

Velkommen til

Solbergvegen 2
4280 Skudeneshavn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solbergvegen 2
4280 Skudeneshavn

Enebolig over tre plan m/ carport | Sentral beliggenhet | God planløsning | Moderniseringsbehov

Velkommen til Solbergvegen 2, en romslig enebolig like ved kaien i Skudeneshavn.

Eiendommen har en sentral beliggenhet, med kort gangavstand til skole og butikkene i sentrum. I første etasje finner du en stor stue med vedovn og plass til spisebord og sittegruppe, separat kjøkken, toalettrom og vindfang. Andre etasje rommer fire soverom, bad, toalettrom og utgang til takterrasse over inngangspartiet. Kjelleretasjen inneholder vaskerom og flere boder med rikelig med lagringsplass. Boligen har en god planløsning og egner seg godt for småbarnsfamilier.

Ute venter en romslig og kjekk hage på eiet tomt, samt en praktisk carport med oppbevaring.

Boligen holder hovedsakelig eldre standard, og vil ha behov for modernisering av flere bygningsdeler.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 590 000
Omkostninger*	kr	40 840
Totalpris inkl. omk.	kr	1 630 840
BRA/BRA-I		225/207 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 713 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1956

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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	**1 590 000**
Omkostninger*	kr	**40 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**1 630 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 39 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 40 840

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 16 779 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Registerbetegnelse
Gnr. 57, bnr. 340 i Karmøy kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 207 m2
BRA total: 207 m2

Kjeller
BRA-i: 72 m2.

1. etasje
BRA-i: 76 m2.

2. etasje
BRA-i: 59 m2.
TBA: 7 m2.

Garasje:

BRA-e: 18 m2
BRA total: 18 m2

1. etasje
BRA-e: 18 m2.

Ikke målbare arealer
2. etasje har 3 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
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt. Garasjen mangler garasjeport.

Tomt
Tomteareal er 713 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Areal er innhentet fra matrikkelrapport. Tomten er opparbeidet med en romslig gressplen, hekk og diverse beplantning, og er delvis inngjerdet med hvitt tregjerde. Innkjørsel og gårdsplass er gruset med gode parkeringsmuligheter foran garasjen/ carport. Det tas forbehold om tomtens areal da grensene ikke er nøyaktig oppmålt.

Byggeår
Ca. 1956

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Enebolig:
1. etasje BRA-i: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue og toalettrom.
2. etasje BRA-i: Gang, bad, toalettrom, alkove og fire soverom.
Kjeller BRA-i: Gang, to boder, vaskerom og lager.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I 2. etasje er det i dag innredet fire soverom, mens originale tegninger viser fem soverom. Tegninger merket med bruksendring viser 4 soverom i 2. etasje + vaskerom hvor det i dag er alkove/ åpnet mellom 2 rom. Innredning av rom fra tilleggsdel til varig opphold er en bruksendring som normalt er søknadspliktig. Det er også utført mindre bygningsmessige endringer/avvik i kjellerens planløsning i forhold til tegningene. Videre er garasjen opprinnelig søkt og godkjent som en dobbel garasje, men den ene halvdelen er senere revet. Slike vesentlige bygningsmessige endringer er normalt søknadspliktige tiltak.

Det er uklart når bruksendringtegningene er datert og om de er godkjent av kommunen. 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.

Standard
Enebolig over tre plan beliggende på en tomt med romslig hage like ved kaien i Skudeneshavn. Boligen har en innholdsrik planløsning fordelt over kjeller, første etasje og andre etasje, med stue, separat kjøkken, fire soverom og godt med oppbevaringsplass. Eiendommen har et generelt behov for modernisering og oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Vindfang og hall:
Adkomst via utvendig steinsatt trapp inn til et lyst vindfang. Videre åpner boligen seg mot en romslig hall med malt tretrapp som knytter etasjene sammen og gir adkomst til både kjeller og andre etasje.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet ligger i tilknytning til inngangspartiet i første etasje og er utstyrt med toalett og servant.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med varmepumpe samt vedovn. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lysinnslipp.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Godt med skap- og benkeplass samt plass til et mindre kjøkkenbord om ønskelig.
Det er jordfeil i oppvaskemaskin.

Bad:
Badet ligger i andre etasje og er innredet med badekar, servant og toalett.

Toalettrom 2. etasje:
I andre etasje finnes et separat toalettrom utstyrt med toalett og servant, plassert med adkomst fra trappegangen.

Soverom og alkove:
Andre etasje rommer fire soverom samt en praktisk alkove.

Kjeller:
Kjelleretasjen har adkomst via innvendig trapp og inneholder gang, to boder og et lagerrom, noe som gir godt med oppbevaringsplass.

Vaskerom:
Vaskerommet er plassert i kjelleren.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | • Det er påvist store skader på vinduer.
• Det er påvist vinduer med sprukne glassruter.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig eller ikke mulig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Enkelte av vinduene har enkeltglass og lav isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer.

- Ytterdører | • Det er påvist råte eller store skader i dører.
• Det er påvist rustdannelse på henglser.

- 2.Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- 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 takttekkingen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | • Det er påvist råtedannelse og sprekker i treverket på vindskier.
• Over halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk 20–30 år.
• Det er påvist lekkasje fra takrenner
• 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.

- Takkonstruksjon/Loft | • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er registrert stor senteravstand mellom taksperrene og noe nedbøyning i

takkonstruksjonen. Taket har tung tekking av betongtakstein.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | • Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert tegn til vannansamling på overflaten, noe som indikerer mangelfullt fall mot avløp/sluk.

- Innvendige overflater | Innvendige overflater har en del slitasje og er av eldre karakter med behov for oppgradering.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I gang i 2 etasje er det blant annet målt 22 mm høydeforskjell innenfor 2 meter

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og skader

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert symptom på aktivitet fra stripet borebiller i kjeller og på loft

- 1.Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | • Kjøkkeninnredning er av eldre dato og har noe slitasje som følge av alder og bruk.
• Det er påvist fuktsvelling på benkeplate ved oppvaskmaskin.

- 1.Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på kjøkkenventilator med bakgrunn i alder.

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

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

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

- Varmtvannsbereder/tank | • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er ikke montert kantlist/avslutningslist på utvendig fuktsikring ved grunnmur.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

- Pipe: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, med økt risiko for brann.

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

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

- Elektrisk 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 sentral beliggenhet i Skudeneshavn, like ved kaiområdet og med gangavstand til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen, havnebassenget og den tradisjonsrike kystbebyggelsen som kjennetegner sørspissen av Karmøy. I tillegg ligger eiendommen i gangavstand til Skudeneshavn sentrum og populære Søragadå med flere handlemuligheter, spisesteder og Badeolena. Skole og barnehage finnes også i nærheten av boligen.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eneboligen er oppført i 1956 og har grunnmur av betong. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, tekket med betongtakstein.

Garasje:

Garasjen er oppført med vegger i mur- og trekonstruksjoner, med delvis pusset mur og stående malt trekledning utvendig. Pulttaket er tekket med bølgeplater av eternitt.

Matrikkelbrevet mottatt fra Karmøy kommune har ikke beskrevet opprinnelig byggeår, men det antas at boligen er oppført ca. 1956.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. 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. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes.

Det foreligger byggemeldte tegninger for oppføring av garasje (byggeår 1961). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er avvik mellom byggetegningene og eksisterende garasjebygning. Garasjen er på tegningene søkt og godkjent som en dobbelgarasje. Ifølge tilstandsrapporten er naboens del av garasjen senere revet, slik at kun den resterende halvdelen står igjen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne fysiske endringen/rivingen er byggemeldt og godkjent.

Det er uklart når bruksendringtegningene er datert og om de er godkjent av kommunen. 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.

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
Varmepumpe og vedfyring. Kombinert vedovn med oljefyring hvor oljefyringen er koblet fra og ute av funksjon.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes.

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 er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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 forretning. Dette i henhold til reguleringsplan 108, Fladaberg, vedtatt 13.01.1978. Eiendommen har i denne planen delarealer regulert til forretning, kjørevei, gangvei og frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 675 for Skudeneshavn, vedtatt 13.05.2019. I denne planen er arealbruken avsatt til boligbebyggelse (felt B25) og veg. I henhold til planens bestemmelser (§ 1-8) gjelder kommunedelplanen foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2014-2023 (plan-ID 670), vedtatt 16.06.2015, hvor arealbruken er avsatt til boligbebyggelse.

Det pågår i tillegg arbeid med ny kommuneplanens arealdel 2022 - 2031 (plan-ID 672).

Det ligger ubebygde området øst for eiendommen. Kjøper må forvente ny bebyggelse i nabolaget i fremtiden.

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. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 652 124 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 608 497 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Notater



Eiendommen ligger kort gange fra Skudeneshavn kai.



Velkommen til Solbergvegen 2. Foto: Vestbris



Overbygd inngangsparti med betongtrapp belagt med skiferheller.



Vindfanget har plass til yttertøy og sko.



Trappehallen knytter etasjene sammen.



Den romslige stuen har rikelig med vindusflater og god plass til sittegruppe.



Spisestuen ligger i åpen løsning mot stuen og gir god plass til langbord.







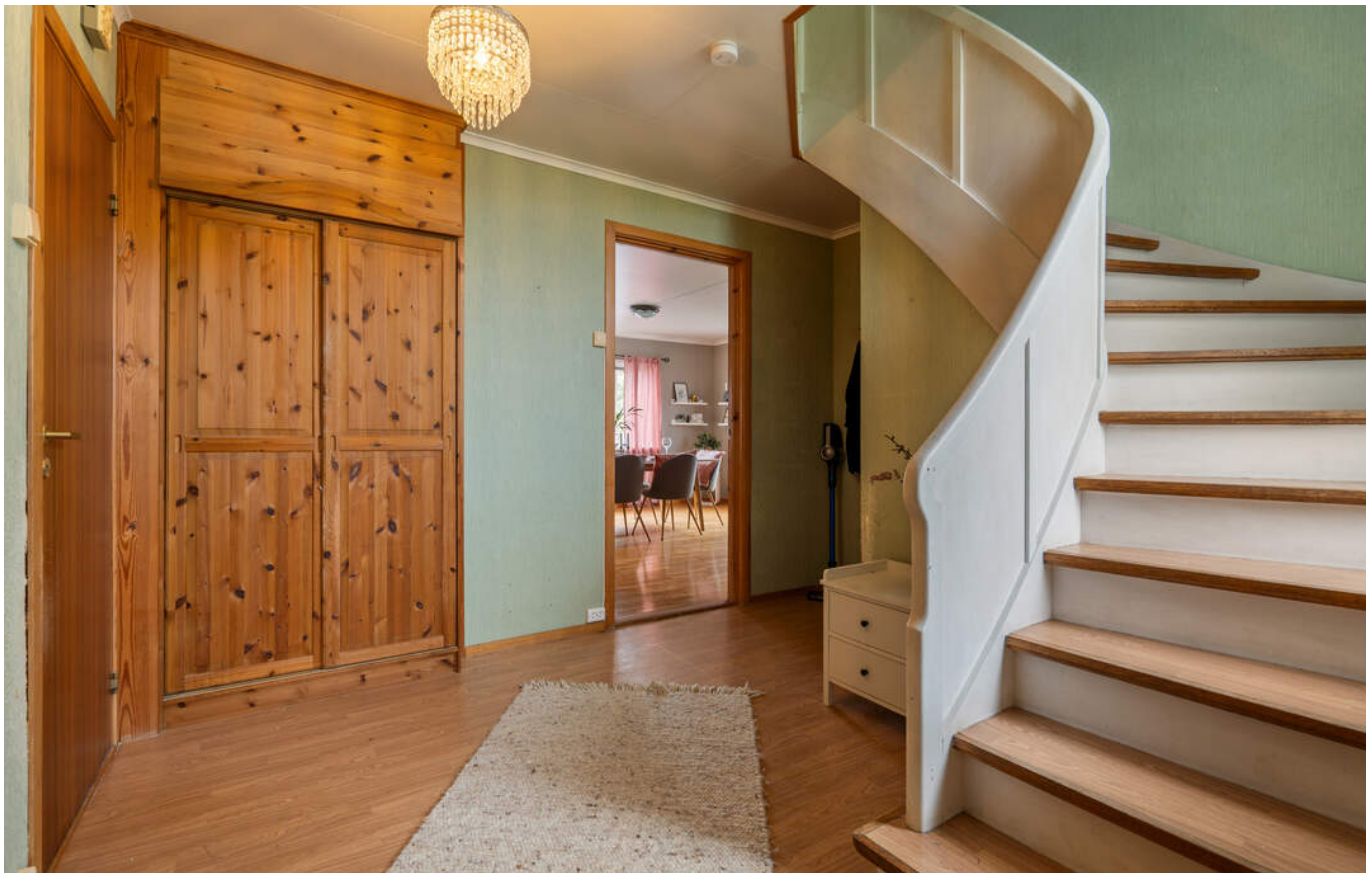




Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate.



