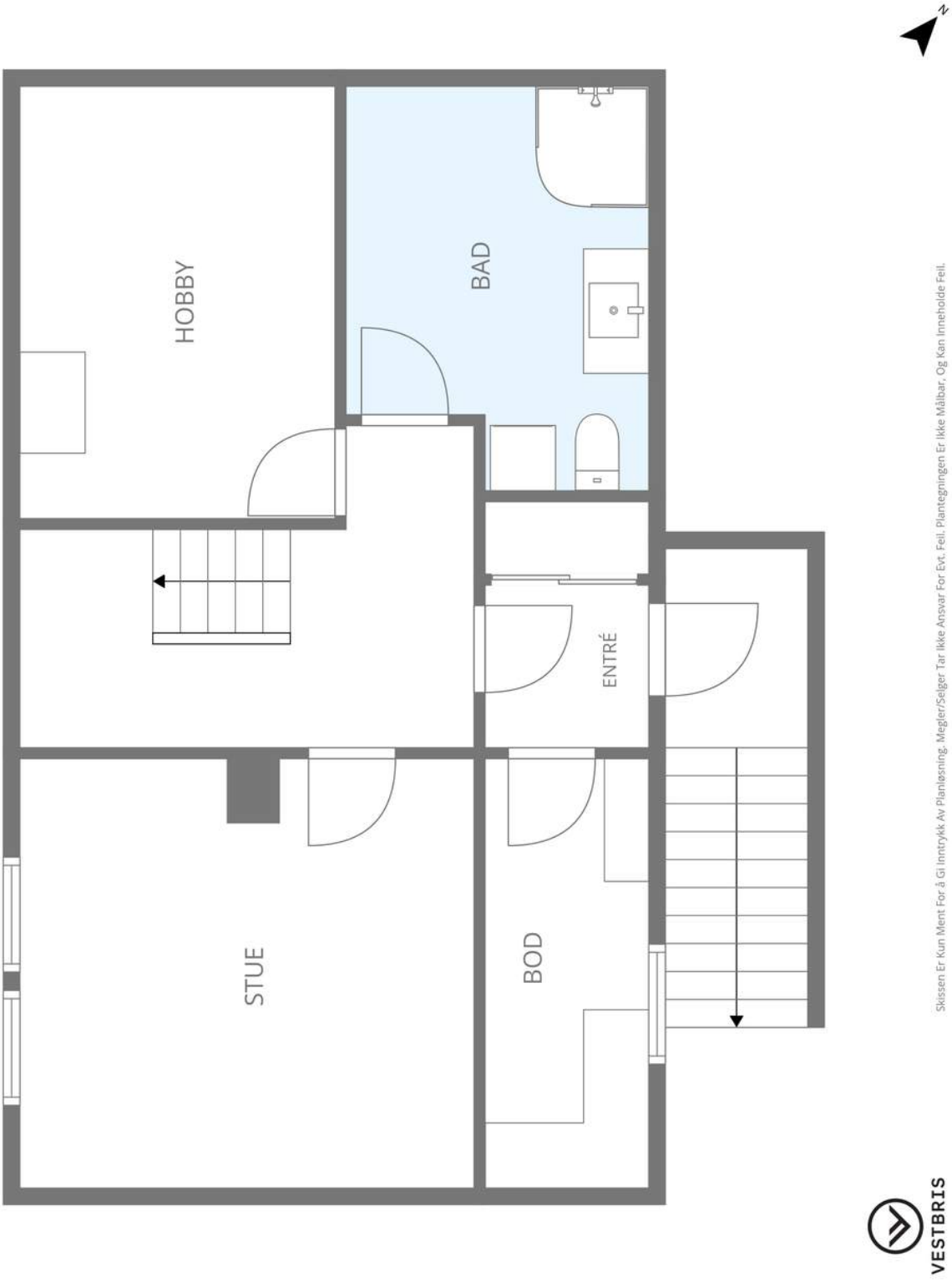


Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort gangavstand til Stangaland skole og idrettsanlegg.

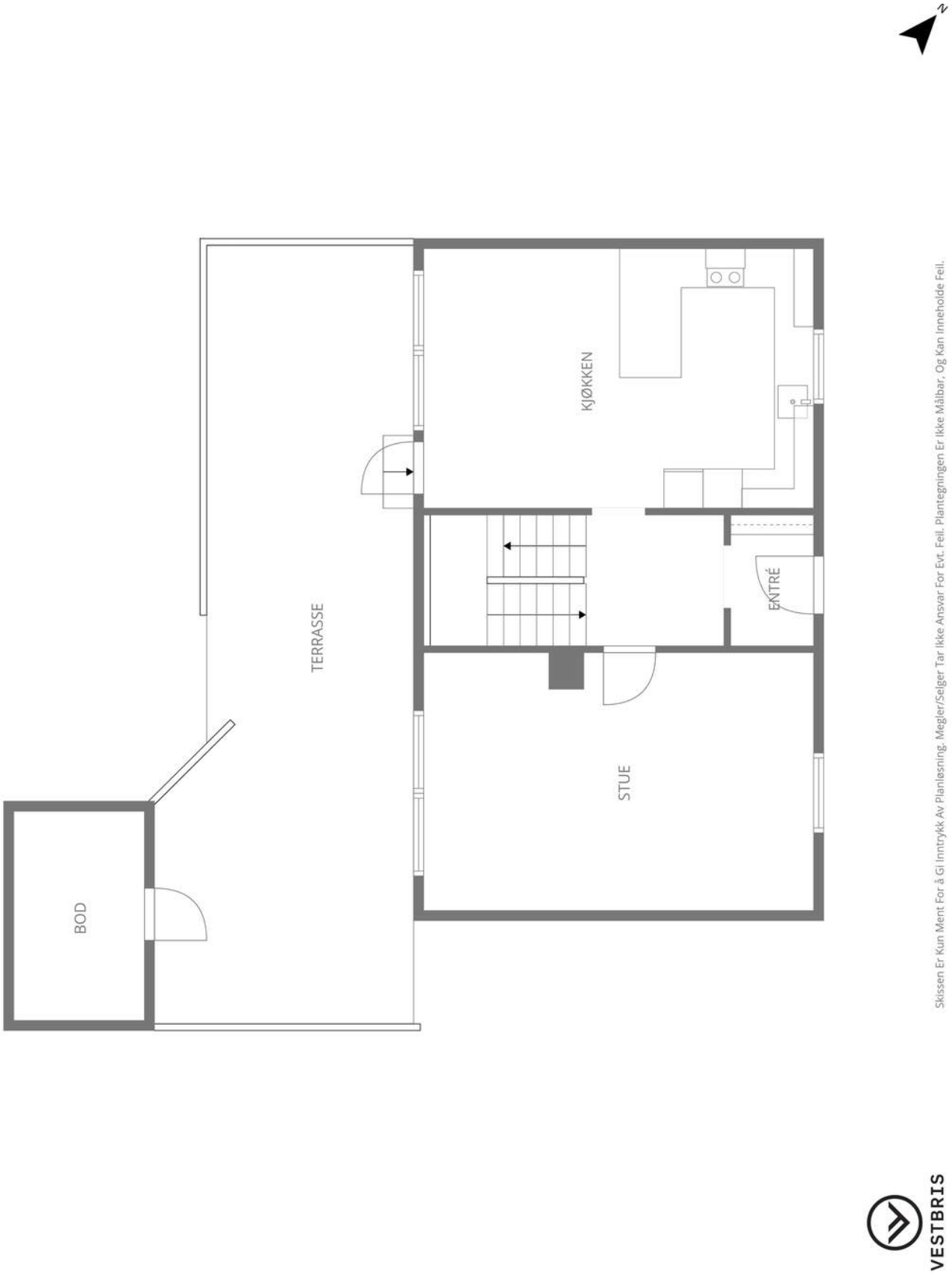


Fra Stangeland er det kort vei til sjøen, kyststier og naturopplevelser på Karmøy.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

GULETJØDNVEGEN 1

Nabolaget Stangeland - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugane Linje 223	**2 min** 0.2 km
Haugesund Karmøy	**18 min**
Stavanger Sola	**47.1 km**

SKOLER

Stangaland skole (1-7 kl.) 470 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.) 381 elever, 27 klasser	**7 min** 0.6 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	**6 min** 3.1 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	**16 min** 9.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

