



Velkommen til

Munkajordvegen 19  
4276 Veavågen

EiendomsMegler **1**





Velkommen til

Munkajordvegen 19  
4276 Veavågen

# Familiebolig over to plan med frittstående garasje - Romslig tomt - Sentral og barnevennlig beliggenhet!

Velkommen til Munkajordvegen 19, en kjekk familiebolig med frittstående garasje og romslig tomt.

Boligen inneholder:

Første etasje: kjøkken, stue m/ trapp og direkte utgang til uteområdet, mellomgang, bad, hovedsoverom med utgang terrasse og soverom.

Underetasje: vindfang, gang, vaskerom, kjellerstue (ikke omsøkt bruksendring), bod, wc og soverom med bod.

Boligen har en svært kjekk og praktisk planløsning og fremstår som normalt vedlikehold tatt alder i betraktning.

Sentral, barnevennlig og attraktiv beliggenhet i Veavågen.

Eiendommen ligger like ved Veavågen barneskole, bussholdeplass, og har kun få minutters gange til dagligvarebutikk. I tillegg finnes blant annet idrettsanlegg, ungdomsskole, bank, Karmøy storsenter, flere barnehager og turområde i nærheten av eiendommen

## Nøkkelinformasjon

|                      |                             |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prisantydning        | kr                          | 2 990 000                                                                             |
| Omkostninger*        | kr                          | 75 840                                                                                |
| Totalpris inkl. omk. | kr                          | 3 065 840                                                                             |
| BRA/BRA-I            |                             | 201/161 m <sup>2</sup>                                                                |
| Ant. sov.            |                             | 3                                                                                     |
| Tomteareal           | ca. 1 607.70 m <sup>2</sup> |                                                                                       |
| Eiendomstype         |                             | Enebolig                                                                              |
| Eierform             |                             | Eiet                                                                                  |
| Byggeår              |                             | 1981                                                                                  |
| Energimerking        |                             |  |



# 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 | 2 990 000 |
| Omkostninger*        | kr | 75 840    |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 065 840 |

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 17 798 pr. år for 2024

Kommunale avgifter gjelder her avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 4, bnr. 309 i Karmøy kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 4, bnr. 64 i Karmøy kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Areal

Enebolig:

BRA-i: 161 m2

BRA total: 161 m2

Kjeller

BRA-i: 76 m2.

1. etasje

BRA-i: 85 m2.

TBA: 48 m2.

Garasje:

BRA-e: 40 m2

BRA total: 40 m2

1. etasje

BRA-e: 40 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

**Antall soverom**

3

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

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Parkering i garasje og på egen eiendom.

**Tomt**

Tomteareal er 1 607.70 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av to bruksnummer.

Gnr. 4 bnr. 309 er oppgitt å være 1607,7 kvm i matrikkelrapport.

Gnr. 4 bnr. 64 er oppgitt å være ca. 987,4 kvm i matrikelbrev. Dette bruksnummeret består kun av kjørevei som strekker seg fra eiendommen og opp mot Veavågen skole. Se vedlagt grunnkart.

Det vil bli tinglyst veirett for gnr. 4 bnr. 352 og gnr. 4 bnr. 309 over denne eiendommen.

Eiendommen er ikke nøyaktig oppmålt og oppgitt areal mottatt av Karmøy kommune kan avvike ved en eventuell oppmåling. Store deler av veien er registrert som kommunal vei, i privat eie.

Mtp. planlegging av ny skole og reguleringskart som viser store endringer/ påkostninger av veien vil det være sannsynlig at Karmøy kommune etter hvert ønsker å overta eierforholdet av parsellen og/ eller deler av den.

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, hage, trær og diverse beplantning. Svært koselig og usjenert terrasseområde i forbindelse med stuen. Terrassen strekker seg rundt og langs boligen på framsiden.

Hagen i nederste del av eiendommen (mot vest) sliter med stående vann i perioder med mye nedbør. Det anbefales å foreta terrengdrenering av eiendommen. Se for øvrig tilstandsrapport og egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Det går vannledninger over eiendommen. En ledning over hagen i nederste del av tomten, samt ledninger inn til boligen fra øst og sør. I tillegg ligger det ledninger i tomten som omhandler kjørevei. Se vedlagt ledningskart.

**Byggeår**

1981

## **Innhold**

Boligen er over to plan og inneholder:

BRA-i første etasje: kjøkken, stue m/ trapp og direkte utgang til uteområdet, mellomgang, bad, hovedsoverom med utgang terrasse og soverom.

BRAi underetasje: vindfang, gang, vaskerom, kjellerstue (ikke omsøkt bruksendring), bod, wc og soverom med bod.

Garasje

## **Standard**

Boligen har en svært kjekk og praktisk planløsning og fremstår som normalt vedlikehold tatt alder i betraktning. Det må likevel forventes fornying og modernisering av enkelte bygningsdeler.