Toalettrom i første etasje utstyrt med servant og toalett.



Hall med trapp til 2. etasje

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
Rebekka Larsen

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

1149/57/340:

16.06.1977 - Dokumentnr: 4973 - Erklæring/avtale
Avtale om bruksendring skal opphøre dersom bygningsrådet krever det.
Erklæringen fra 1977 forplikter eier til at en godkjent bruksendring fra bolighus til kombinert overnattingssted/kafeteria skal opphøre innen fem år, dersom Karmøy bygningsråd krever det. Videre er det bestemt at en eventuell ekspropriasjonstakst skal baseres på den verdien huset hadde som bolig før bruksendringen.

31.05.1967 - Dokumentnr: 2531 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1149 GNR: 57 BNR: 564

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
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,9%
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 uprådighet, 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 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig 3 Takst AS den 03.09.2026.

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.



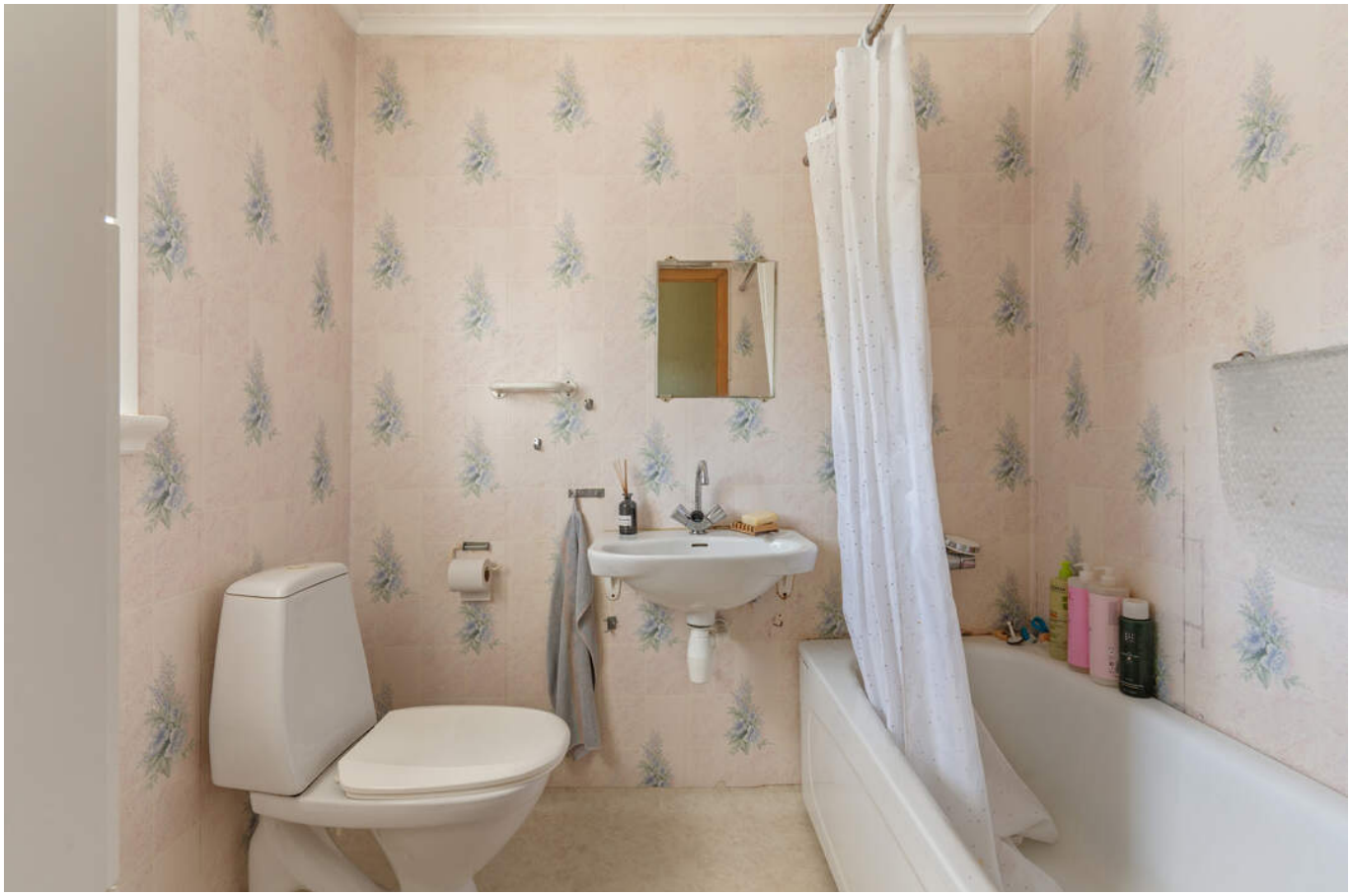
Soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap langs veggen.







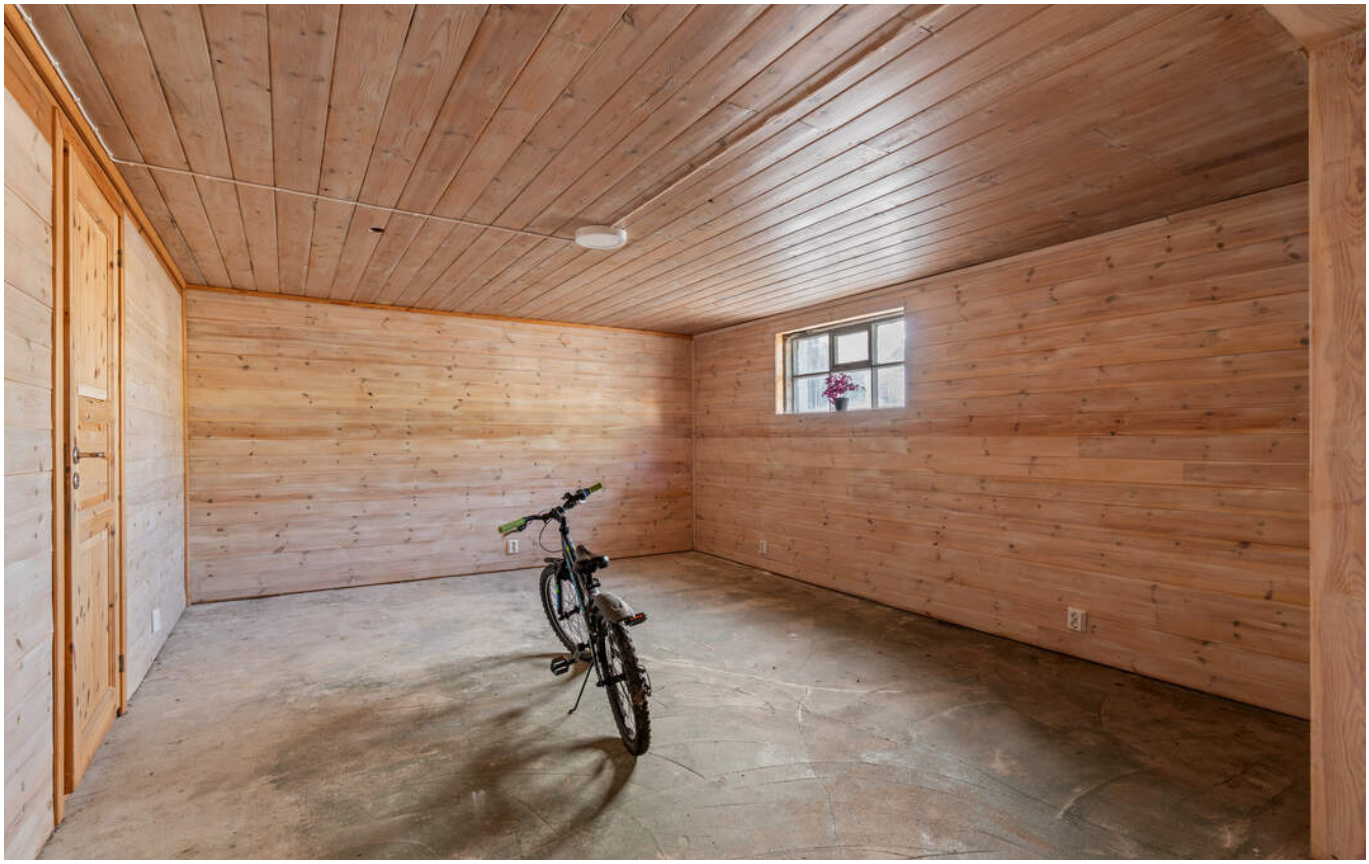

LIVERPOOL FC
YOU'LL NEVER WALK ALONE
NORGE



Badet i andre etasje er innredet med badekar, servant og toalett.



Separat toalettrom i andre etasje med toalett og servant.



Lagerrom i kjelleren.

















Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.

VESTBRIS

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.

SOLBERGVEGEN 2

Nabolaget Skudeneshavn sentrum - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skudeneshavn kai Linje 210, X210, N288	**1 min** 0.1 km
Haugesund Karmøy	**34 min**
Stavanger Sola	**36 km**

SKOLER

Skudeneshavn skole (1-7 kl.) 268 elever, 16 klasser	**10 min** 0.9 km
Sørhåland barneskole (1-7 kl.) 108 elever, 9 klasser	**4 min** 2.5 km
Skudenes ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 12 klasser	**13 min** 1.2 km
Åkrehamn vidaregåande skole 430 elever, 27 klasser	**17 min** 15.4 km
Kopervik videregående skole 425 elever, 17 klasser	**23 min** 20.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Skudesnes	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

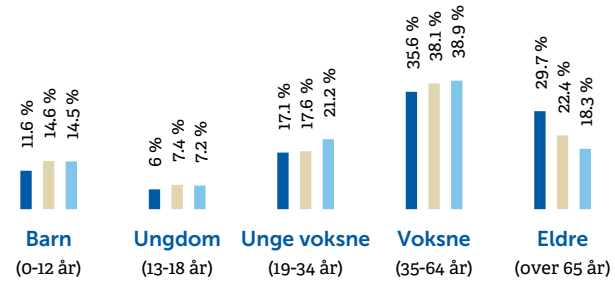
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skudeneshavn sentrum	783	532
Skudeneshavn	3 435	1 759
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fladaberg FUS barnehage (0-5 år) 57 barn	**10 min** 0.9 km
Slagstemmen barnehage (1-6 år) 65 barn	**18 min** 1.6 km
Skudenes barnehage (0-5 år) 63 barn	**4 min** 2.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skudenes	**8 min**
Coop Extra Skudenes Post i butikk	**8 min** 0.8 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

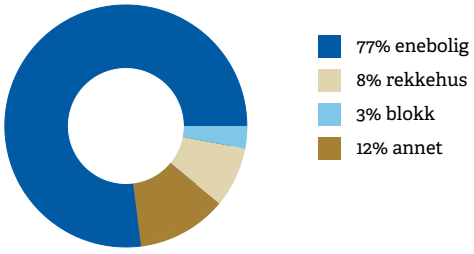
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Skudeneshavn skole gymnastikksal Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
Skudenes idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	**14 min** 1.3 km
Optimus trenings- og prestasjonsse...	**18 min**
Skoi Trening og Helse avd. Åkra	**19 min**