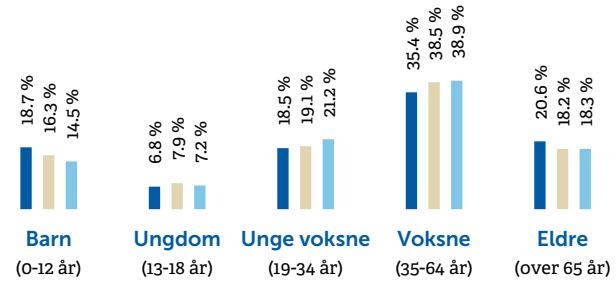
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stangeland	1 159	487
Kopervik	8 842	4 093
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rusvik naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	**7 min** 0.6 km
Åsebøen Fus barnehage (0-5 år) 87 barn	**14 min** 1 km
Kopervik barnehage (1-5 år) 41 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stangeland PostNord	**9 min** 0.8 km
Coop Extra Kopervik Post i butikk, PostNord	**15 min** 1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

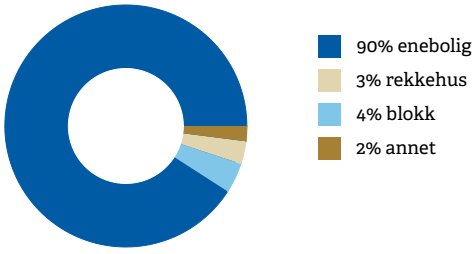
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Stangeland ungdomsskole Aktivitetshall, fotball	**8 min** 0.7 km
Konkiparken nærmiljøanlegg 2 Ballspill	**10 min** 0.8 km
Skoi Trening og Helse avd. Kopervik	**15 min**
SKY Fitness Kopervik	**15 min**

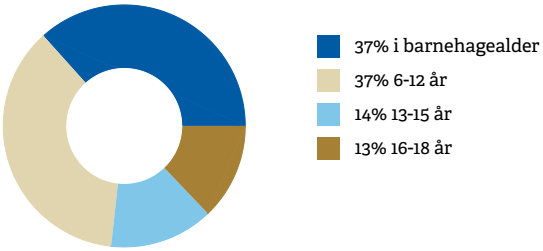
BOLIGMASSE



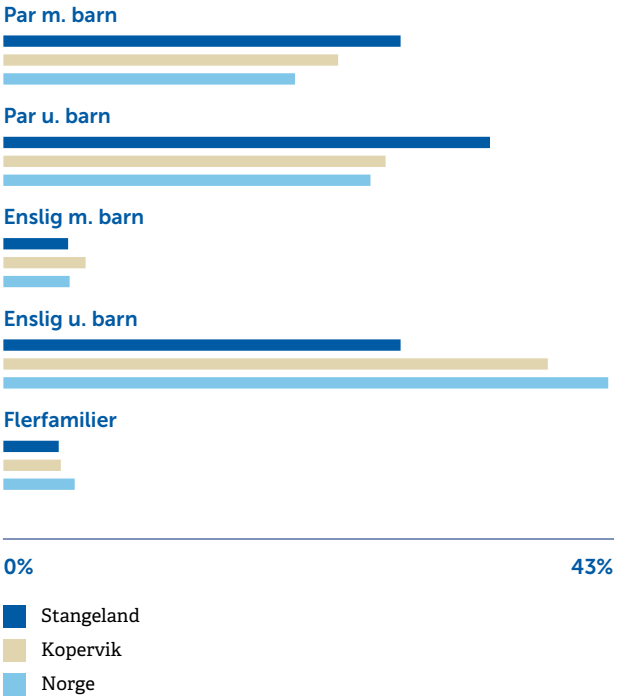
VARER/TJENESTER

Megasenteret	**15 min**
Boots apotek Kopervik	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



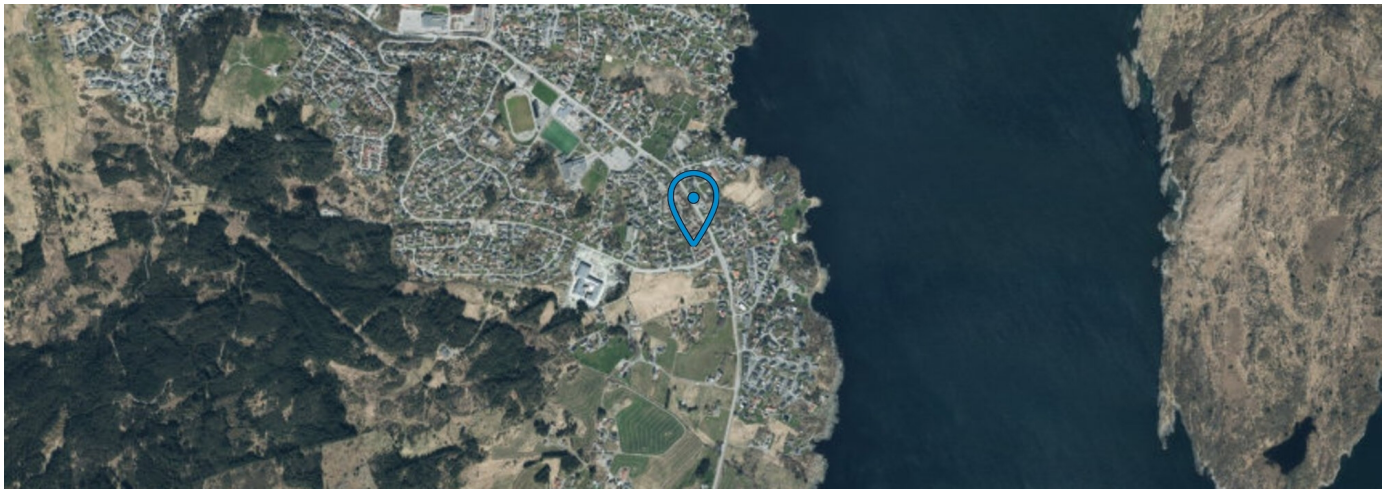
FAMILIESAMMENSETNING

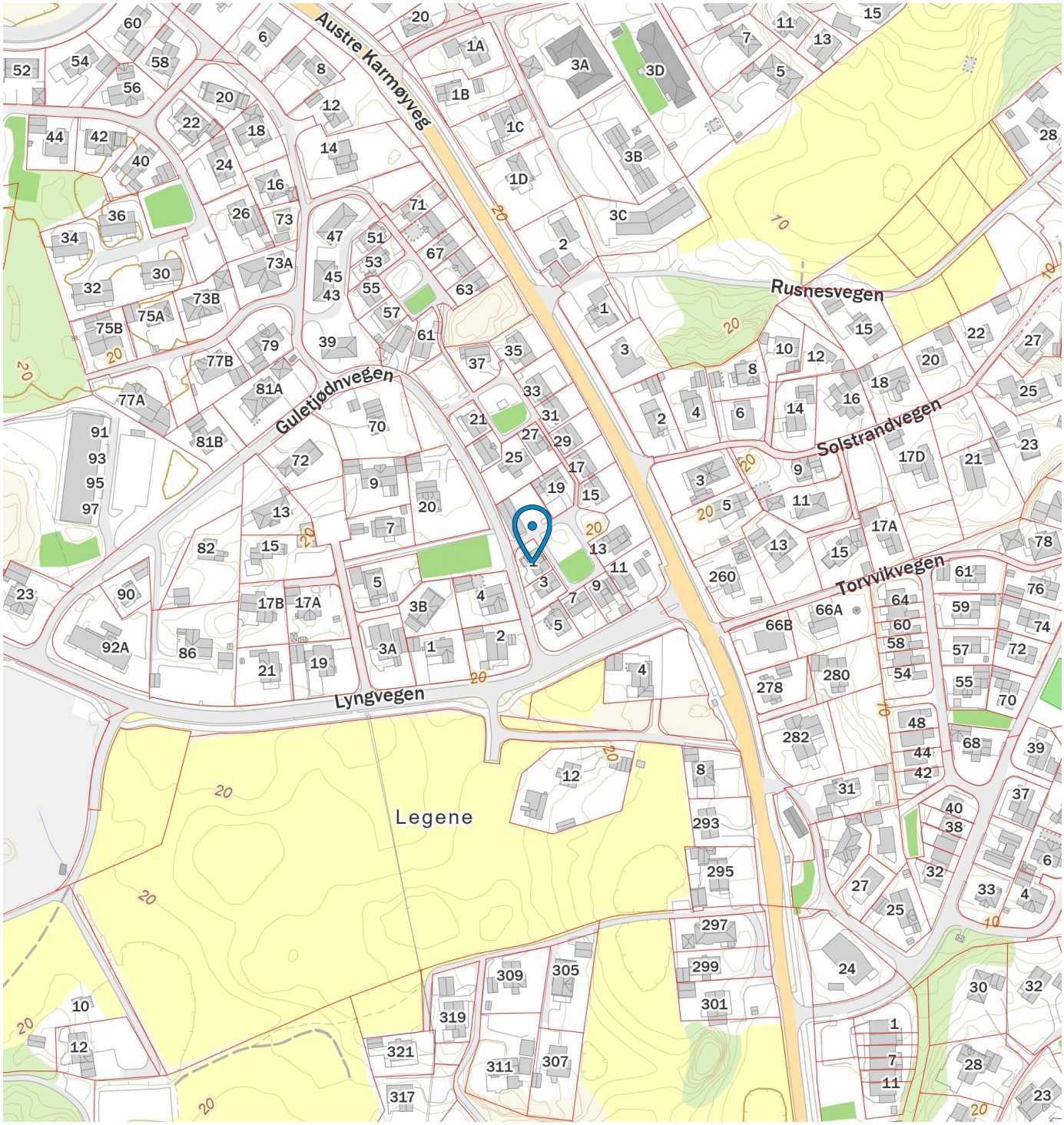


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**42%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Hognaland, Runar Thornes
17.06.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Runar Thornes Hognaland