Underetasjen er innredet med yttergang og hall med trapp opp til 2. etasje. Det er praktisk montert varmepumpe i trappeoppgangen. En romslig kjellerstue med direkte inngang bod. Kjellerstuen har store vindusflater og rikelig med lysinnslipp. Her er det god plass til sofagruppe og tv- møblement (kjellerstuen er ikke omsøkt bruksendret i kommunen). Etasjen har også et kjekt soverom med tilhørende bod og praktisk gjestewc. Vaskerommet er av svært god størrelse og har egen bi- inngang. Rommet er i dag grovt innredet, men på grunn av størrelsen er det her store muligheter for å få et praktisk og kjekt vaskerom med rikelig av oppbevaring. Vaskerommet var tidligere avdelt til fordel for sportsbod, og kan enkelt tilbakeføres.

Første etasje er innredet med en romslig stue med store vindusflater. Her er det også direkte utgang terrasse og uteområdet. Stuen har lyse gulv- og veggoverflater, vedovn og god plass til flere sittegrupper. Boligens kjøkken ligger like ved stuen og har en lys og tidsriktig kjøkkeninnredning. Her er det godt med skap- og benkeplass samt plass til spisebord. Etasjen har også to soverom av god størrelse. Det er plass til dobbeltseng og garderobe på begge rommene. Fra hovedsoverommet har en direkte utgang terrasse. Boligens badrom har gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger og er innredet med wc, vask i seksjon samt dusjkabinett. Dusjkabinett og vask i seksjon ble fornyet i 2018.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig > Innvendig bod  
Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon  
Spesialrom > Underetasje > Wc > Overflater og konstruksjon

### **Beliggenhet**

Sentral, barnevennlig og attraktiv beliggenhet i Veavågen. Eiendommen ligger like ved Veavågen barneskole, bussholdeplass, og har kun få minutters gange til dagligvarebutikk. I tillegg finnes blant annet idrettsanlegg, ungdomsskole, bank, Karmøy storsenter, flere barnehager og turområde i nærheten av eiendommen.

### **Adkomst**

Se Finn.no og kart vedlagt i salgsoppgaven for korrekt veibeskrivelse.

### **Byggemåte**

Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel. Taket er oppført som valmtak. Tekket med takstein av betong. Se tilstandsrapport for byggetekniske spesifikasjoner.

Det foreligger bygningstegninger av enebolig datert 01.06.1978. I tegningene kan vi se at kjellerstue er godkjent som "hobby". Rommet innenfor soverom i underetasje er godkjent som bod. Innerste del av vaskerom var opprinnelig en separat sportsbod. Endringene i kjelleren er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Det foreligger bygningstegninger av garasje datert 11.06.1986.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg, påbygg/boligbygg datert 15.05.81.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Puss mur utvendig/ innvendig slemming murer.
2. Innpuss dør og vinduer kjeller.
3. Rekkverk kjellerhals 90 cm.
4. Feieluke pusses inn.

Arbeidet må være utført innen 01.12.81.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 15.05.1981

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti.



**Oppvarming**

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Varmepumpe. Vedfyring i stue 1. etasje. Vedovn i kjellerstue har fått forbud mot bruk av feier. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: Strømvatle – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

**Info energiklasse**

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

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

**Konsesjonsplikt**

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei og frisikt. Det er flere planer for utbygging i området. Deler av det ubebygde området rundt eiendommen er boligregulert og en må forvente utbygging av boliger og lekeplasser. Det planlegges ny barneskole i Veavågen. Ett av alternativene for plassering er området sørvest for eiendommen (et lite stykke videre ned Munkajordvegen). Det planlegges også ny vei i området. Også på parsellen som eies av selger. Se vedlagt Reguleringsplankart.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 738 491 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 953 962 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.



Velkommen til Munkajordvegen 19, en kjekk familiebolig med frittstående garasje og romslig tomt.

















# 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.

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 avklares i forbindelse med budgivning.

## Eier

Lillebeth Kristensen

## Heftelser

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

1149/4/309:

01.03.1945 - Dokumentnr: 257 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:106

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

"Til eiendommen hører rett til gårdens vei, og parsellen skal ha rett til å ta vann fra den hovedbruket (bnr. 12) forbeholdte vannbrønd på bnr. 64 samt til å benytte veien til denne"

09.09.1947 - Dokumentnr: 2139 - Elektriske kraftlinjer

BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/KIOSK

Undertegnede og eier av gnr. 4 bnr. 64 i Åkra herred gir herved Karmsund Kraftlag rett til mot godtgjørelse en gang for alle etter nedenstående sats til å oppsette og ha stående på min eiendom de for KARMSUND KRAFTLAG nødvendige høyspente ledninger, ledningsmaster og kiosk og vil respektere de betingelser som Statens tilsyn for elektriske ledninger til enhver tid knytter til driften av slike ledninger, og som bla. ikke tillater bebyggelse nærmere de spenningsførende tråde enn 6m. i horisontalavstand. Likeså gir jeg KARMSUND KRAFTLAG rett til uten ytterlige godtgjørelse når som helst uhindret å etterse, reparere, vedlikeholde og eventuelt fornye mastene og kiosk med påmonterte beslag, isolatorer, ledninger mv.

12.11.1934 - Dokumentnr: 900170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:12

21.04.1980 - Dokumentnr: 2994 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:315

09.04.1979 - Dokumentnr: 2852 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:64

02.05.1979 - Dokumentnr: 3512 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde.