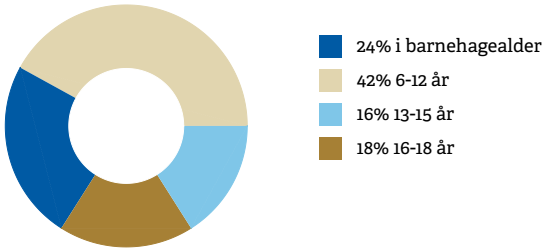
BOLIGMASSE



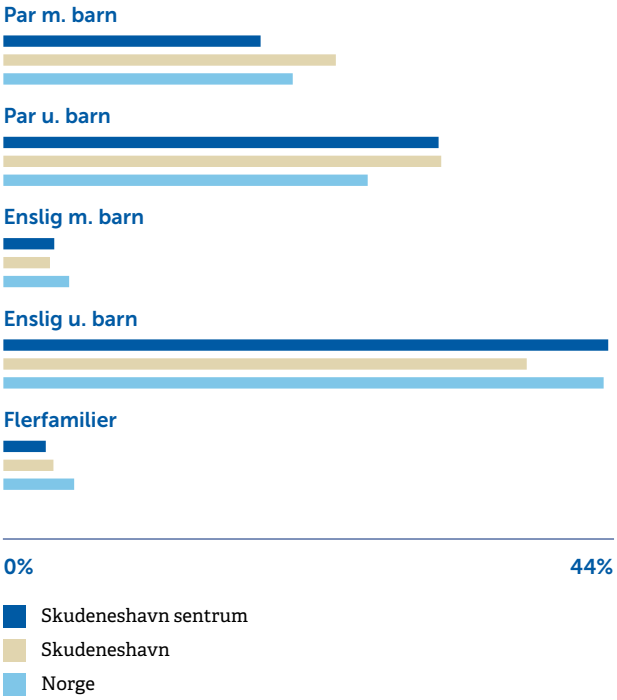
VARER/TJENESTER

AMFI Åkrehamn	**20 min**
Vitusapotek Skudeneshavn	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



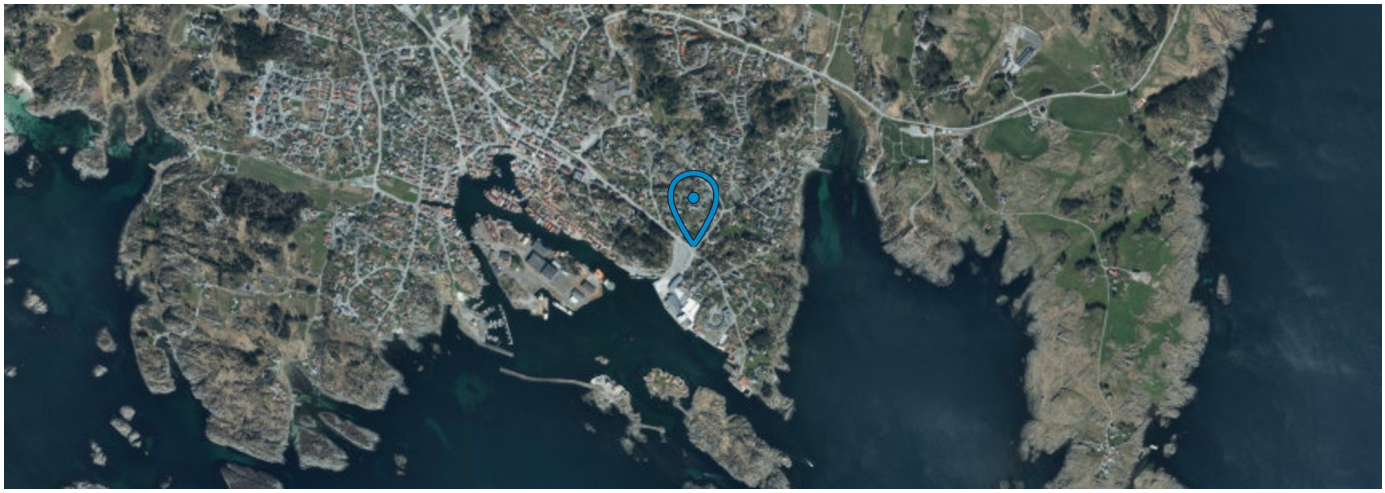
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**43%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**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.

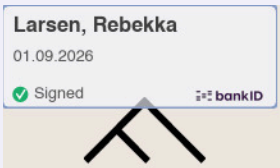
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

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.





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	Rebekka Larsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solbergvegen 2
4280 Skudeneshavn

1149-57/340/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

En liten rift i gulvbelegget helt nede med sluken, er forsøkt tettet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Påført silikon på, slik at det ikke skal renne vann nedi.

---

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

• **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?

• **Ja**

Fukt i vinduer i stue mot vest.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fikset av forrige eier, samt vi har pusset ned og malt i ettertid. Usikker på årstall der vanninntrenging ble ordnet, men men pussing og maling ble gjort i 2026

---

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?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: På takutsikk som dekker over balkongen i 2. etasje var det noen rotne bord, dette har blitt skiftet ut. Skiftet bordene som var rotne. Dette ble gjort av min far, som er faglært byggmester, men som tjeneste, han er pensjonert og driver ikke firma lenger.

---

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?

• **Ja**

Fikk beskjed om, da jeg kjøpte, at vinduene i stuen hadde tatt til seg vann, men at årsaken til dette var ordnet oppi, slik at ytterligere vann ikke skulle komme inn, men ar vinduene tidligere da hadde blitt fuktige. Jeg vet ikke om dette er gjort av faglært eller ikke, og krysser derfor av på ufaglært.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Usikker, det var før jeg overtok. Usikker på år, skriver derfor året det ble pusset og malt.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Under stormen som var i oktober 2025, kom det vann inn i kjelleren. De første 2 rommene ble påvirket. Det var vann slik at risten på foten var under. Ingen synlige skader på rommene i etterkant.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Brannvesenet kom for å pumpe ut vannet samt det ble satt på avfukter som sto i lang tid for å plukke opp alt av fukt som var igjen.

---

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?

• **Ja**

Litt råteskader på utvendig kledning, noen bord er også skiftet.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 1 stk kledningsbord. Tidligere bord er også skiftet av tidligere eier.

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?

• 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?

• Ja

Det ble nevnt fyringsforbud da jeg kjøpte huset i 2021, men feiervesen har ikke dokumentasjon på dette. Så usikker på hvor reell forbudet er.

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

• 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?:** 2017

   Firmanavn: Oneco

   Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier byttet inntak i 2017

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- **Ja**

Noe råte i treverk

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

- **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Solbergvegen 2 , 4280 SKUDENESHAVN
KARMØY kommune
gnr. 57, bnr. 340

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20451 **Referansenummer:** HB7928

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

Solbergvegen 2 , 4280 SKUDENESHAVN
Gnr 57 - Bnr 340
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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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 enebolig over tre plan, samt frittstående garasje.
Eneboligen er oppført i 1956 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Boligen fremstår med et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller 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 noen skjønnsmessige vurderinger.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er mindre avvik på dagens planløsning i kjeller

Garasje

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

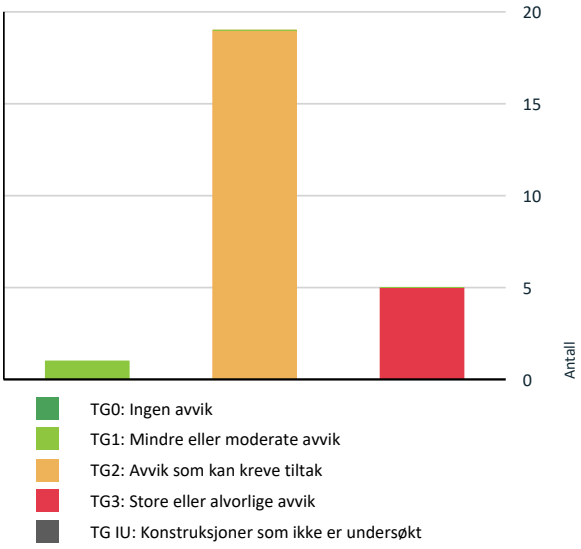
Garasjen er søkt og godkjent som dobbelgarasje. Ifølge eier disponerte tidligere eier av eiendommen og eier av naboeiendommen hver sin halvdel. Naboens del er senere revet, og kun den resterende halvdelen av garasjen står igjen. Det er ikke forelagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt og godkjent.

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Solbergvegen 2 , 4280 SKUDENESHAVN
Gnr 57 - Bnr 340
1149 KARMØY

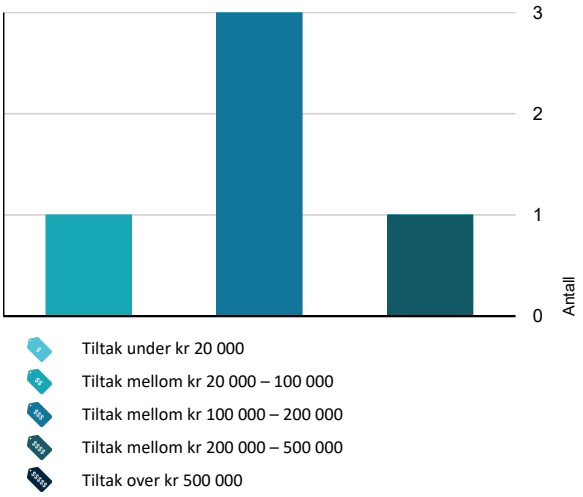
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	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 > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	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
⚠	Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er derfor basert på antagelser og er noe usikkert.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

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.

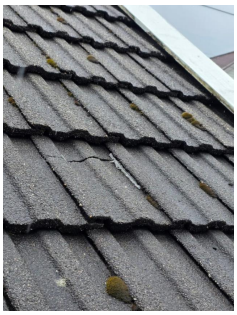
• Det er påvist enkelte takstein med sprekker og enkelte knuste takstein.

• Det er stedvis mosedannelse på takttekkingen.

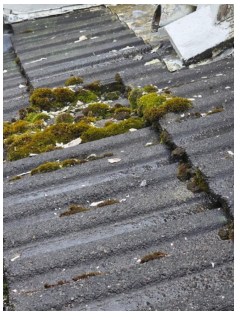
Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes at taktekking og undertak bør skiftes ut innen overskuelig tid

• 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.



Sprekker/knust takstein



Mosedannelse på takstein

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast. Vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råtedannelse og sprekker i treverket på vindskier.

• Over halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner og nedløp. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk 20–30 år.

• Det er påvist lekkasje fra takrenner

• 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.

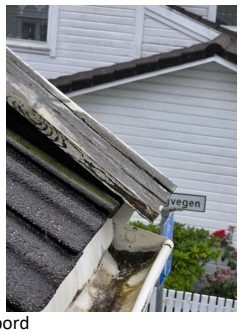
Konsekvens/tiltak
• Råte og oppsprekking svekker treverkets styrke og beskyttende funksjon. Dette kan føre til videre nedbrytning, økt fuktopptak og risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, herunder undertak og takkonstruksjon. Skadde vindskier bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Nye materialer bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilstrekkelig levetid.

Tilstandsrapport

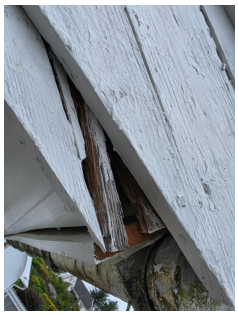
• Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Lekkasjer fra takrenner kan medføre økt vannbelastning på fasader og konstruksjoner under renner. Det anbefales å utbedre lekkasjer i takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

• 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.