Boligen

Guletjødnvegen 1
4250 Kopervik

1149-64/1014/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Per Inge Sjurseth AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder på bad i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i boligen er byttet i perioden 2011-2023
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjellerdør.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassedør
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takrenner.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget bod på terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Skjeve gulv på loft.
Sprekker i gulvfliser på kjøkken og i gang i 1etg.
Skjevt tak i stue og på kjøkken.
Dør til soverom mot nord/vest er til tider vanskelig å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Bedre Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp tak i stue og på kjøkken, ble satt inn ekstra bæringer i veggene.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Samler seg litt vann på tomtegrensen mot nord/øst når det regner mye.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Skade på kaldrasspjeld på baderomsvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Jatec AS

Beskrivelse av arbeidet: Det meste av det elektriske anlegget i boligen er byttet av meg selv (har fagbrev som elektriker) i perioden 2011-2021. Materiell er kjøpt gjennom min tidligere arbeidsgiver Jatec AS

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Bygget bod på terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Disponibelt rom i kjeller er innredet som kjellerstue.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Noen naboer har sporadisk observert rotter i nabolaget i perioden 2025-2026 og det har blitt satt ut feller. Jeg har ikke sett dette selv og heller ikke sett spor etter det på min eiendom eller fellesarealer.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Guletjødnvegen 1, 4250 KOPERVIK**	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312866**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9355472**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **1014**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **162,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 984 kWh**



Guletjødnvegen 1, 4250 KOPERVIK

Detaljering

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



Guletjødnvegen 1, 4250 KOPERVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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.Kjøl - 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 13: 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 14: 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 15: 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. Montér 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 16: 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 17: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Guletjødnvegen 1 , 4250 KOPERVIK
KARMØY kommune
gnr. 64, bnr. 1014

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20435 **Referansenummer:** IK4897

Autorisert foretak: 3 TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

BMTF

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Guletjødnvegen 1 , 4250 KOPERVIK
Gnr 64 - Bnr 1014
1149 KARMØY

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført en enebolig over tre plan samt en frittstående bod. Eneboligen er oppført i 1984 etter eldre forskrifter og tekniske løsninger og kan derfor ha avvik sammenlignet med dagens krav.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og enkelte bygningsdeler er oppgradert. Det er likevel registrert behov for vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger, samt forhold som krever nærmere undersøkelser. Enkelte bygningsdeler har passert halvparten av forventet brukstid eller nådd forventet brukstid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak er utført med oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av sutakplater, og loftet er en kombinert løsning med kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer med isolerglass. Alle vinduene i boligen er byttet i perioden 2012–2023. Det er avlest produksjonsår 2012, 2014, 2015 og 2023.
Det er en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, samt en malt entrédør til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, laminat, betong og flis.
Veggene har tapet, panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn i boligen.
Rom under terreng har gulv av parkett, laminat, fliser og betong.
Veggene er kledd med plater, og det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren i betong/mur.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Badet i loftsetasjen er på befaringsdagen helt eller delvis revet, og kan ikke benyttes slik det fremstår.
Platene på veggene er delvis revet, og det er stedvis åpne konstruksjoner med synlig isolasjon. I himlingen er platene revet bort, og det er synlig isolasjon og dampsperre.
Gulvet har vinylbelegg og fall mot sluk på ca 14mm.
Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Platene på veggene er revet og det mangler tettesjit
Sanitærutstyr og innredning er fjernet. Det er et toalett i rommet som ikke er tilkoblet.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,4 %, som ansees som tørt.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Våtrommet har flislagt gulv. Det er 1:100 fall på baderomsgulvet.
Det er ukjent om det finnes et skjult vanntett sjikt, og det synlige vanntette sjiktet består av baderomspanel. Rommet har ukjent slukløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent, da sluket ikke er tilgjengelig og membranen ikke er synlig ved terskelen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkar med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling er foretatt i hull ved hovedvanninntaket. Måleresultatet var 12,1 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse og stedvis plast (rør i rør)
Tilgjengelige avløpsrør i plast
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.
På loftet er det et avtrekksanlegg som ikke er i drift og ute av funksjon.
Det er en ca. 194 liters varmtvannstank.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 1984. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Grunnmuren er av betong.
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

I kjelleretasjen er bad og vaskerom slått sammen til ett rom. Bodene er slått sammen til én større bod. Arealet som på tegningene er angitt som hobby/sport, benyttes i dag som kjellerstue og verksted.

I hovedetasjen er veggen mellom kjøkken og dagligstue fjernet, og det samlede arealet benyttes i dag som kjøkken.

Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

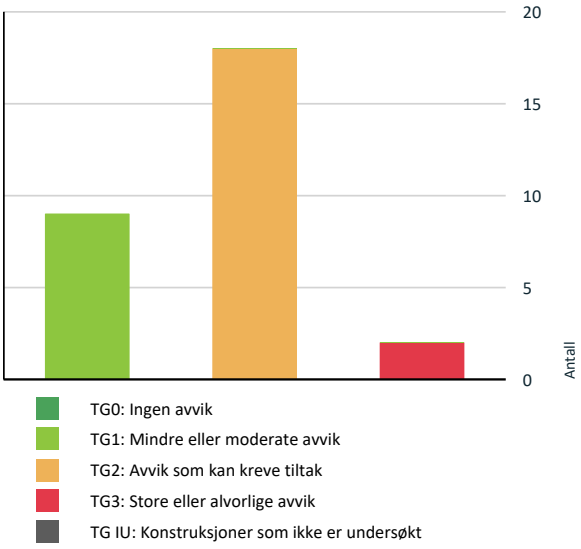
Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger som viser bygningens opprinnelige planløsning og fasader. Det kan derfor ikke verifiseres om planløsningen og fasadene, slik de fremstod på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent utførelse, eller om bygningen er lovlig oppført. Bygningens godkjenningsstatus bør undersøkes hos kommunen.

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Guletjødnvegen 1 , 4250 KOPERVIK
Gnr 64 - Bnr 1014
1149 KARMØY

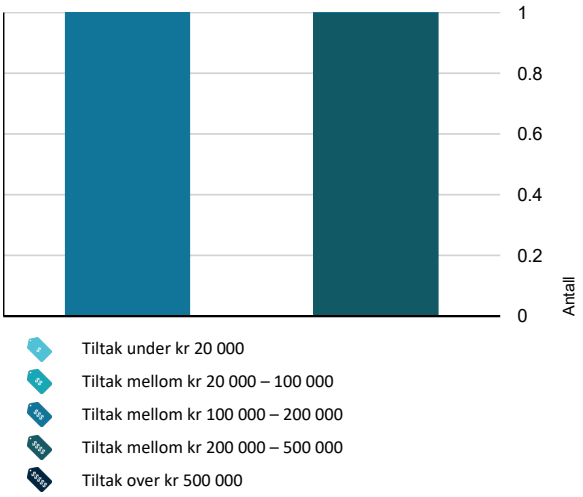
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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 er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak er utført med oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.) og 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:
• 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.

• Det er påvist enkelte takstein med sprekker og enkelte knuste takstein.

• Det er stedvis mosedannelse på takttekkingen.

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

• Skadde takstein kan redusere taktekkingens evne til å lede bort vann og over tid øke risikoen for fuktinntrenging i takkonstruksjonen. Skadde takstein bør skiftes ut for å opprettholde en tett og funksjonell taktekking.