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:12

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede Elias Kristensen pnr. 180827 selger, skjøter og overdrar herved- heftefritt - til min datter Elisabeth Kristensen pnr. 080858, parsellen "Norhaug" av Munkejord gnr. 4 bnr. 309 av skyld 005 i Karmøy, fraskilt av mitt bruk gnr. 64 ved kart- oppmålings- og skyldskifteforretning avsluttet 14. februar 1979 og dagbokført den 9. april 1979. Parsellens eier gis rett til å benytte alle veger på hovedbølet bnr. 64 og bnr. 12 samt en 1,5 m bred gangsti fra parsellens sørøstre hjørne, i flukt med østre grense, med utløp til eksisterende veg, på vestsiden av transformatoriosk. Gjerdeplikt påhviler parsellens eier.

30.08.1991 - Dokumentnr: 5455 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:367

Bestemmelse om kloakkledning.

Undertegnede eier og hjemmelshaver av gnr. 4 bnr. 309 gir herved eier av utskilt parsell fra gnr. 4 bnr. 309 (parsellen er gitt bnr. 367) tillatelse til å knytte seg til min/vår private kloakk.

30.08.1991 - Dokumentnr: 5450 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:367

13.01.2000 - Dokumentnr: 236 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

1149/4/64:

01.03.1945 - Dokumentnr: 257 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:106

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

"Til eiendommen hører rett til gårdens vei, og parsellen skal ha rett til å ta vann fra den hovedbruket (bnr. 12) forbeholdte vannbrønd på bnr. 64 samt til å benytte veien til denne"

09.09.1947 - Dokumentnr: 2139 - Elektriske kraftlinjer

BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/KIOSK

Undertegnede og eier av gnr. 4 bnr. 64 i Åkra herred gir herved Karmsund Kraftlag rett til mot godtgjørelse en gang for alle etter nedenstående sats til å oppsette og ha stående på min eiendom de for KARMSUND KRAFTLAG nødvendige høyspente ledninger, ledningsmaster og kiosk og vil respektere de betingelser som Statens tilsyn for elektriske ledninger til enhver tid knytter til driften av slike ledninger, og som bla. ikke tillater bebyggelse nærmere de spenningsførende tråde enn 6m. i horisontalavstand. Likeså gir jeg KARMSUND KRAFTLAG rett til uten ytterlige godtgjørelse når som helst uhindret å etterse, reparere, vedlikeholde og eventuelt fornye mastene og kiosk med påmonterte beslag, isolatorer, ledninger mv.

12.11.1934 - Dokumentnr: 900170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:12

21.04.1980 - Dokumentnr: 2994 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:315

09.04.1979 - Dokumentnr: 2852 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:64

02.05.1979 - Dokumentnr: 3512 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde.

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:12

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:64

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede Elias Kristensen pnr. 180827 selger, skjøter og overdrar herved- heftefritt - til min datter Elisabeth Kristensen pnr. 080858, parsellen "Norhaug" av Munkejord gnr. 4 bnr. 309 av skyld 005 i Karmøy, fraskilt av mitt bruk gnr. 64 ved kart- oppmålings- og skyldskifteforretning avsluttet 14. februar 1979 og dagbokført den 9. april 1979. Parsellens eier gis rett til å benytte alle veger på hovedbølet bnr. 64 og bnr. 12 samt en 1,5 m bred gangsti fra parsellens sørøstre hjørne, i flukt med østre grense, med utløp til eksisterende veg, på vestsiden av transformatoriosk. Gjerdplikt påhviler parsellens eier.

30.08.1991 - Dokumentnr: 5455 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:4 Bnr:367

Bestemmelse om kloakkledning.

Undertegnede eier og hjemmelshaver av gnr. 4 bnr. 309 gir herved eier av utskilt parsell fra gnr. 4 bnr. 309 (parsellen er gitt bnr. 367) tillatelse til å knytte seg til min/vår private kloakk.

30.08.1991 - Dokumentnr: 5450 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1149 Gnr:4 Bnr:367

13.01.2000 - Dokumentnr: 236 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

#### **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**

Det vil bli tinglyst veirett for gnr. 4 bnr. 352 og 309 over gnr. 4 bnr. 64.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 1,8%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 1.440,-

Markedspakke, kr. 15.900,-

Oppgjørshonorar, kr. 7.900,-

Tilretteleggingshonorar, kr. 12.900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr. 4750,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 2.866,-

I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

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

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kvala Takst AS den 25.11.2025.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- 2018. Ufaglært arbeid. Nytt gulv, og baderomsinteriør på badet oppe i 2. etg.

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

- Faglært arbeid. 2019. Hage og maskin. Dreneringen av hagen. Det ble gravet opp og lagt en del grus, og lagt på ny plen. Men har ikke vært så mye bedring, men fagfolk mente det var best å drenere mer og forhøye det mer. Kjent problem i området, gamle veier som ikke er vedlikeholdt. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Har vært mus tidligere. Skjeggkre og sølvkre. Ufaglært arbeid. 2023. Lagt ut feller og ikke noe tegn til mus på loftet per dato. Også lagt ut feller for skjeggkre og sølvkre og er observert mindre av det.