Råte/sprekker i dekkbord



Råteskader i vindski

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Takkonstruksjonen er kun kontrollert fra takluke i himlingen i 2. etasje. Begrenset tilkomst medførte at konstruksjonen ikke kunne kontrolleres i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er registrert stor senteravstand mellom taksperrene og noe nedbøyning i takkonstruksjonen. Taket har tung tekking av betongtakstein.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt og kondens i takkonstruksjonen, med økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre lufting og ventilering av takkonstruksjonen i tråd med gjeldende anbefalinger for å redusere risiko for fuktskader.

• Forholdet vurderes som normalt sett i forhold til konstruksjonens alder og byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men konstruksjonen bør holdes under oppsyn.



Stor senteravstand mellom taksperr.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den liggende bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskadet bordkledning og vannstokk

Tilstandsrapport



Væslitasje og råteskader



Vinduer i soverom er vanskelig/ikke mulig å betjene

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 1-lags glass og 2 lags isolerglass. I kjeller er det også enkelte vinduer av betong med enkle glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist vinduer med sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig eller ikke mulig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte av vinduene har enkeltglass og lav isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer.

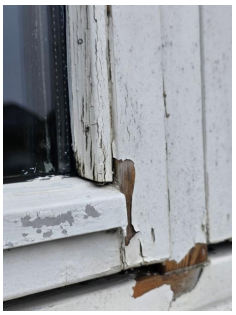
Konsekvens/tiltak

- Store skader på vinduer kan føre til redusert tetthet og funksjon, noe som kan gi varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning. Dette kan igjen medføre skade på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Det bør påregnes at vinduene må byttes ut innen overskuelig tid.
- Sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Forholdet reduserer vinduenes bruksfunksjon og kan påvirke rømningssikkerheten
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Forholdet kan medføre varmetap, kaldras og kondens på glasset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i glass. Vindu med enkelt glass



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist rustdannelse på henglser.

Konsekvens/tiltak

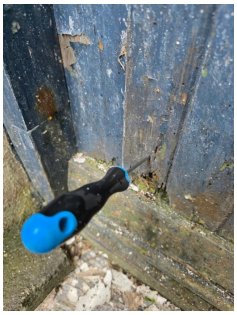
- Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det må påregnes at yttedrører må byttes innen overskuelig tid
- Rustdannelse kan medføre redusert funksjon og økt slitasje. Over tid kan dette føre til svekket bæreevne og fare for svikt i beslag. Det anbefales å rengjøre og behandle hengslene, eventuelt skifte disse ved behov.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rustdannelse på hengsler



Råteskader på kjellerdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er takterrasse over inngangspartiet tekket med glassfiber. Rekkverk av tre, med liggende bordkledning

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert tegn til vannansamling på overflaten, noe som indikerer mangelfullt fall mot avløp/sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Redusert fall kan medføre stående vann på overflaten, noe som over tid kan gi økt belastning på tekkingen og redusere levetiden på membranen. Stående vann kan også bidra til økt smuss- og algevekst. Vannansamling kan også gi redusert sklisikkerhet på overflaten og dermed økt risiko for fall. Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved fremtidig vedlikehold eller rehabilitering av balkongen bør det vurderes tiltak for å bedre fallforholdene slik at vann ledes mer effektivt mot sluk/avløp.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av betong. Trapp til inngangsparti er overdekket med steinheller. Rekkverk av betong

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

Det registreres en del slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Innvendige overflater har en del slitasje og er av eldre karakter med behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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



Skader på tapet

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I gang i 2 etasje er det blant annet målt 22 mm høydeforskjell innenfor 2 meter

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskillere er ikke uvanlig i eldre boliger, som ble oppført etter andre krav til nedbøyning og stivhet enn dagens krav. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og en kombnert vedovn med oljefyring i boligen. Oljefyring er ute av funksjon/koblet fra.

Vurdering av avvik:

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Eldre piper kan over tid få svekket funksjon og tetthet som følge av aldring, slitasje og påvirkning fra vær og temperaturvariasjoner. Dette kan medføre økt behov for vedlikehold og rehabilitering. Det anbefales å få utført nærmere kontroll av pipen av feier eller annen kvalifisert fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for rehabilitering. Pipen bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og det må påregnes rehabilitering eller utbedringer på et tidspunkt.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med fliser. Veggene har panel og innvendig utførede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

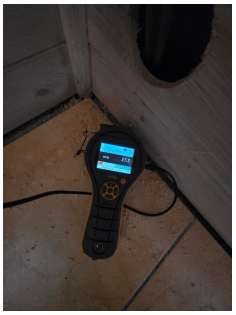
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Det er målt 27,3MC% i konstruksjon i utforet kjellervegg



Saltutslag på åpen grunnmur i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det 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

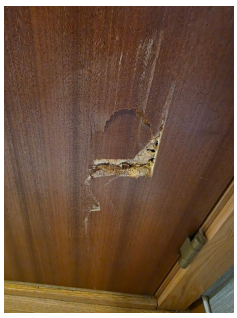
Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og skader

Konsekvens/tiltak
• Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Utskifting av dørblad kan vurderes ved behov.



Det er skader på flere av dørene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra stripet borebiller i kjeller og på loft

Konsekvens/tiltak
• Stripet borebille forekommer ofte i kjølige konstruksjoner med forhøyet luftfuktighet, som kjellere og loft. Aktivitet fra borebille kan over tid medføre svekkelser i trevirket. Skadeutviklingen skjer normalt langsomt, og det tar ofte mange år før skadene blir alvorlige. Det kreves normalt en relativ luftfuktighet over 50–60 % for at billene skal kunne leve og formere seg i trevirke. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er aktivt angrep. Ved pågående aktivitet bør nødvendige tiltak iverksettes, herunder eventuell skadedyrbehandling og utskifting av skadet trevirke. Det anbefales også å redusere fuktbelastningen i konstruksjonene der dette er mulig.



Boremel etter stripet borebille

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

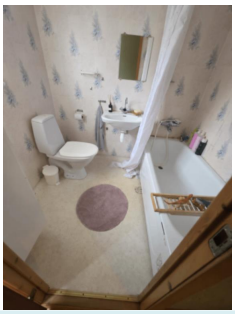
Beskrivelse

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggtekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i vegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 12,1 %, som ansees som tørt. Fuktmåling er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

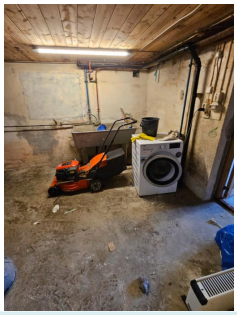
Vaskerommet er ikke oppført eller innredet som et våtrom etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt og fuktsikre løsninger som normalt kreves i våtrom, og bør derfor betraktes som et rom med begrenset fuktsikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning er av eldre dato og har noe slitasje som følge av alder og bruk.

• Det er påvist fuktsvelling på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Alder og bruksslitasje kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov over tid, men innredningen fremstår funksjonell på befaringsdagen. Normal forventet levetid for kjøkkeninnredning er ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av kjøkkenet på sikt.

• Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av benkeplaten dersom forholdet ikke utbedres. Forholdet bør utbedres for å hindre videre utvikling. Det bør kontrolleres og sikres mot fuktpåvirkning fra oppvaskmaskin, og skadet del av benkeplaten bør repareres eller skiftes ut ved behov.



Fuktsvelling av benkeplate

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på kjøkkenventilator med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

• Alder tilsier at komponenter kan ha redusert effekt og økt slitasje. Dette kan medføre svakere avtrekk og redusert funksjon over tid. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Utskifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring og forventet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for 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 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 198 liters varmtvannstank.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer montert i trappeoppgang.
Skrusikringer i kjelleretasjen

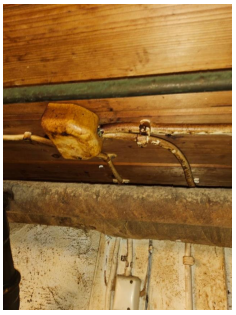
Vurdering av avvik:

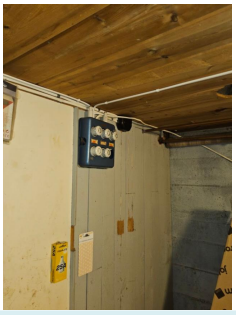
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder. Det er synlig grunnmursplast mot sør og på deler av veggen mot vest.

Vurdering av avvik:

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

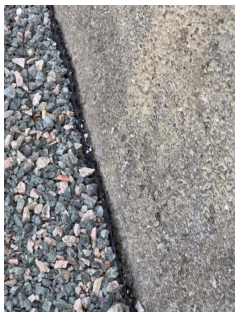
• Det er ikke montert kantlist/avslutningslist på utvendig fuktsikring ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både inneklima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak. Innvendige overflater bør utbedres etter at fuktproblemet er løst, og kjellerrommet bør ha tilfredsstillende ventilasjon for å redusere fuktbelastningen.

• 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.



Manglende kantlist



Ingen utvendig fuktsikring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

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.

Konsekvens/tiltak

• Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset.

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.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

Tilstandsrapport

- 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.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det 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.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

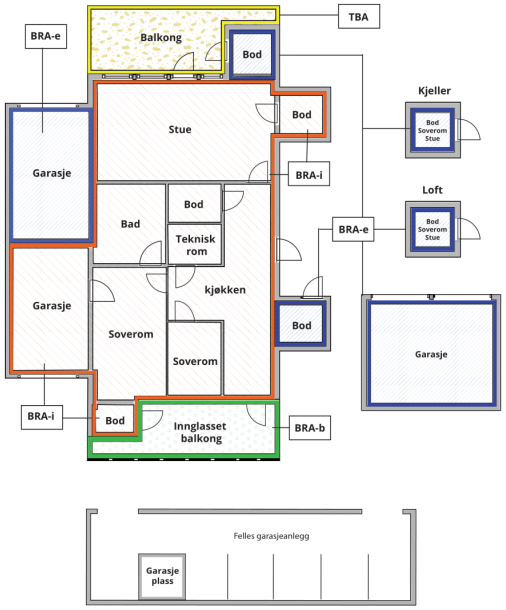
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	59			59	7	3	62
1.Etasje	76			76			76
Kjeller	72			72			72
SUM	**207**				**7**	**3**	**210**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, bad, toalettrom, alkove, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, vindfang		
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, lager, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er mindre avvik på dagens planløsning i kjeller

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er søkt og godkjent som dobbelgarasje. Ifølge eier disponerte tidligere eier av eiendommen og eier av naboeiendommen hver sin halvdel. Naboens del er senere revet, og kun den resterende halvdelen av garasjen står igjen. Det er ikke forelagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	57	340		0	713.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solbergvegen 2

Hjemmelshaver
Larsen Rebekka

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Skudeneshavn, i et etablert boligområde hovedsakelig bestående av frittliggende småhus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/carport

Byggeår
1961

Kommentar
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget. Byggeår er derfor basert på antagelser og er noe usikkert.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen utgjør den resterende delen av en tidligere dobbelgarasje. Bygningen er oppført med vegger i mur- og trekonstruksjoner, med delvis pusset mur og stående malt trekledning utvendig. Pulttaket er tekket med bølgeplater av eternitt. Garasjen har enkel standard og fremstår med omfattende behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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
Ordrebekreftelse	31.08.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

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: 20.07.2026

Oversiktskart for eiendom 1149 - 57/340//



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.