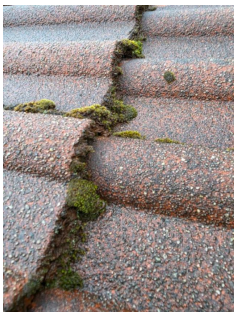
• Mosedannelse kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning på taktekkingen. Dette gir økt risiko for frostsprengning i kalde perioder, som igjen kan føre til skader og redusert levetid på tekkingen.
Det anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold av taktekkingen. Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.



Sprekk i takstein



Knust mønestein



Mosedannelse på takstein

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

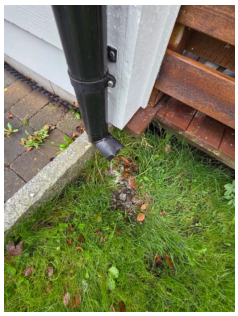
• Mangelfull bortledning kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter. Over tid kan dette medføre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og i verste fall vanninntrenging i kjeller eller underliggende konstruksjoner. I henhold til SINTEF Byggforsk Byggdetalj 525.921 bør takvann ledes bort fra bygningen slik at grunnmur og terreng ikke utsettes for unødig fuktbelastning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis ved utkast på terreng med fall bort fra bygningen, betongrenne, fleksibelt utkastrør eller tilkobling til egnet overvannssystem

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.



Takvann ledes til terreng ved grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av sutakplater, og loftet er en kombinert løsning med kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

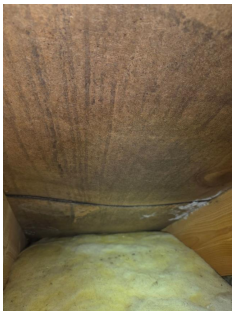
• Det er påvist fuktskjolder og mikrobiell vekst på undersiden av undertaket.
Luftingen av takkonstruksjonen er begrenset, og isolasjonen ligger helt opp mot sutaksplatene, noe som hindrer fri lufting.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Begrenset lufting kan bidra til kondens og vedvarende fuktbelastning, med risiko for videre mikrobiell vekst og fuktskader.
Årsaken til fuktbelastningen og skadeomfanget bør undersøkes nærmere.
Isolasjonen bør tilpasses slik at det sikres tilstrekkelig lufting.
Berørte flater bør rengjøres, og skadede materialer skiftes ut ved behov.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Bordkledning går nesten helt ned til terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting. Vurderingen er basert på visuell befaring, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.

• Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere, som kan medføre skader på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Musesperre må etableres.

• For liten avstand mellom kledning og terrassen øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terrassen og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med isolerglass. Alle vinduene i boligen er byttet i perioden 2012–2023. Det er avlest produksjonsår 2012, 2014, 2015 og 2023.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, samt en malt entrédør til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, betong, laminat og flis.
I en brukt bolig må det påregnes enkelte bruksmerker på gulvoverflatene, som mindre riper, merker og slitasje etter normal bruk og tidligere møblering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i enkelte fliser på kjøkkenet og i vindfanget.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes hovedsakelig som kosmetisk og medfører ikke umiddelbar risiko ved normal bruk. Skadede fliser kan skiftes ut dersom sprekkene oppleves som sjenerende.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
I en brukt, fraflyttet bolig må det påregnes enkelte bruksmerker på vegg - og himlingsoverflatene, herunder mindre hull og merker etter bilder, hyller og annet inventar. Det kan også forekomme mindre misfarging eller skjolder på steder hvor bilder, hyller og møblement tidligere har vært plassert.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm. Det er blant annet registrert høydeforskjell på ca. 47 mm gjennom hele rommet og ca. 26 mm lokal høydeforskjell på det ene soverommet i loftetasjen. Det er også målt over 20 mm høydeforskjell på de to andre soverommene, samt ca.32 mm høydeforskjell i gangen i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som skjevt og gi redusert komfort, samt at det kan påvirke bruk og innredning av rommene.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• 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 elementpipe og vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av parkett, laminat, fliser og betong. Veggene er kledd med plater, og det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen. Det er målt fuktverdi på ca. 27,1 vektprosent i vegg mot sørøst i verksted.

Konsekvens/tiltak

• Fuktnivåer over 17 vektprosent gir økt risiko for utvikling av muggsopp og råte. Ved målt fuktinnhold over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for at muggsopp allerede er etablert. Høyt fuktnivå i denne typen konstruksjon kan over tid føre til nedbrytning av materialer og dårlig inneklima. Fibermetningspunkt for treverk er ca. 28 vektprosent, og målt verdi indikerer at konstruksjonen er nær nivå hvor det kan forekomme fritt vann i materialet.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og årsak til fuktproblematikken. Tiltak må påregnes, herunder vurdering av fjerning av organisk materiale mot grunnmur og etablering av mer fuktsikre løsninger. Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering og fuktsikring av grunnmur.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

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.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i loftsetasjen er på befaringsdagen helt eller delvis revet, og kan ikke benyttes slik det fremstår.

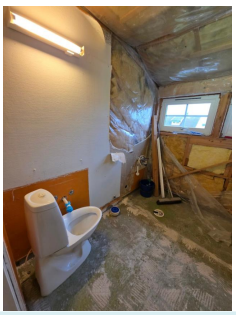
Vurdering av avvik:

• 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: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Platene på veggene er delvis revet, og det er stedvis åpne konstruksjoner med synlig isolasjon. I himlingen er platene revet bort, og det er synlig isolasjon og dampsperre.

LOFT > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og fall mot sluk på ca 14mm.

LOFT > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Platene på veggene er revet og det mangler tettesjit

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er fjernet. Det er et toalett i rommet som ikke er tilkoblet.

LOFT > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,4 %, som ansees som tørt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert sokkelprofil i bunnen av baderomsplatene i hele våtsonen.
Det er stedvis noe ufagmessig utførelse.
Det er for liten avstand mellom platene og gulvet.

• Det er laget hull i baderomsplatene for hovedstoppekran i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sokkelprofil i bunnen av baderomsplatene i hele våtsonen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Stedvis ufagmessig utførelse kan medføre redusert kvalitet og økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.
Avstanden mellom platene og gulvet er for liten, noe som øker risikoen for fuktopptak i platene og skader på konstruksjonen. Montering bør utføres i henhold til monteringsanvisning, med 60-80 mm avstand mellom platene og gulvet.
Badet kan benyttes med forsiktighet, men avvikene bør utbedres for å redusere risiko for skader.

• Konsekvensen av åpne hull i våtsone er økt risiko for fuktskader, råte og mugg i veggkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden til våtrommet og medføre kostbare reparasjoner.
Det bør etableres en vanntett løsning rundt hovedstoppekranen, eller eventuelt flytte denne ut av våtsone, for å redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv. Det er 1:100 fall på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent om det finnes et skjult vanntett sjikt, og det synlige vanntette sjiktet består av baderomspanel. Rommet har ukjent slukløsning, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent, da sluket ikke er tilgjengelig og membranen ikke er synlig ved terskelen.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke mulig å verifisere om det finnes et skjult tettesjikt, og alder på eventuelt skjult tettesjikt er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det finnes et skjult vanntett sjikt, samt vurdere tilstanden og alder på dette.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt tettesjikt og slukløsning er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkar med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre fuktsvelling på baderomsinnredning.

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

Konsekvens/tiltak

• Fuktsvelling og skader kan medføre videre nedbrytning av materialer og redusert levetid. Skadet innredning bør vurderes utbedret eller skiftes for å unngå ytterligere skadeutvikling og sikre funksjon.

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på kaldrasspjeldet på baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

• Skaden kan føre til at kald luft trekker inn når viften ikke er i drift, noe som kan gi redusert komfort og økt varmetap.
Kaldrasspjeldet bør repareres eller skiftes ut for å unngå dette.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i hull ved hovedvanninntaket. Måleresultatet var 12,1 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse og stedvis plast (rør i rør)

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.
På loftet er det et avtrekksanlegg som ikke er i drift og ute av funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 194 liters varmtvannstank.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TG 1 Andre installasjoner

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

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1984. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Over halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell drenering. Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

• Det er ikke montert kantlist/avslutningslist på utvendig fuktsikring ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Eldre dreneringssystemer har økt risiko for redusert funksjon som følge av aldring, tilstopping eller svekket dreneringsevne. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.
Dreneringssystemets funksjon bør holdes under oppsikt.