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

- Vært lekkasje rundt pipen. 2001. Ufaglært arbeid. Fikset lekkasje fra pipe. Ovnen nede i kjelleren kan ikke brukes, da den står for nærme veggen (nye regler på det nå).

Vet du som de er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Garasjegulvet har sprukket og garasje har seget.



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.

### **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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- 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 bygningssakkyndig 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

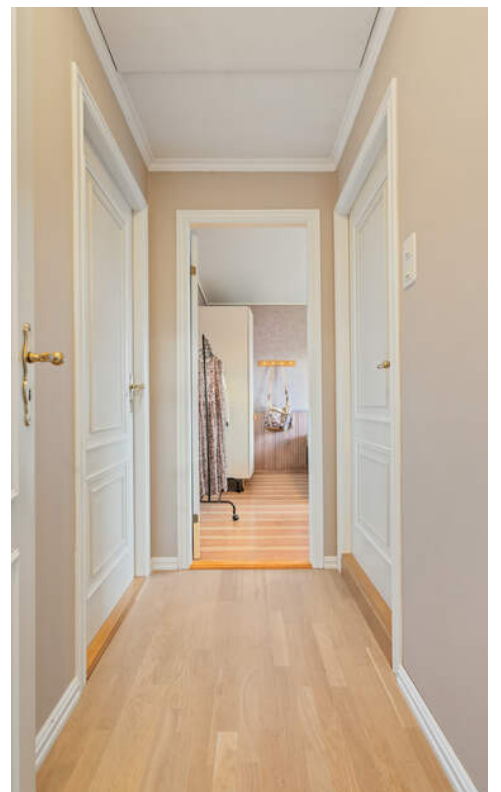
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





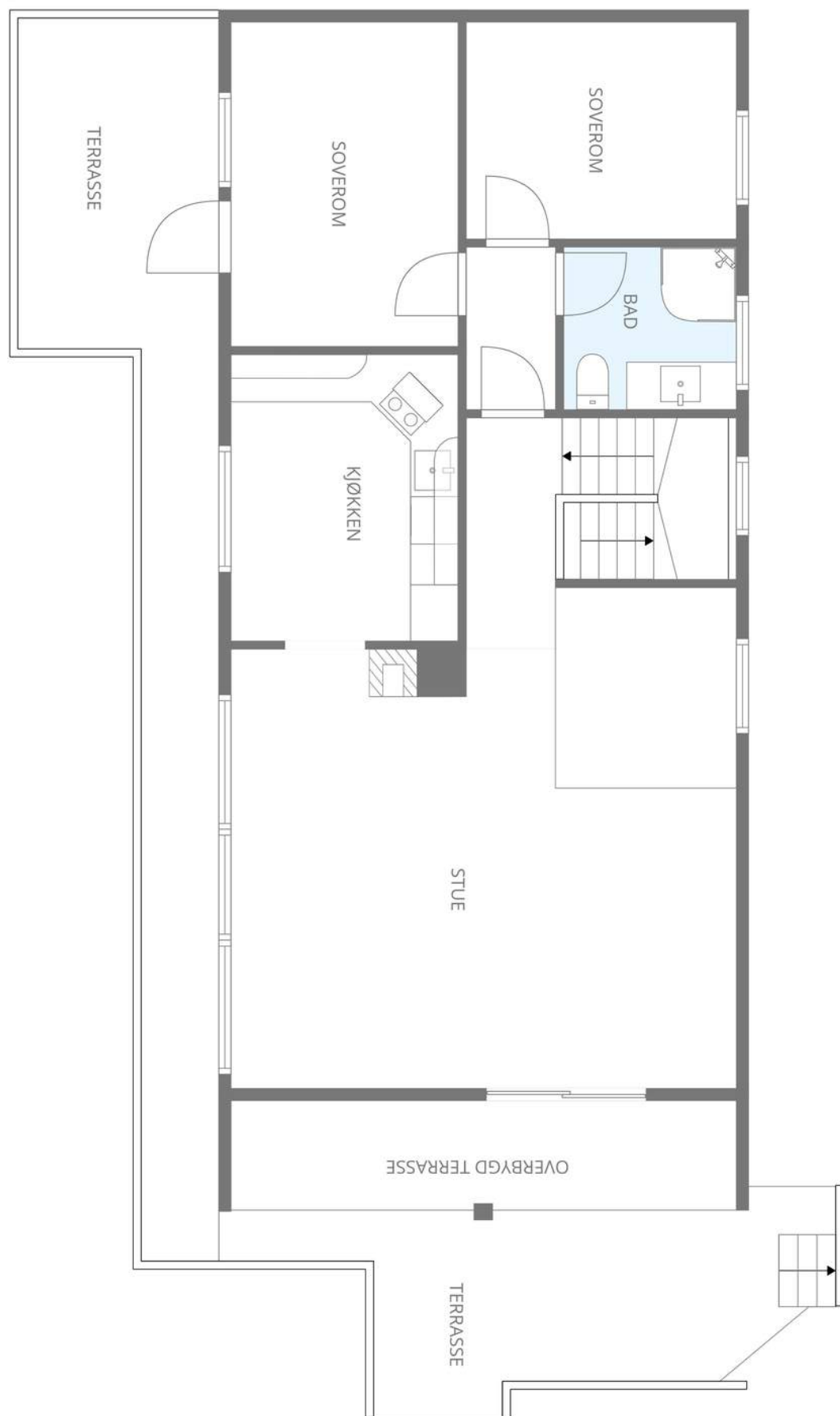












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















/ESTBRIS

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



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.





