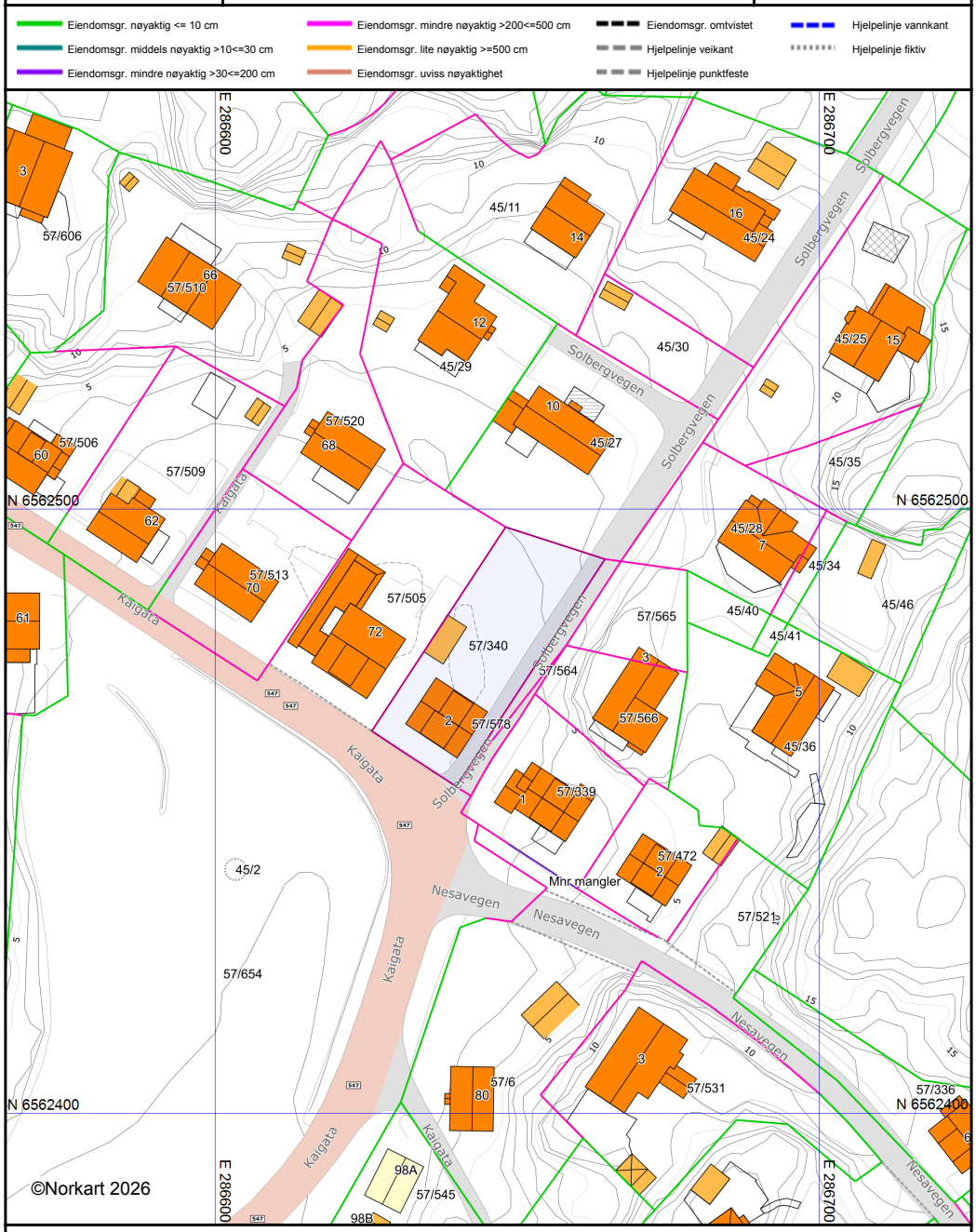
Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 57/340
Adresse: Solbergvegen 2
Dato: 20.07.2026
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.

Karmøy kommune

Ledningskart

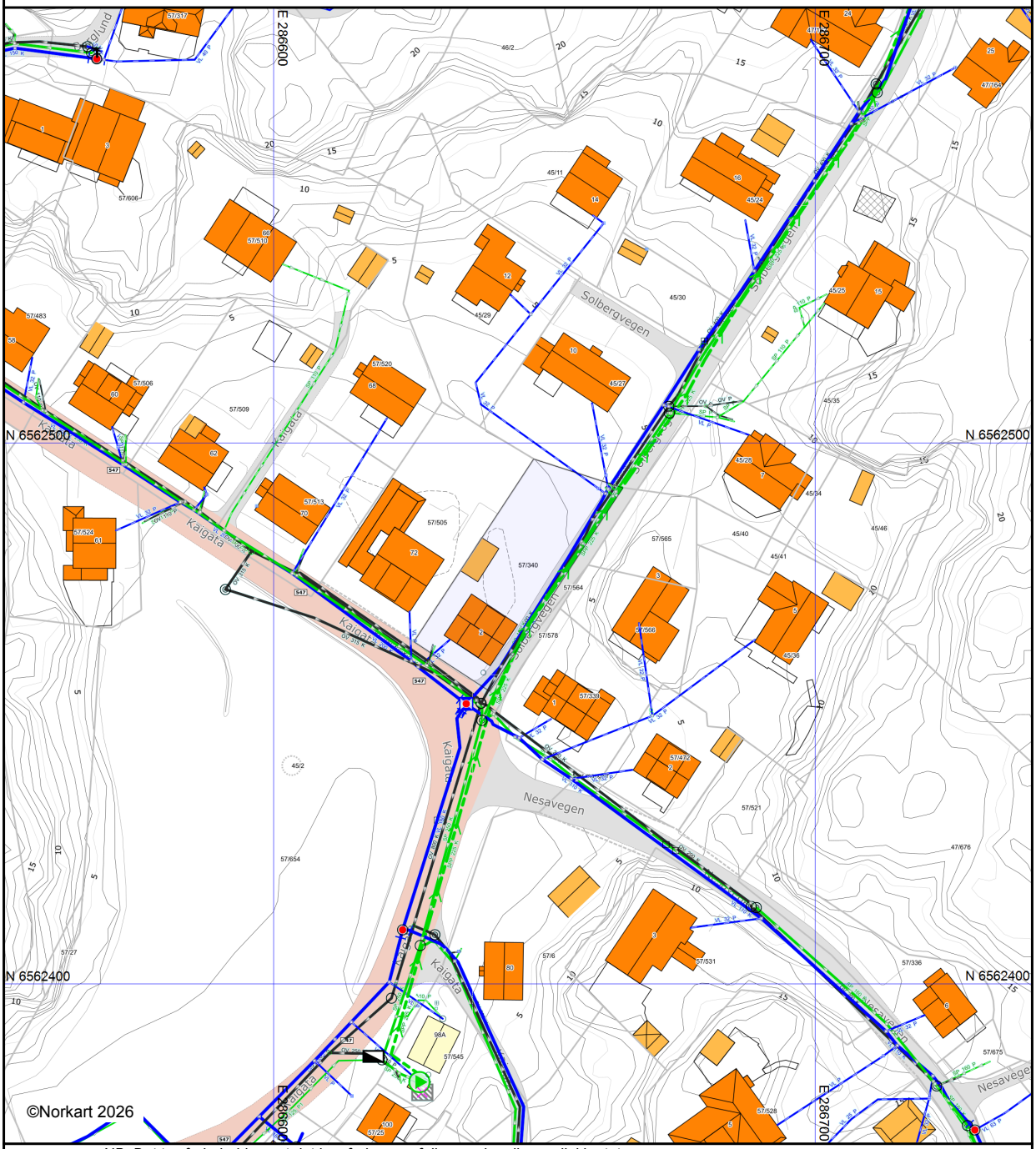
Eiendom: 57/340
Adresse: Solbergvegen 2
Utskriftsdato: 20.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

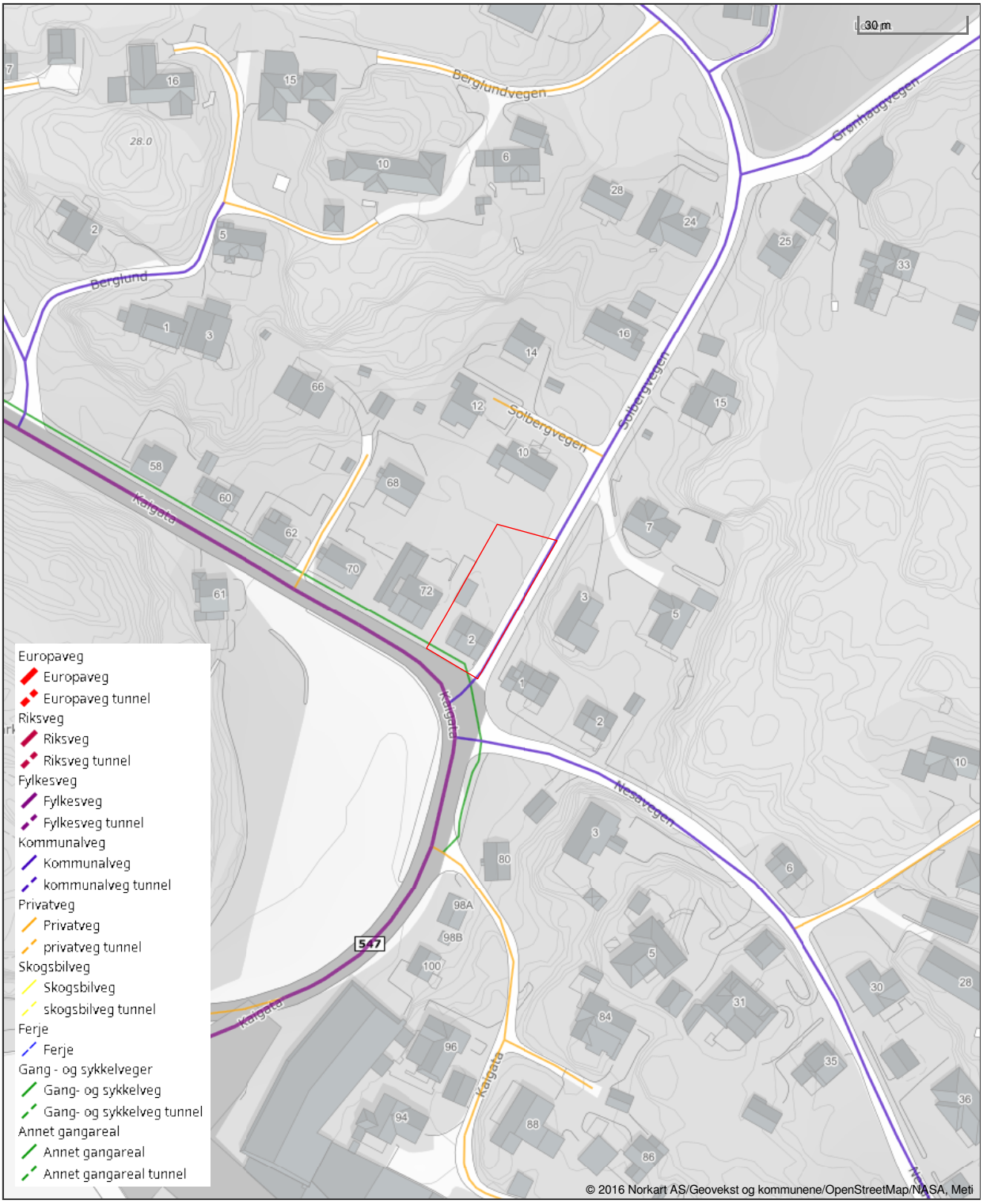
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 20.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 57/340//



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.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

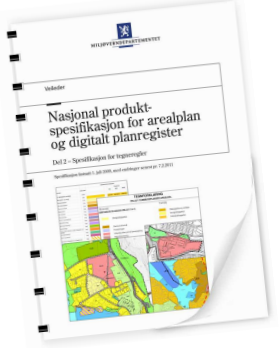
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