• Manglende avslutning kan føre til at fuktsikringen ikke er tilstrekkelig tett i topp, med økt risiko for vanninntrengning bak fuktsperren. Dette kan medføre fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere kantlist/avslutningslist i topp av fuktsikringen for å sikre korrekt avslutning og redusere risiko for vanninntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfullt fall på terrenget kan føre til oppsamling av vann ved boligen og økt fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner under terreng. Over tid kan dette føre til fuktskader og mikrobiell vekst. Terrengfallet bør justeres, eller det bør etableres andre løsninger som leder overflatevann bort fra bygningen. Ideelt bør terrenget ha tydelig fall bort fra grunnmuren i en avstand på ca. 3 meter.

• Stående vann kan føre til økt fuktbelastning på grunn og konstruksjon, med risiko for fuktskader, setninger og dårlig drenering.

• Det anbefales å forbedre drenering og terrengforhold for å sikre effektiv bortledning av vann.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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 er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• 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.

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

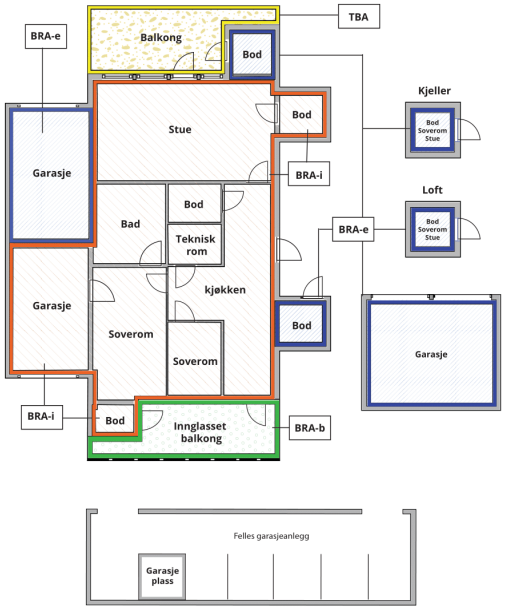
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	46			46		15	61
Hovedetasje	61			61	40		61
Kjeller	56			56			56
SUM	**163**				**40**	**15**	**178**
SUM BRA	**163**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, garderobe		
Hovedetasje	Vindfang, gang, stue, tv-stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, vindfang, gang, bod, verksted, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjelleretasjen er bad og vaskerom slått sammen til ett rom. Bodene er slått sammen til én større bod. Arealet som på tegningene er angitt som hobby/sport, benyttes i dag som kjellerstue og verksted.

I hovedetasjen er veggen mellom kjøkken og dagligstue fjernet, og det samlede arealet benyttes i dag som kjøkken.

Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger som viser bygningens opprinnelige planløsning og fasader. Det kan derfor ikke verifiseres om planløsningen og fasadene, slik de fremstod på befaringstidspunktet, samsvarer med godkjent utførelse, eller om bygningen er lovlig oppført. Bygningens godkjenningsstatus bør undersøkes hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Runar Thornes Hognaland	Kunde
	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	64	1014		0	256.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Guletjødnvegen 1

Hjemmelshaver
Hognaland Runar Thornes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stangeland like sør for Koeprvik sentrum. Det er kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk . I nærområdet finnes lekeplasser og idrettsanlegg, og det er tilgang til tur- og friluftsområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

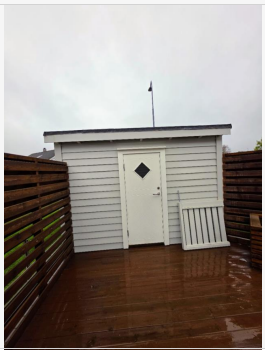
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lager

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Fremstår med normalt vedlikehold

Beskrivelse
Boden er oppført på en eksisterende treterrasse, med terrassebord som gulv. Veggene er utført som bindingsverk med liggende, malt bordkledning. Taket er et pulttak med sperrer av tre og taktro av OSB-plater, tekket med asfaltbasert takbelegg. Det er montert en enkel, malt boddør med glassfelt.

Boden er uisolert, har enkel standard og benyttes til lagring.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	19.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.08.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Utskriftsdato: 16.06.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 64/1014//



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.

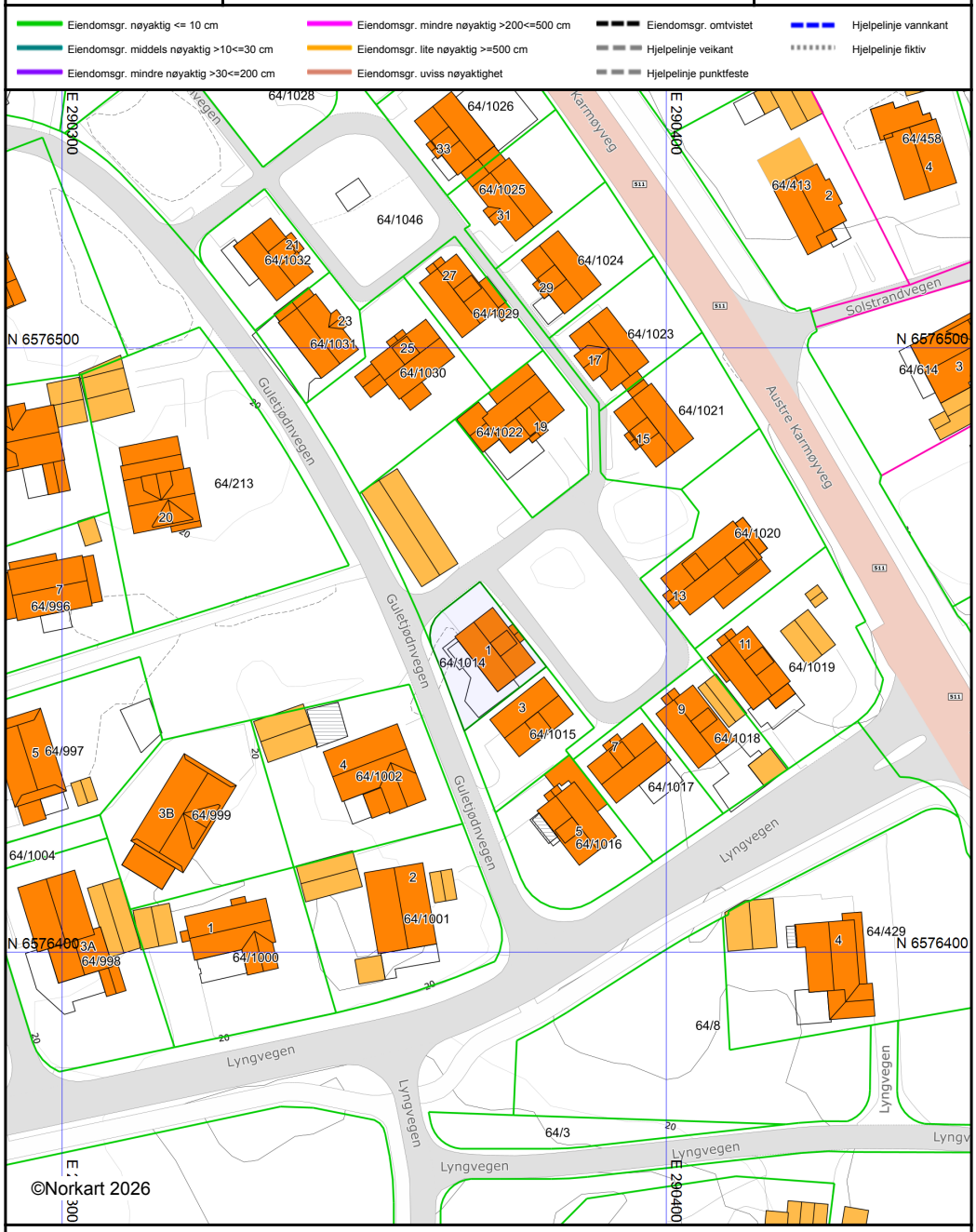
Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 64/1014
Adresse: Guletjødnvegen 1
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