Notater



# Tilstandsrapport



Enebolig



Munkajordvegen 19 , 4276 VEAVÅGEN



KARMØY kommune



gnr. 4, bnr. 309

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 22344-1116

Referansenummer: GU8616

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Vikse

Vår ref: 20250443



**Kvala** Takst

**NITO**

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.

## Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest. De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

### Rapportansvarlig



Håvard Vikse

Uavhengig Takstingeniør

havard@kvala.no

992 34 185

**Kvala** Takst



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.  
Frittliggende garasje.

Grunnmur av lettklinkerblokker.  
Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel.  
Taket er oppført som valmtak.  
Tekket med takstein av betong.

Vinduer med karmen av tre, isolerglass.  
Ytterdører med karmen av tre.  
Dørblad i malt utførelse.

Terrasser og balkonger oppført i trekonstruksjoner.  
Rekkverk og terrassebord av tre.

Gulv av betong.  
Etasjeskille av tre.

Belegg, teppe og parkett på gulvoverflatene.  
Tapet og brystning av panel på veggoverflatene.  
Prefabrikkerte takplater i himlinger.  
Synlig betong og mur i innvendig bod.

Innvendige dører med karmen av tre.  
Profilerte dørblad i malt utførelse.

Trapp av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt platetopp og servant.  
Integrerte hvitevarer med stekeovn og kjøleskap.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.  
Ovn i kjellerstue og stue.  
Varmepumpe montert i trappeløpet mellom  
underetasjen og 1. etasje.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Badet er oppført med gulvbelegg på gulvoverflaten.  
Våtromstapet på veggoverflatene.  
Gulvstående toalett, vegghengt innredning med  
heldekkende servant og dusjkabinett.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger  
gitt i rapporten.

Da boligen var møblert og bebodd kan det være  
skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er  
opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.  
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede  
takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i  
rapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

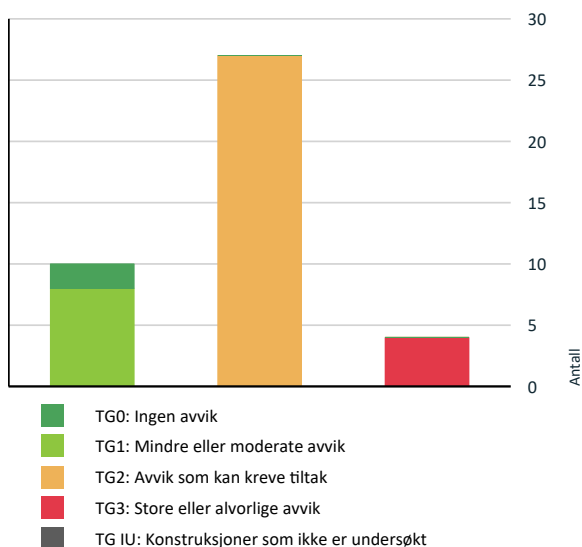
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Må ses i sammenheng med byggemeldte tegninger.  
Rom i underetasjen merket med "bod" er sammenslått med "sov".  
Rom i underetasjen merket med "sport/redsk." er sammenslått med "vask".

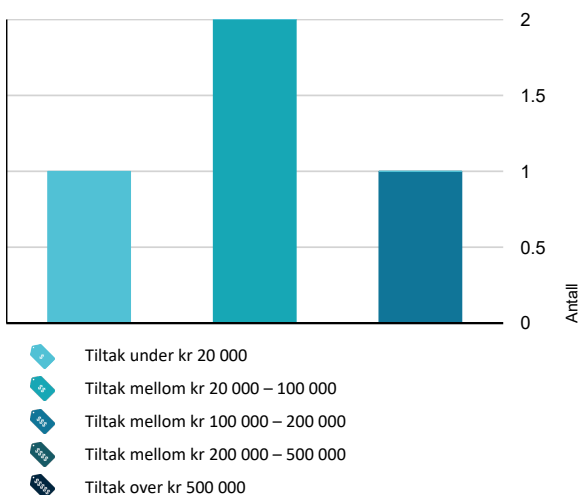
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                              |                             |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendig bod                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Underetasje > Wc > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOILIG



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takstein av betong.  
Gems av tre.  
Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.  
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.  
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.  
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert mosedannelse på taktekingen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kjøper må forvente noe vedlikehold.

### Konsekvens:

Mose- og grønskedannelse holder på fuktighet, noe som kan føre til at den forventede brukstiden reduseres.

Mose- og grønskedannelse kan også løsne fra taket og tette takrenner og rennenedløp.