PUNKTSYMBOL



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

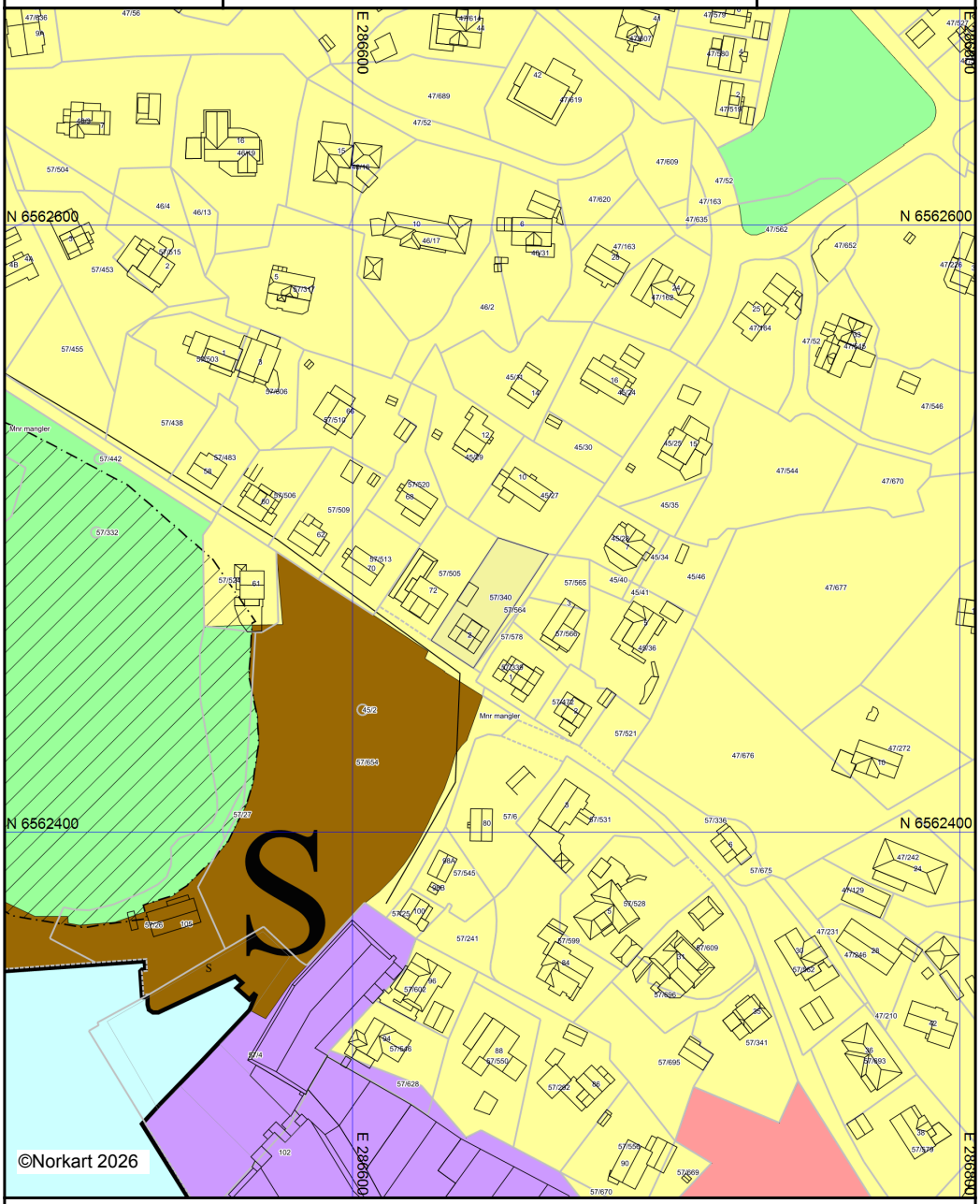
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/340
Adresse: Solbergvegen 2
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000

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.

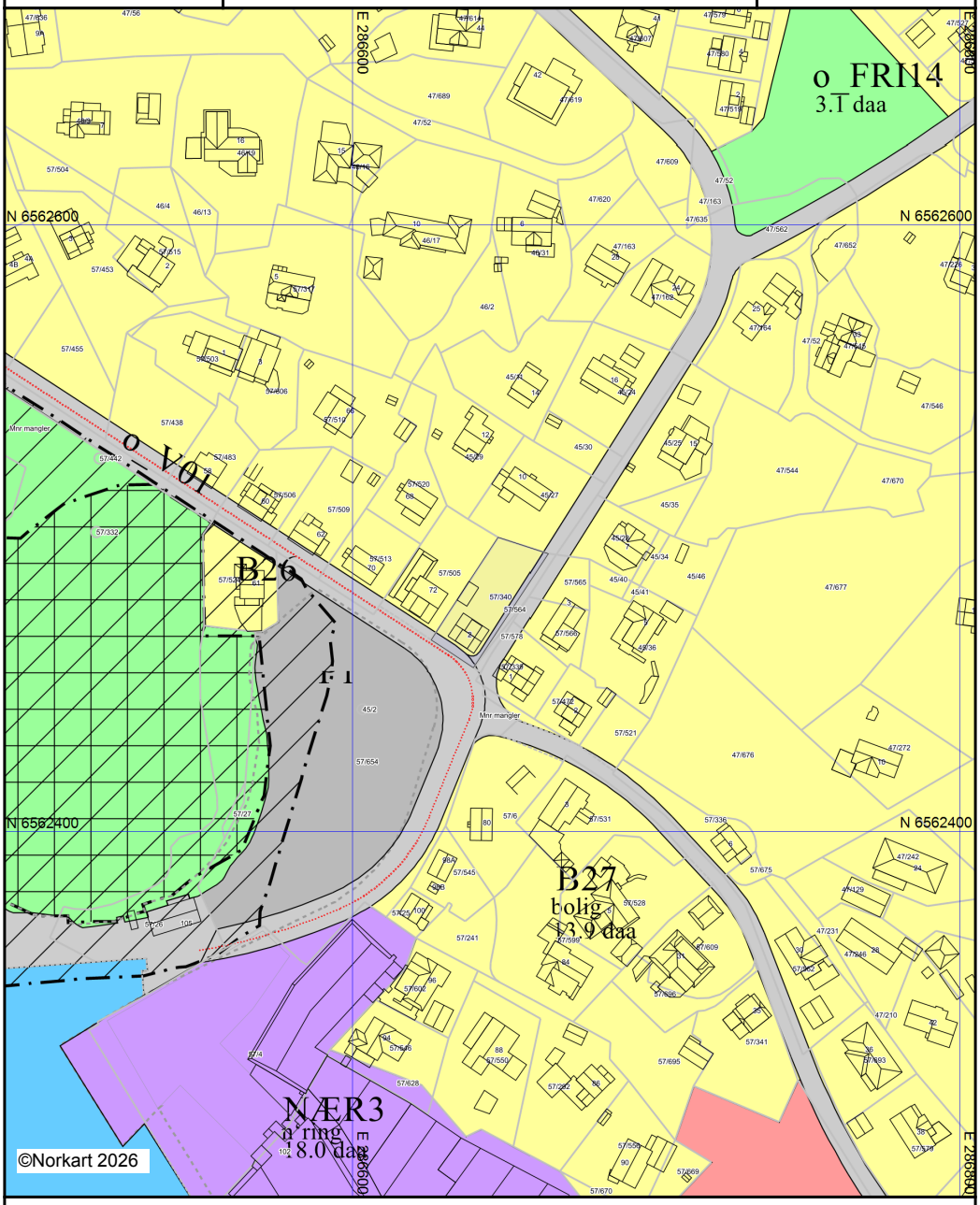
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 57/340
Adresse: Solbergvegen 2
Dato: 20.07.2026
Målestokk: 1:2000

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.

Tegnforklaring



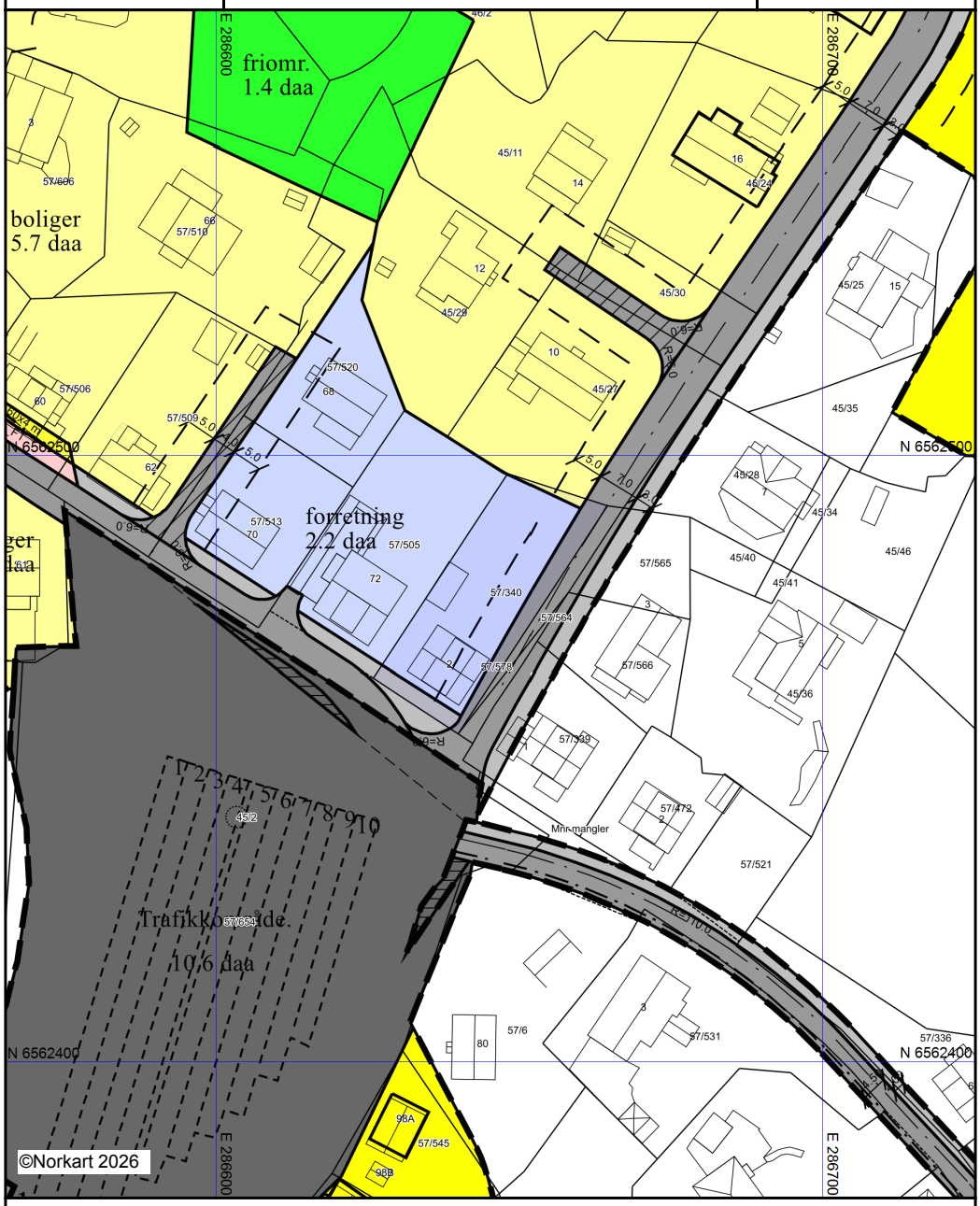
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/340
Adresse: Solbergvegen 2
Dato: 20.07.2026
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

Plan 108-21 — Reguleringsplan for Fladaberg — del av gnr. 44, 45, 46, 47 og 57

Arkivsak: 23/5613

Stadfestet fylkesmannen den 13.01.1978.
- endret i KST 17.6.1997 — sak 96/97— plan 108-2
- endret HTS 29.10.1998 — sak 239/98 - plan 108-6
- endret delegert adm. 01.07.2004 - sak 0558/04- plan 108-11
- endret i HTS 9.10.2008 - sak 212/08 - plan 108-13
- endret delegert adm. 4.5.2023 — sak 542/23 - plan 108-20
- endret delegert adm. 27.1.2026 – sak 81/26 - plan 108-21

§1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, Innenfor det regulerte området skal arealbruken være som vist på kartet.