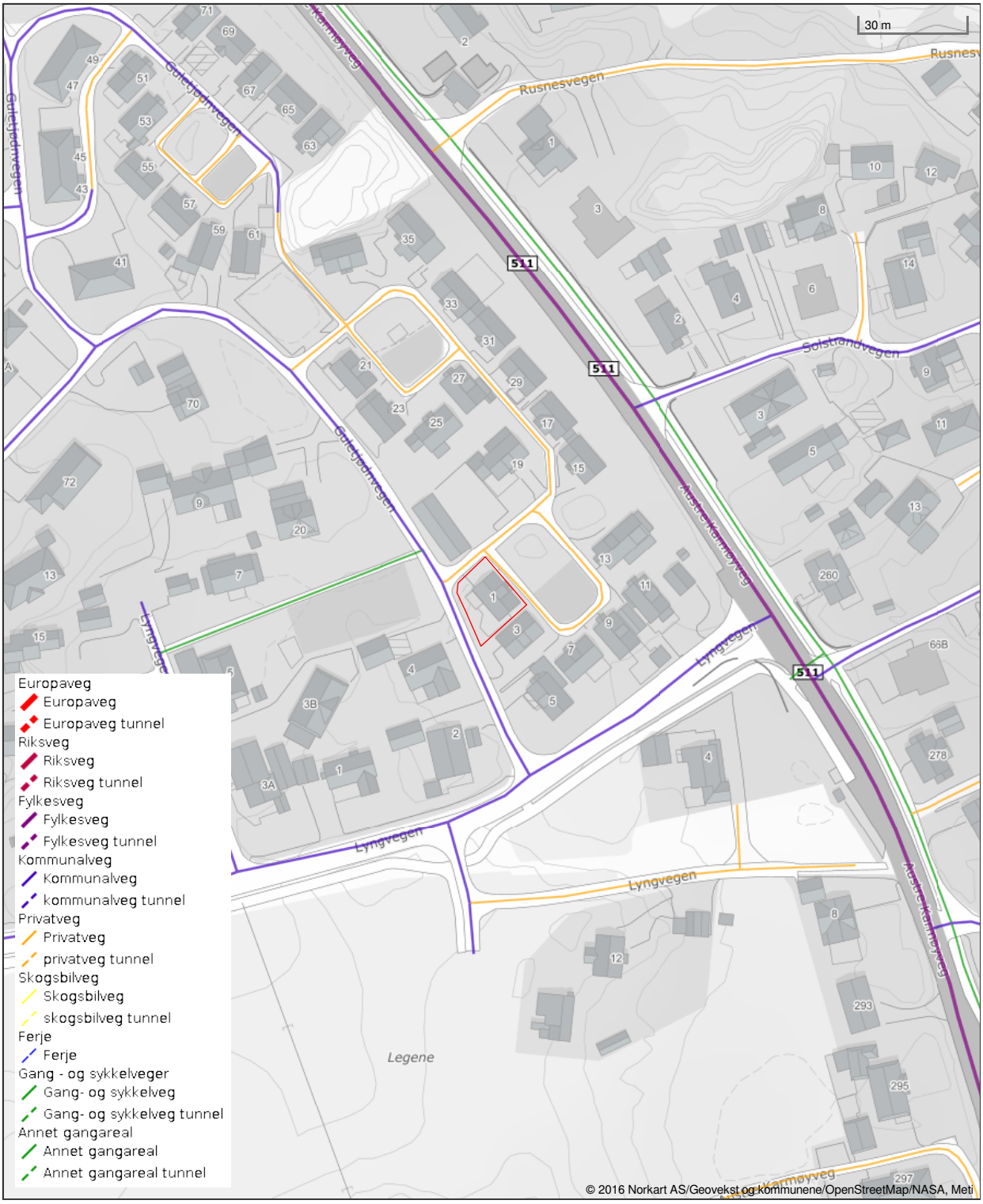
UTM-32



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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 64/1014//



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

Ledningskart

Eiendom: 64/1014
Adresse: Guletjødnvegen 1
Utskriftsdato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

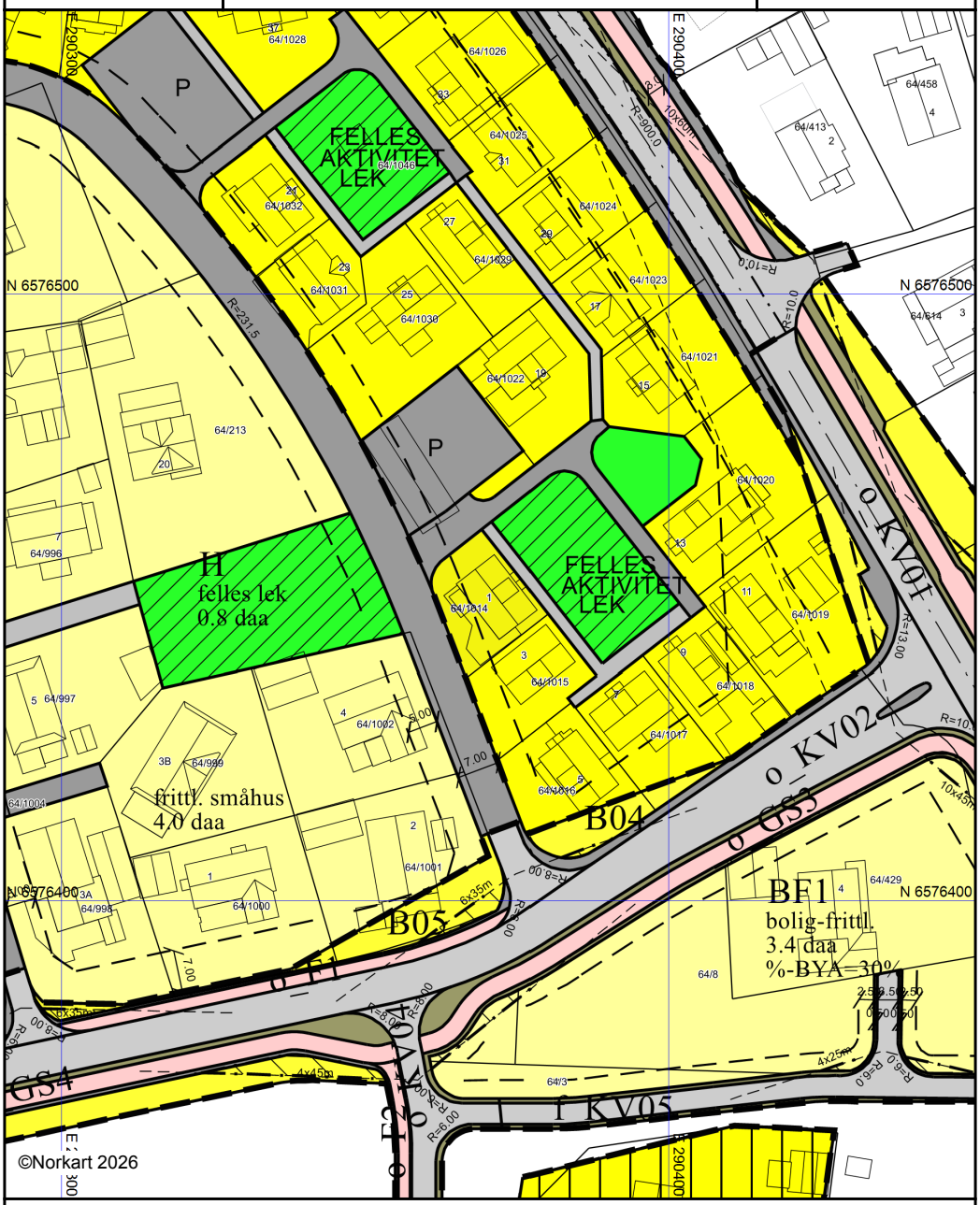
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 64/1014
Adresse: Guletjødnvegen 1
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

Planbestemmelser
301.3 STANGELAND - ÅSEBØGREND

Arkivsak: **00/02093**
Arkivkode: **L12 &21**
Sakstittel: **PLAN NR. 301.3 - REGULERINGSPLAN FOR STANGELAND REGULERINGSENDRING FOR ÅSEBØGREND**

Godkjent 16.06.93, sak 07-03/93.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

Område for boligbebyggelse.

§ 2.

I område I kan det oppføres boligblokker i inntil 4 etasjer, i område II rekkehus i inntil 2 etasjer, og i område III atriumsbebyggelse i 1 etasje. For øvrig skal bebyggelsen være eneboliger i 1 etasje, frittliggende eller sammenkjedet.

§ 3.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige u = 0,30 i område I, u = 0,20 i område II og u = 0,15 i område III; u = * 0,20 i de øvrige områder. Bebygget areal må likevel ikke utgjøre mer enn 20 % av tomtens nettoareal. Garasje inntil 20 m2 regnes ikke med i bebygget areal. * endret jfr. reg. sak 178/81.

§ 4.

Innredning av beboelsesrom i underetasje kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene når terrenget ligger til rette for det. Gesimshøyden skal ikke være over 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette ensartet takform for grupper av hus.