Mosedannelse.

### ⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

Pipebeslag og takhatter av metall.

Eier opplyser om nyere pipebeslag.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe lokal utbedring, vedlikehold, og rens av takrenner.

Taknedløp bør tilkobles overvannsløp eller annet system for å lede vann bort fra grunnmuren.

Det må også monteres stigetrinn for feier.

### Konsekvens:

- Over tid mister ofte plastrenner styrken, og har en tendens til å lekke i skjøter.
- Økt påkjenning av vann ved grunnmur kan føre til vanninntrenging i bygningen.
- Blader og mose kan tette takrennene, slik at regnvann ikke ledes bort. Dette kan føre til overrenning.



# Tilstandsrapport



Lekkasje fra skjøt på takrenne.



Manglende stigertrinn.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.  
Kledd med stående trepanel.  
Det ble ikke registrert råtedannelse ved tilfeldig stikk taking.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert malingsflass på trepanelet.  
Det ble stedvis registrert svertesopp på trepanelet.  
Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og terrassen mot sør.  
Det ble også registrert manglende museband ved tilfeldig kontroll bak trepanelet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av trepanelet.  
Det bør etableres større avstand mellom trepanelet og terrassen mot sør, samt museband eller musebørster hvor det mangler.

### Konsekvens:

Manglende overflatebehandling og vedlikehold kan føre til økt fuktbelastning på trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.  
Liten avstand øker faren for råtedannelse. Lav avstand kan også hindre tilstrekkelig lufting bak trepanelet.  
Manglende museband øker faren for skadedyr i boligen.



Malingsflass/slitasje.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tak oppført som valmtak.  
Takkonstruksjon med takstoler av tre.  
Sutaksplater.  
Raftepapp for lufting ved takfot/raft.  
Isolasjon med papir.  
Takkonstruksjonen er besiktiget fra kaldtloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktskjolder i pipe- og takhatt gjennomføringer.  
Det ble også registrert fuktskjolder i sutaksplate utenom gjennomføringer.  
Ingen utslag på fukt ved fuktmåling.  
Skjolder kan forårsakes av for eksempel tidligere lekkasje.  
Det ble registrert symptom på aktivitet fra mus.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å holde jevnlig tilsyn med misfargingen og gjøre tiltak om den skulle endre seg.

### Konsekvens:

Vanninntrengning kan føre til omfattende skader på tiliggende konstruksjoner.



Fuktskjolder ved pipegjennomføring.

## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med karmen av tre.  
Isolerglass.

Det er ikke registrert funksjonssvikt på tilfeldig kontrollerte vinduer.  
Vinduene har oppnådd forventet levetid, men de fungerer i dag.  
Fornyng/utskifting av vinduer kan forventes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert vinduer med malingsflass og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av vinduene.

#### Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetting mot fukt og trekk, samt forkortet levetid.



Malingsflass.

#### TG 3 Vinduer - 3

Vinduer med karmen av tre.  
Isolerglass.  
Punktet omhandler vinduer i stue mot vest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

#### Konsekvens:

Råteskader kan føre til redusert tetting mot fukt og trekk.  
Det kan også føre til omfattende skader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet innebærer utskifting av vinduer av normal tilsvarende kvalitet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskader i vindu.

#### TG 1 Vinduer - 2

Vindu med karmen av tre.  
Isolerglass.  
Punktet omhandler vindu på kjøkken og soverom mot vest i 1. etasje.

#### TG 2 Dører

Ytterdører med karmen av tre.  
Dørblad i malt utførelse

Inngangsdør med sidefelt.  
Balkongdør og vaskeromsdør med brystning. Isolerglass.  
Terrassedør/skyvedør med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:

- Knust glass i sidefelt.
- Rustdannelse på enkelte dørhengslers.
- Malingsflass og slitasje på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling og vedlikehold av dørene.  
Hengslers smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

#### Konsekvens:

- Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.
- Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.



Malingsflass og slitasje.

# Tilstandsrapport



Knust glass i sidefelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser oppført i trekonstruksjon.  
Rekkverk og terrassebord av tre.  
Rekkverk ble målt til 80cm.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).  
Dagens krav til rekkverkhøyde er 100cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe malingsflass på rekkverket.  
Det ble også registrert for lavt rekkverk i forhold til dagens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

### Konsekvens:

Malingsflass kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og gradvis slitasje på treverket over tid.



For lavt rekkverk og malingsflass.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong og steinheller i tilknytning til terrassen.  
Trappen følger terrenget og har ikke krav til rekkverk.  
Utvendig trapp av tre i tilknytning til terrassen og hagen.

Det ble registrert noe mose- og grønskedannelse på steinhellene.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Belegg, teppe og parkett på gulvoverflatene.  
Tapet og brystning av panel på veggoverflatene.  
Prefabrikkerte takplater i himlinger.  
Synlig betong og mur i innvendig bod.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Det meste av innvendige overflater vurderes å være fra byggeår med noe fornying og fremstår med normal slitasje og bruksmerker.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i underetasjen.  
Etasjeskille av tre.