1. BYGGEOMRÅDER

A. **Område for boligbebyggelse**

§2 Bortsett fra garasjer som hører boligene til, tillates ikke bebyggelse for annet enn boligformål.

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

§4 Utnyttelsesgraden må ikke overstige u = 0,25. For området merket konsentrert bebyggelse må ikke utnyttelsesgraden overstige u = 30 %.

§5 Gesimshøyden på frittliggende eneboliger skal ikke være over 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. For området merket konsentrert bebyggelse skal ikke gesimshøyde overstige 5,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt. Takvinkelen skal godkjennes av kommunen, som også kan fastsette ensartet takform for grupper av hus.
I område A kan oppføres bebyggelse med gesims på 5,5 m og mønehøyde 11 m.
Høyde måles som i tekniske forskrifter.

§6 Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser garasje, selv om den ikke aktes oppført samtidig med boligen. Det skal vises plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass for boligen. For området merket konsentrert bebyggelse skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.
Innenfor område A skal det avsettes og opparbeides en nærlekeplass i.h.h.t. kommunal norm. Solbergvegen skal opparbeides fra avkjørsel til gnr. 47/613 og frem

til området, samt gangvegforbindelsen mellom Solbergvegen og Dr. Jensens veg. Tiltakene nevnt innenfor område A skal opparbeides før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

B. **Område for forretning**

§7 I området tillates oppført bebyggelse for turistrettet virksomhet så som herberge og bevertningssted. Også annen virksomhet i tilknytning til formålet kan oppføres når det etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for beboerne i området.

§8 Bebyggelsen skal ikke være i mer enn 2 etasjer.

§9 Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,6.

§10 På egen grunn skal anordnes biloppstillingsplass for 1,5 bil pr. gjesterom, samt for **1** bil for hver 7 sitteplass i restaurant eller kafe.

C. **Område for offentlig bebyggelse**

§11 I området tillates oppført bebyggelse for skoleformål og for offentlige og halvoffentlige institusjoner.

§11 Bebyggelsen skal ikke være i mer enn 2 etasjer.

§12 Utnyttelsesgraden må ikke overstige U = 0,25.

D. **Område for allmennyttig formål**

§ 14. I området tillates oppført bebyggelse forallmennyttig formål. Kommunen kan sette krav til bebyggelsen angående utforming og utnyttelsesgrad, samt krav om parkeringsplasser og utearealer.

E. **Lekeplass LEK1-2 (PBL 2008)**

§15 Lekeplass (LEK1-2) skal fungere som nærlekeplass for omkringliggende boligbebyggelse og føres opp iht. kommunal norm.

2. **<u>TRAFIKKOMRÅDER</u>**

§16 I planen er utlagt kjøreveger og gang- og sykkelveger. Gang- og sykkelveger skal ikke beferdes med motorkjøretøy. For alminnelig vedlikehold gjøres unntak.

Kjøreveg (PBL 2008)

§17 Kjøreveger med tilhørende anlegg skal opparbeides iht. kommunens norm. f_KV1 og f_KV2 skal opparbeides med min. asfaltert vegbredde på 3,5 m.

3. GRØNNSTUKTUR

Friområder

§ 18. I friområder kan kommunen med formannskapets samtykke tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytting til friområdet og som ikke hinder bruken av friområdene.

§ 19 I friområdet — Dr. Jensens Minde — skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter.

Turveg (TV1) (PBL 2008)

§ 20. Turveg (TV1) skal opparbeides som vist i plankart. Turvegen kan anlegges med grus, bark eller annet naturmateriale, eller som natursti. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller annen form for stengsler som hindrer ferdsel på turvegen

4. FELLESBESTEMMELSER (PBL 1965), (PBL 1985) og (PBL 2008)

§21 Avkjørslene fra private og lokale veger skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

§22 Gjerdenes utførelse og høyde skal godkjennes av kommunen. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusive eventuell sokkel.

§23 Regulert støttemur kan oppføres som vist i planen, støttemur må ikke overstige 3,5 meter

§24 De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling, og beplanting må ikke virke sjenerende for den allmenne ferdsel. Innenfor de regulerte frisiktslinjer i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtendes vegers planum.

§25 Når grunner taler for det kan kommunen gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

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

Utskriftsdato: 20.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	340	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solbergvegen 2, 4280 SKUDENESHAVN								

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** 713 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	675
Navn	Skudeneshavn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/4741/KDP675-ved-Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 43 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V01
	Delareal 72 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** o_V09
	Delareal 598 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B25

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	108
Navn	Fladaberg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.01.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/11036/108-end21%20planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 12 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 113 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 547 m^2 **Formål** Forretning

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 57, Bruksnr 340	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Solbergvegen 2, gatenr 1355 4280 Skudeneshavn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	507 1 6100501 4705	Skudeneshavn Skudeneshavn Falnes Skudeneshavn

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	713,3 kvm	**Skyld:**	0,01		
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
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.06.2017	Berørt	1149/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	17.07.2017	Berørt	1149/45/2	0,0
			Berørt	1149/57/6	0,0
			Berørt	1149/57/25	0,0
			Berørt	1149/57/339	0,0
			Berørt	1149/57/340	0,0
			Berørt	1149/57/505	0,0
			Berørt	1149/57/513	0,0
			Berørt	1149/57/545	0,0
			Berørt	1149/57/564	0,0
			Berørt	1149/57/578	0,0
			Berørt	1149/57/651	0,0
			Berørt	1149/57/654	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.06.2009	Berørt	1149/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2009	Berørt	1149/57/339	0,0
			Berørt	1149/57/340	0,0
			Berørt	1149/57/472	0,0
			Berørt	1149/57/505	0,0
			Berørt	1149/57/565	0,0
			Berørt	1149/57/566	0,0
			Berørt	1149/57/578	0,0
			Berørt	1149/57/654	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.06.2009	Berørt	1149/57/340	0,0
	Matrikkelført:	19.06.2009	Berørt	1149/57/564	0,0
			Berørt	1149/57/578	0,0
			Berørt	1149/57/654	0,0
Skylddeling	Forretning:	31.05.1967	Avgiver	1149/57/340	-339,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/564	339,0
Skylddeling	Forretning:	20.10.1959	Avgiver	1149/57/340	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/531	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.09.1958	Avgiver	1149/57/340	-1 388,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/528	1 388,0
Skylddeling	Forretning:	29.04.1955	Avgiver	1149/57/340	-1 386,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/501	1 386,0
Skylddeling	Forretning:	15.01.1953	Avgiver	1149/57/340	-2 195,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/458	2 195,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	1149/57/73	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/340	0,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	1149/57/340	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/341	0,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	1149/57/340	-278,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/342	278,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	1149/57/340	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/57/336	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Solbergvegen 2	Bolig	135,0	Kjøkken	5	1	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13719292			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		76,0		76,0				
H02			59,0		59,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1961
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11841988			Antall etasjer:	1

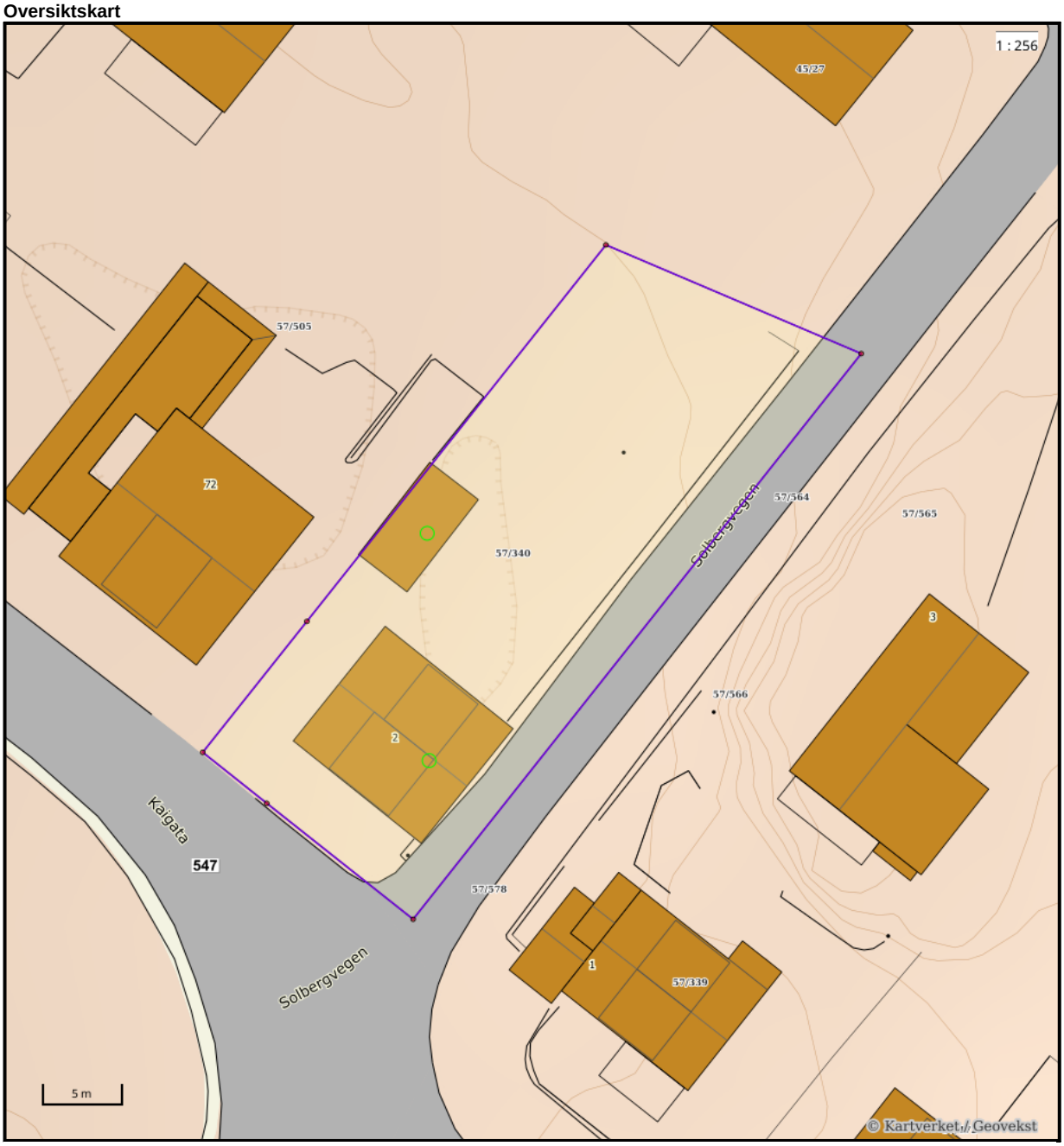
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