§ 5.

Tomt tillates bare utskilt på grunnlag av tomtedelings- og bebyggelsesplan for angjeldende kvartal godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Etter en konkret trafikksikkerhetsmessig vurdering kan det etableres avkjørsler direkte til Guletjødnvegen. De viste gang- og sykkelveger innenfor planområdet kan nyttes til nødvendig nyttekjøring til boligene. Det skal for planområdet totalt vises biloppstillings- plasser i henhold til kommunens normer. Bygningsrådet kan tillate oppføring av garasje og biloppstillingsplass på den enkelte tomt, forøvrig skal parkering legges til de viste felles parkeringsplasser innenfor området. Det kan tillates oppføring av garasjer på de felles parkeringsarealer dersom det dokumenteres at dette ikke vil bringe den totale parkeringsdekningen i områder under kommunens norm.

§ 7.

Innhegninger skal i samme vegflukt være av ens materiale og ha samme høyde. Gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m over vegplanum, i skjæring og fylling kan bygningsrådet fastsette en annen høyde. Gjerders utførelse, høyde og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

Forstøtningsmur langs veg tillates ikke. Hvor særlige grunner foreligger kan bygningsrådet godkjenne forstøtningsmurer og sette krav til utforming og utførelse av disse.

Område for forretningsbebyggelse.

§ 8.

I området tillates oppført bebyggelse for virksomhet som etter bygningsrådets skjønn tjener det lokale behov.

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige u = 0,25.

§ 9.

På egen grunn skal anordnes henstillingsplasser for 3 biler pr. 100 m2 gulvflate forretning eller kontor, 1 bil pr. 100 m2 lager foruten laste/losseplass for 1 lastebil pr. selvstendig forretning. All manøvrering skal foregå utenom veggrunn.

Område for offentlig bebyggelse.

§ 10.

I området tillates oppført bebyggelse som etter bygningsrådets skjønn har tilknytning til bebyggelse for skoleformål eller for andre offentlige institusjoner. Bygningsrådet kan sette nærmere krav til bebyggelsen herunder krav til parkeringsplasser og utearealer.

Friområde.

§ 11.

I området kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

Det tillates ikke private avkjørsler direkte fra riksveg. Avkjørslene fra lokalvegene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

§ 13.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 14.

Eksisterende vegetasjon skal mest mulig bevares.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller den offentlig ferdsel.

§ 15.

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	1014	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Guletjødnvegen 1, 4250 KOPERVIK								

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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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** 256 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	673
Navn	Kopervik
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6770/KDP673-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 256 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B46

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	301-3
Navn	Stangeland - Åsebøgrend
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/2825/R301.3%20-%20PLANBESTEMMELSER.pdf
Delarealer	**Delareal** 256 m^2 **Formål** Boliger

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 1014	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Guletjødnvegen 1, gatenr 1153	**Grunnkrets:**	603	Stangeland
	4250 Kopervik	**Valgkrets:**	4	Kopervik
Oppdatert:	25.10.2012	**Kirkesogn:**	6100401	Kopervik
		Tettsted:	4706	Kopervik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.05.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	256,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.05.1983	Avgiver	1149/64/28	-256,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/64/1014	256,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Guletjødnvegen 1	Bolig	180,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	10.05.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9355472			Antall etasjer:	3

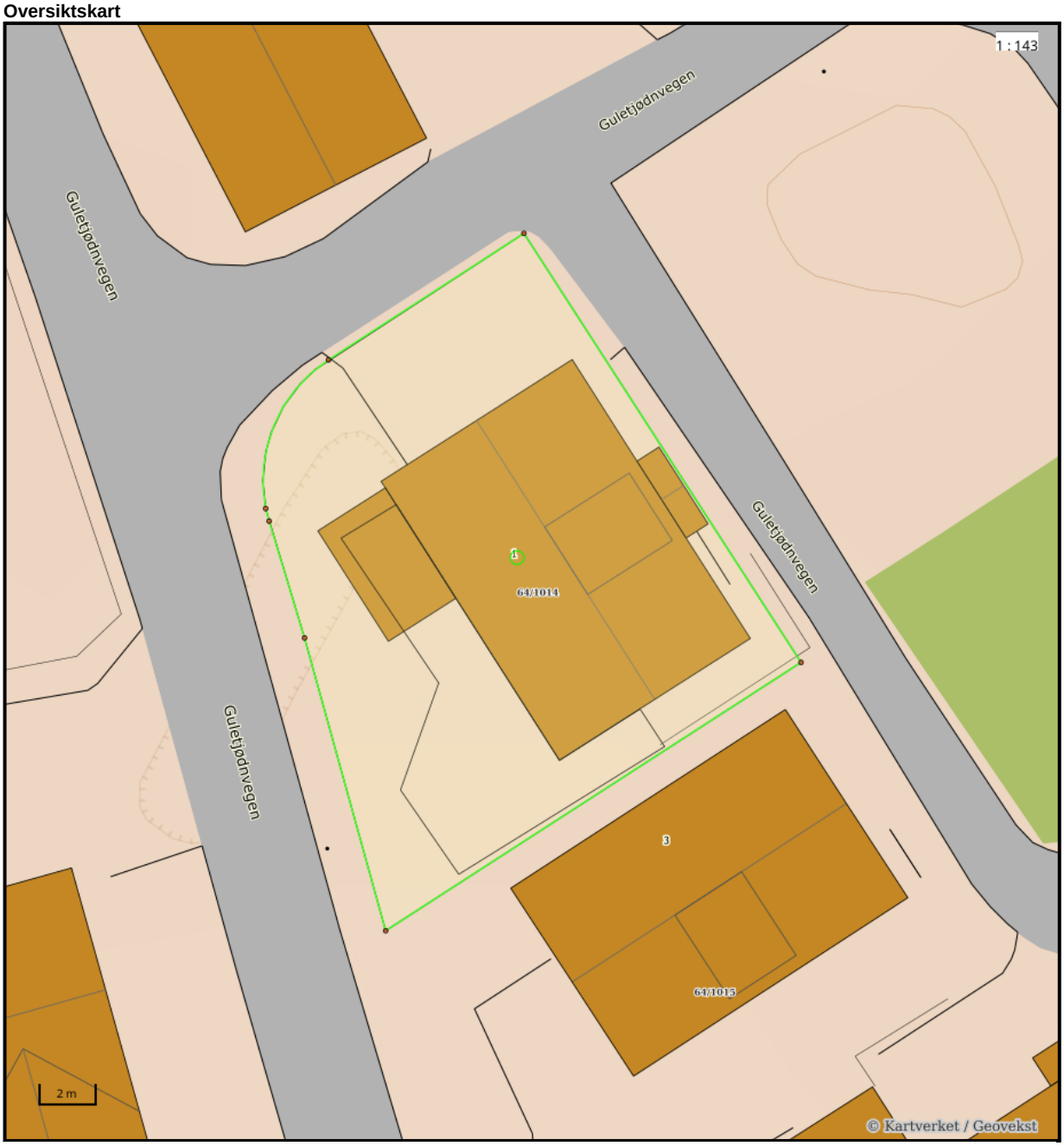
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			58,0		58,0				
H01	1		61,0		61,0				
L01			61,0		61,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