Alle P-rom ble stikk kontrollert for høydeavvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert følgende høydeavvik i underetasjen:

- 19mm i gangen.
- 29mm på soverom.

Det ble registrert merkbar ujevnheter på gulv av betong under belegget/overflaten.

Det ble også stedvis registrert knirk i etasjeskille.

### Konsekvens/tiltak

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

### Konsekvens:

Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.



# Tilstandsrapport



29mm høydeavvik gjennom hele rommet på soverom.

## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen ligger i et område med usikker forekomst av radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har pipe oppført i prefabrikkerte elementer.  
Ovn i kjellerstue og stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert mindre riss- og sprekkdannelser i pipen og brannmuren i kjellerstuen.  
Det ble også registrert manglende ubrennbar plate under sotluke.

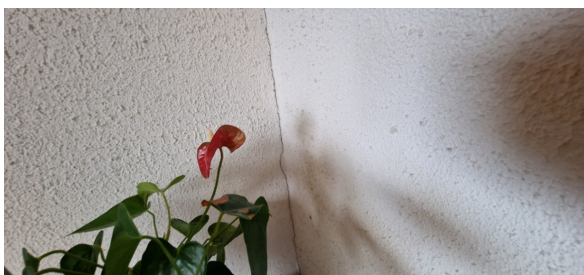
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på pipen i form av reparasjoner.

### Konsekvens:

Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.



Sprekkdannelser mellom pipe og brannmur.



Manglende ubrennbar plate.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv av betong belagt med belegg på overflaten.  
Utført trevegg med tapetserte slette plater på veggoverflaten.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i gangen i underetasjen.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 11%.

Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktgjennomtrengning på synlig grunnmur i hjørne av innvendig bod.

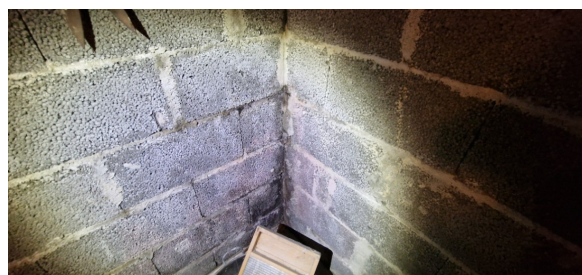
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### Konsekvens:

Fuktgjennomtrengning kan føre til forhøyet luftfuktighet og skader.



Fuktgjennomtrengning i bod.

# Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling i gangen.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre i malt utførelse.

Punkt som omhandler sikkerhet blir vurdert etter dagens krav (TEK17).  
Dagens krav til rekkverkshøyde i trapper er 90cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres.

### Konsekvens:

Manglende håndløper fører til redusert fallsikring og utgjør en risiko.



For store åpninger i trinn og rekkverk, samt manglende håndløper.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmere av tre.  
Dørblad i profilert malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert:

- Malingsslitasje og riss i enkelte dørblad.
- Enkelte dørblad som tok i karm/terskel.

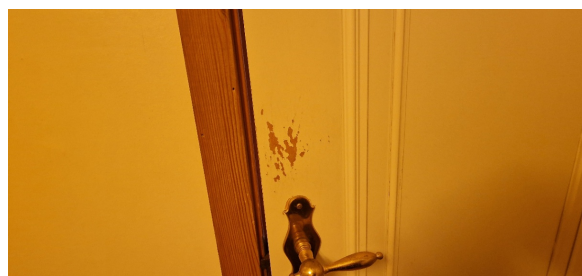
### Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

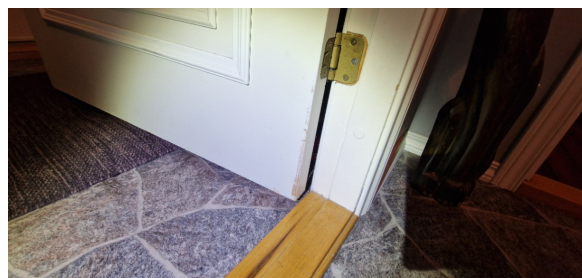
Kjøper må forvente noe overflatebehandling og justering på dører.

### Konsekvens:

Gjentatt friksjon mellom dørblad, karm og terskel kan forårsake riper, merker eller skader på dørene.



Malingsslitasje/riss



Malingsslitasje.

## ! TG 2 Innvendig bod

Innvendig bod i tilknytning til kjellerstuen.  
Synlig betong og mur på gulv- og veggoverflatene.  
Slette plater på skillevegg mot kjellerstue.  
Prefabrickerte takplater i himling.  
Naturlig ventilasjon med veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert misfarging på takplatene i himling.

Se punkt under "Rom under terreng" for synlig fuktgjennomtrengning".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må forvente noe overflatebehandling.

Det bør etableres løsning for tilluft i boden.

Tiltak må ses i sammenheng med "fuktsikring og drenering".

### Konsekvens:

Manglende tillufts løsning kan føre til dårlig utskifting av luft og føre til forhøyet luftfuktighet i rommet.