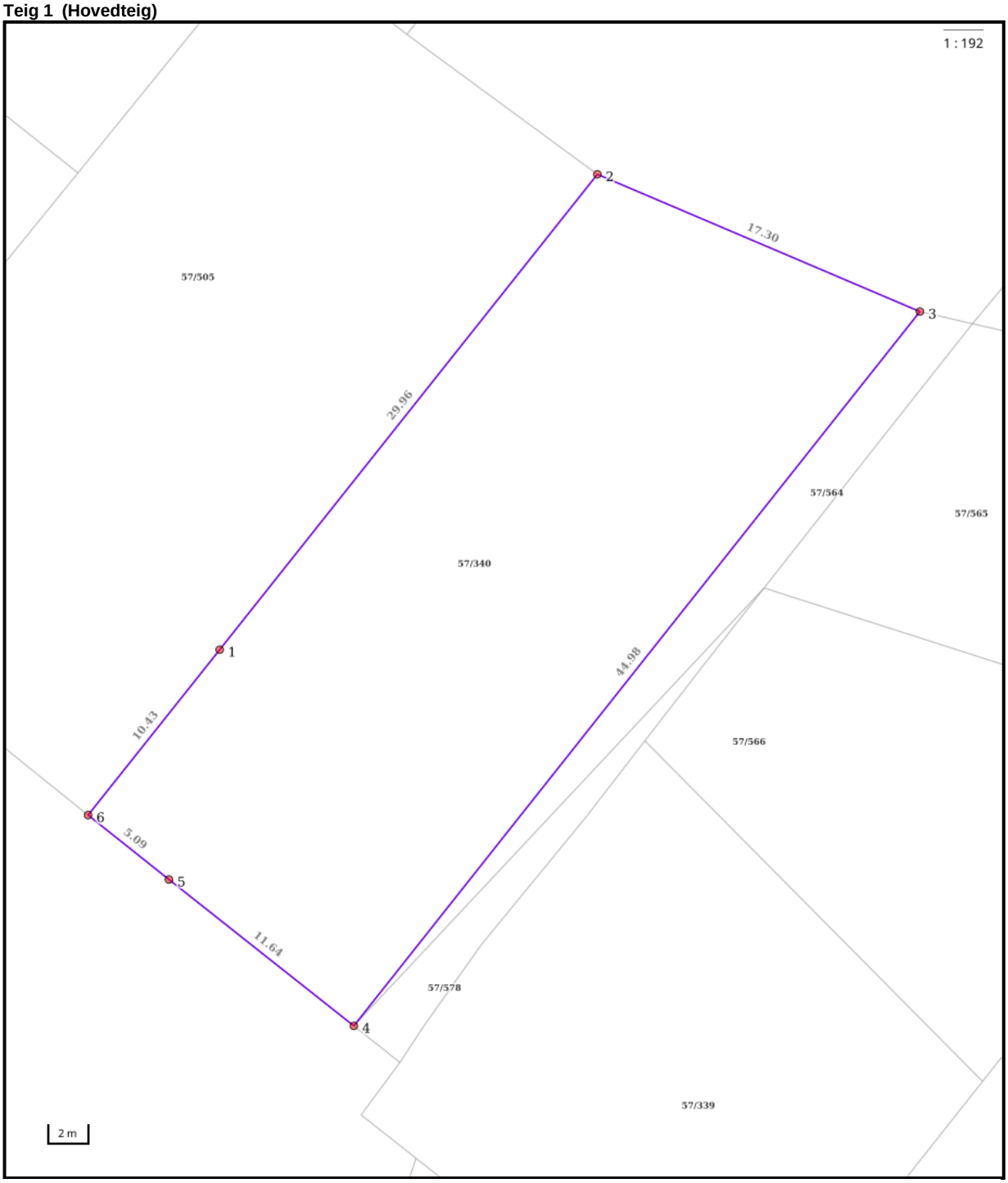


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 713,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

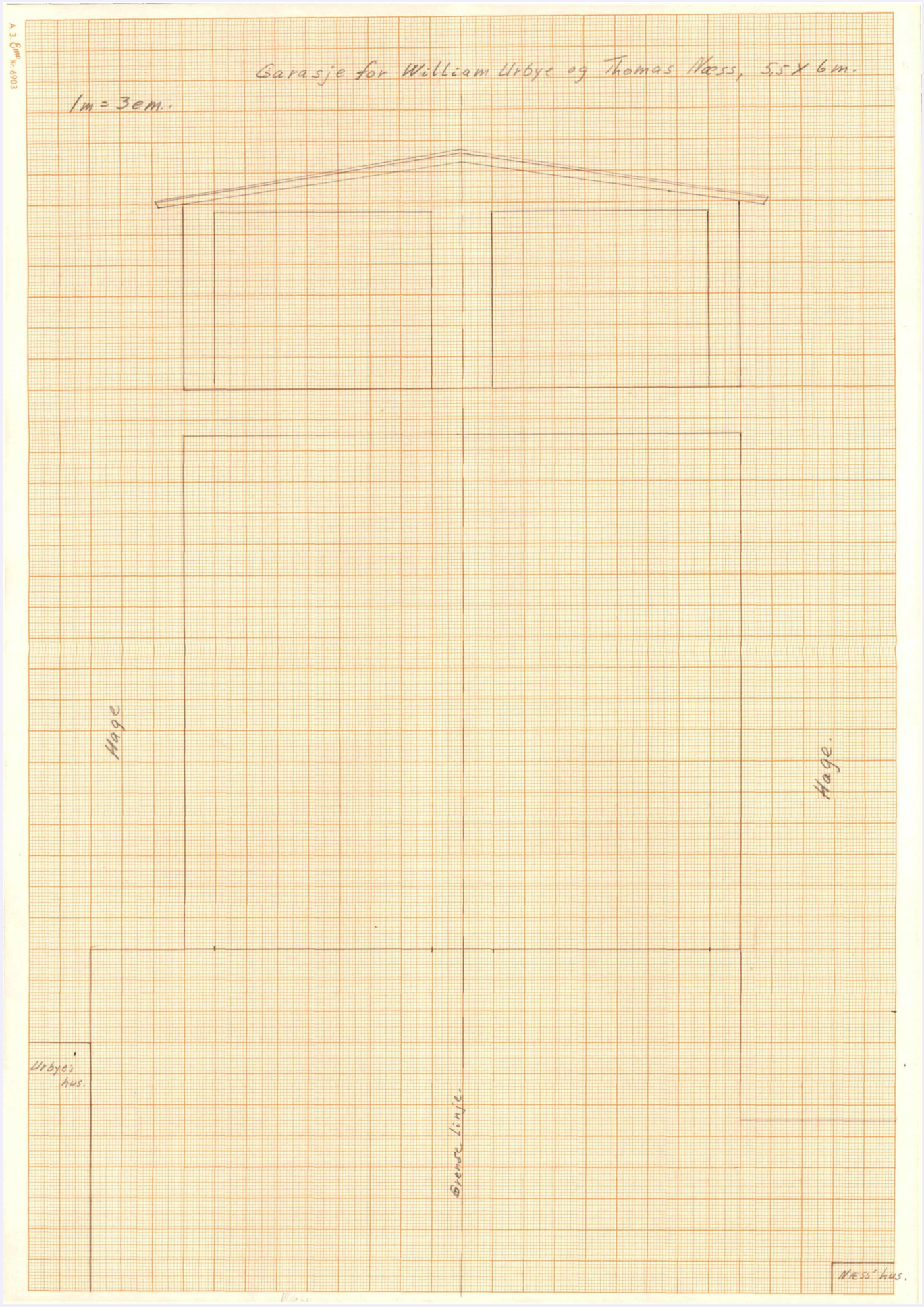
Ytre avgrensing

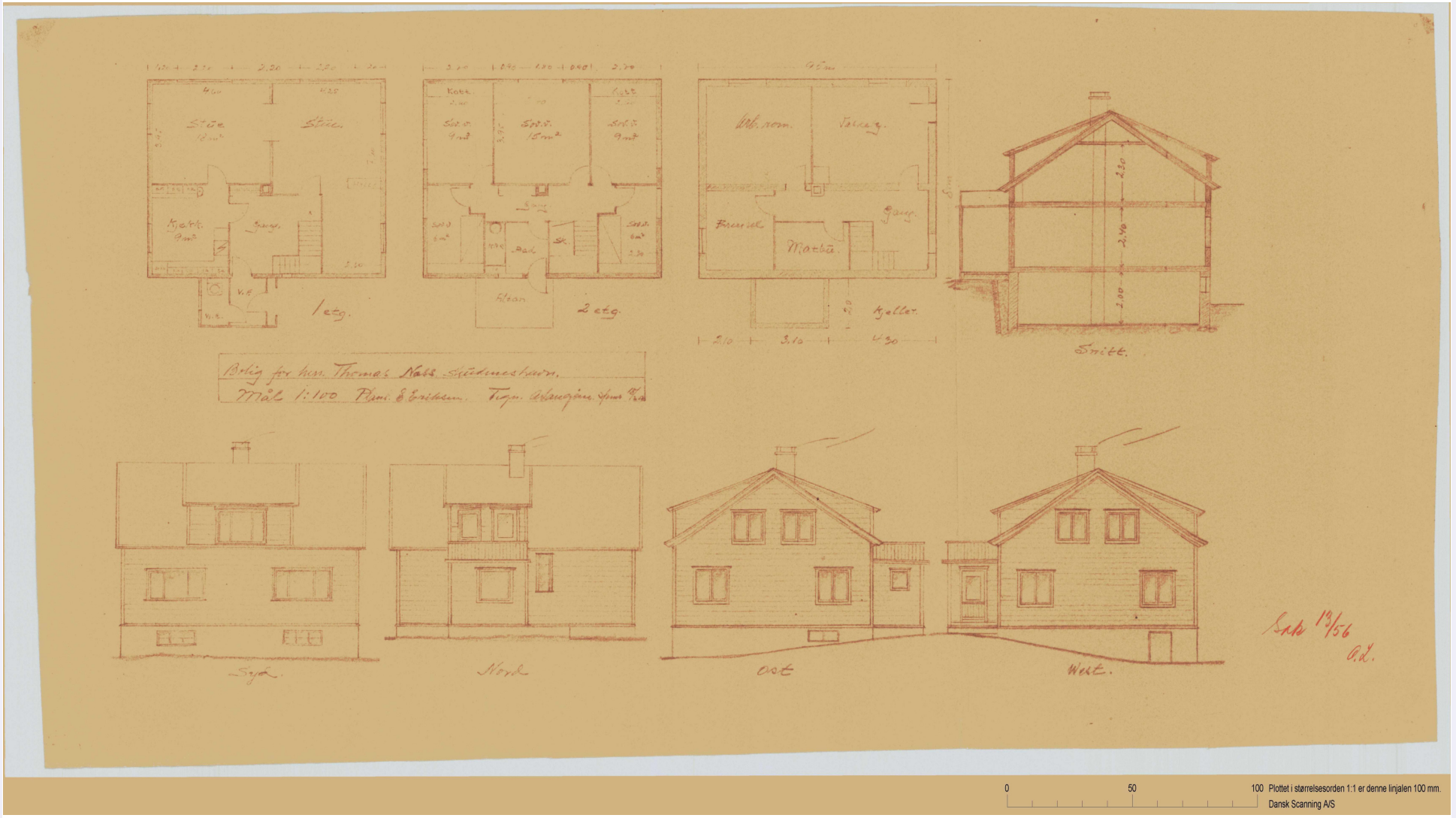
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 562 471,96	286 631,63	29,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 562 497,01	286 648,07	17,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 562 491,70	286 664,53	44,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 562 454,06	286 639,90	11,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 562 460,43	286 630,16	5,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 562 463,24	286 625,91	10,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		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.


A 3 Emil Nr. 6903
Garasje for William Urbye og Thomas Næss, 5.5 x 6 m.
1m = 3cm.
Hage
Hage.
Urbye's hus.
Grense linje.
Næss' hus.



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

Μάλεστουλα : 1mtr = 2,5 cm. 1. ΕΙΣΟΔΟΣ.
Big Tourist-Service & co " T.Μαστίχη εισοδοκ : Κουίκαρ"
19,35 m²
10,5 m²
13,35 m²
23,24 m²
WC
WC
FOLDE-DOR

TVÄTTSTUGA
W.C.
ALTAN

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: 2502260109 / Ingeborg Gangsøy Pedersen
tlf. 90417924
Solbergvegen 2, 4280 Skudeneshavn
Gnr. 57, bnr. 340 i Karmøy kommune (Ideell andel 1/1.)

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

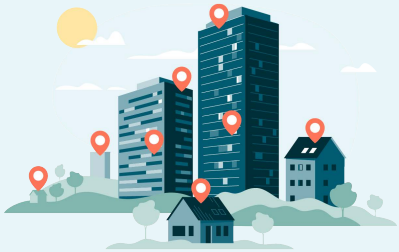
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2502260109
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.09.2026

Ingeborg Gangsøy Pedersen
Eiendomsmegler

904 17 924
ingeborg.pedersen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Karmøy
Vestheimvegen 3, 4250 KOPERVIK

eiendomsmegler1.no