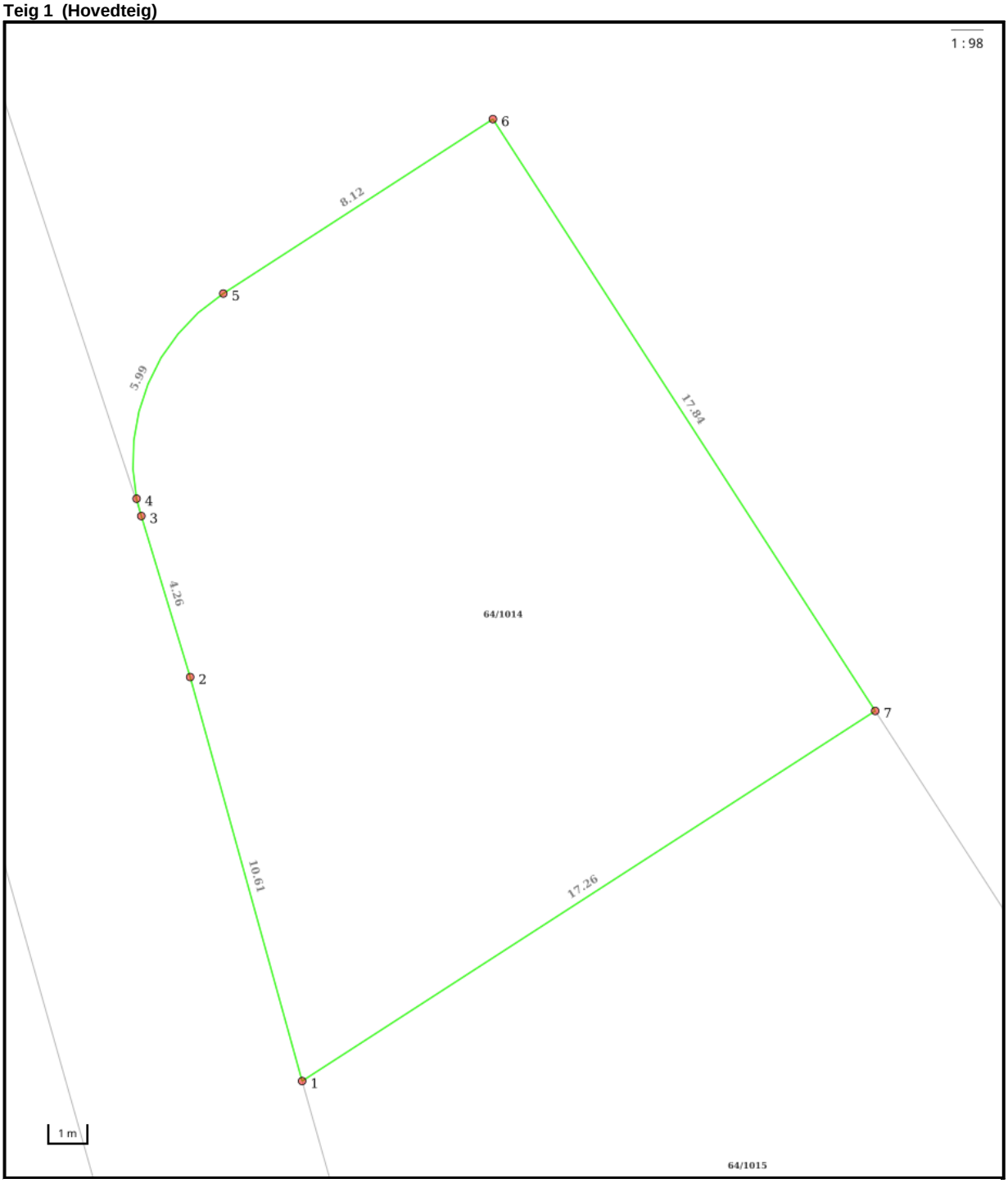


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 256,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

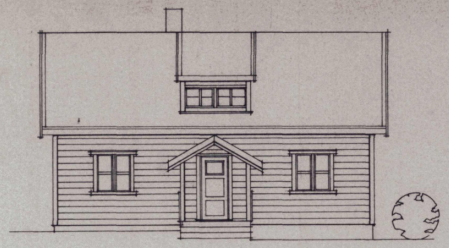
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 576 436,61	290 366,60	10,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 576 446,54	290 362,85	4,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 576 450,49	290 361,25	0,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 576 450,92	290 361,10	5,99m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 576 456,29	290 362,81	8,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 576 461,30	290 369,20	17,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 576 447,25	290 380,19	17,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

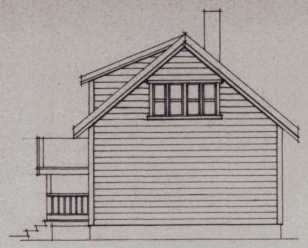
([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

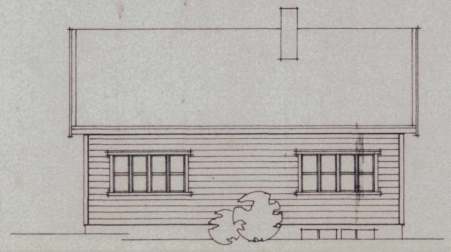
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



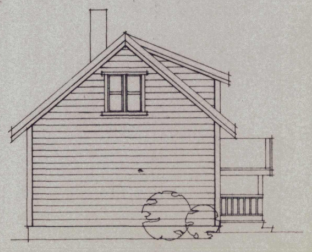
FASADE



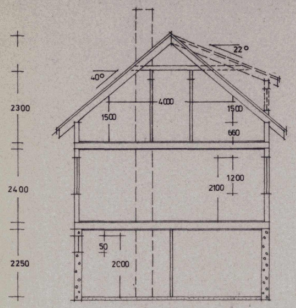
FASADE



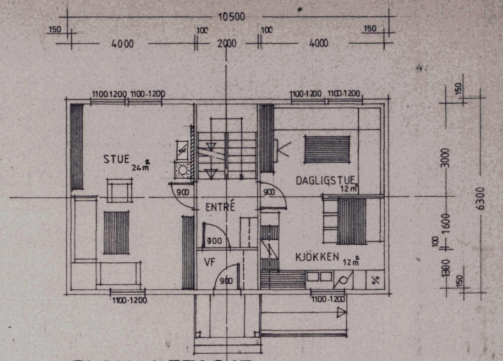
FASADE



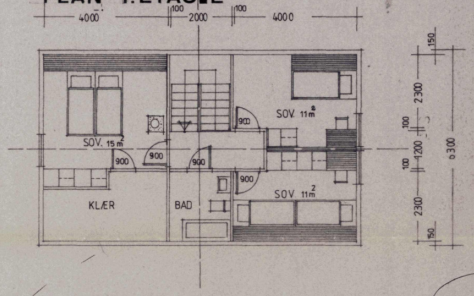
FASADE



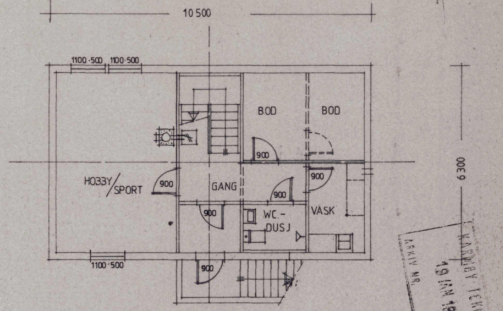
SNITT



PLAN - I. ETASJE



PLAN-LOFT



PLAN - KJELLER

TYPE OLA 80

TOMT NR. 1.

AREAL:	MERKNADER:
BRUTTO AREAL: 66.150 m²	MODULLINJE I YTTERVEGG ER LAGT INNVENDIG BINDINGSVERK
NETTO LEIEAREAL: 94.174 m²	

IVAR CLAUSEN
Arkitekt - Rådg. ing. i byggeteknikk - Byggeledelse
TLF. (047) 51003
4250 KOPERVIK

BYGGHERRE: KARMØY TOMTESELSKAP A.S		PROSJEKT NR. 8260	TEGNING NR. 03
BYGGESTED: ÅSEBØGREND STANGELAND KARMØY KOMMUNE		MÅLESTOKK: 1 100	KONTROLL
		DATO: 071282	SIGN.

KARMØY TEKNISK ETAT
MOTTATT 19 JAN 1983
ARKIV NR.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Åsebøgrend			Gnr. 64, bnr. 1014, t.nr.1	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	23.12.82	7.2.83	83/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Nils Harald Pedersen		Åsebøgrend, 4250 Kopervik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Clausen		4250 Kopervik		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Grunnarb.: Sørheim Trearb.: T. Vådøy				

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. Gripelist monteres på vegg innvendig loftstrapp/kjellertrapp.
2. Etterisolering grunnmur fullføres jfr. byggeforskriftenes kap. 54:54 tabell 54:5.

Helge Bådsvik
H. Bådsvik
bygn. kontrollør

Arbeidet må være utført innen: 1.9. 84

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Torvastad	153.84	J. I. Liepg bygn. sjef
		Underskrift

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

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Notater

Notater



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2502260091 / Ingeborg Gangsøy Pedersen, tlf. 90417924
Guletjødnvegen 1, 4250 Kopervik
Gnr. 64, bnr. 1014 i Karmøy kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

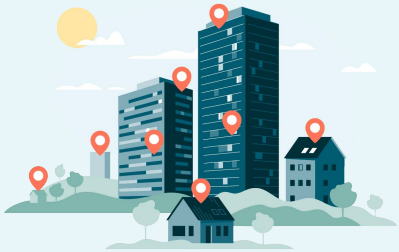
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2502260091
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Ingeborg Gangsøy Pedersen
Eiendomsmegler

904 17 924
ingeborg.pedersen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Karmøy
Vestheimvegen 3, 4250 KOPERVIK

eiendomsmegler1.no