# Tilstandsrapport



Misfarging i himling.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Eier opplyser at badet ble renoveret etter 2017.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på veggoverflatene.  
Prefabrikkerte takplater i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert vindu med uegnede materialer i våtsone.  
Tapetseringen fremstår med noe ufagmessig utførelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er dusjkabinett på badet slik at veggene/vindu ikke er utsatt for vannsøl i normal brukssituasjon. Dersom dusjkabinettet fjernes må fuktbestandige materialer brukes i våtsonen.  
Våtsonen strekker seg 1m på hver side av dusjen.

##### Konsekvens:

Over tid kan gjentakende fuktpåkjenning medføre fuktskader på uegnede materialer.



Vindu i våtsone.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvoverflaten.  
Ovn på vegg.  
Gulvet har to plastsluker.

Det ble målt 5mm fall på gulvet, med stedvis flatt gulv.  
Fall ble målt fra gulv ved sluk under dusjkabinett til gulv ved sluk under innredningen.  
Oppbrett ved dørterskelen ble målt til 110mm.

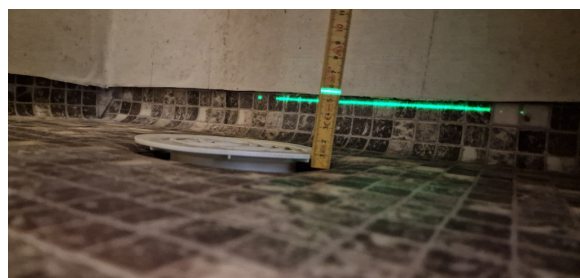
##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Sluket under dusjkabinettet er ettermontert og ligger over gulvoverflaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.



Stedvis flatt gulv, med noe fall mot sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det ble registrert ettermontering av sluk under dusjkabinett.  
Sluket under dusjkabinettet er fuget med silikon mellom sluket og gulvbelegget.  
Utførelsen er ikke dokumentert.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



## Tilstandsrapport



Plastsluk under dusjkabinett.



Plastsluk under innredningen.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har gulvstående toalett, vegghengt innredning med heldekkende servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### Konsekvens:

Dårlig ventilering på et våtrom kan føre til dårlig luftutskifting og forhøyet luftfuktighet.



Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Malt betonggulv

Tapet og prefabrikkerte plater på veggoverflatene.

Prefabrikkerte takplater i himling.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

Det ble registrert:

- Synlige fuktskader i veggplater i våtsonen.
- Malingsflass og sprekke-dannelser i betonggulv.

### 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.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtzone).

En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av gulvbelegg på gulvoverflaten og baderomsplater på veggoverflatene. Det omfatter ikke oppgraderinger av rør og elektriske installasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sluk.



Malingsflass og sprekke-dannelse på betonggulv.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimatet ses i sammenheng med generell TG3 på vaskerommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuktskader på vaskerom.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt platetopp og servant. Integrerte hvitevarer med stekeovn og kjøleskap.

Kjøkkenet fremstår som fint og med normalt slitasje.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet med fungerende avtrekk.

### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > WC

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulvoverflaten.  
Tapet på veggoverflatene.  
Prefabrikkerte takplater i himling.

Gulvstående toalett og vegghengt servant.  
Naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### Konsekvens:

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og forhøyet fuktighet i rommet.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

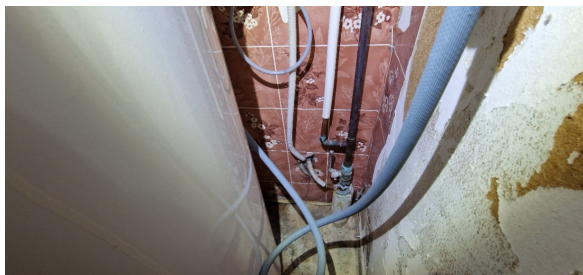
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe irr på kobberrør på vaskerommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Irr på kobberrør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte vinduer med ventiler.  
Det anbefales balansert ventilasjon for å bedre innklimaet.

### TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i trappeløpet mellom underetasjen og 1. etasje.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001

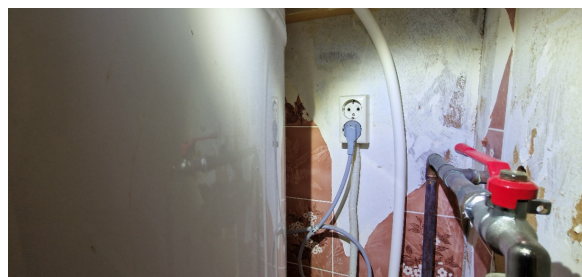
Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilkoblet med støpsel

### TG 2 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Skrusikringer i inntak.

Automatsikringer i sikringsskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1981**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert



# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør ha el-kontroll.**

## Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuksikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1981.

Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fuktgjennomtrengning i innvendig bod i underetasjen. Det ble også stedvis registrert løs kantlist på fuksikringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Årsaken til fuktgjennomtrengningen på muren kan være av flere årsaker. Anbefaler å få utført ytterligere undersøkelser. Kantlisten bør festes tilstrekkelig.

#### Konsekvens:

Fukt/vanninntrengning kan føre til omfattende skader på tilliggende konstruksjoner.



Stedvis løs kantlist.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker (leca). Grunnmuren mot vest er kledd med en eldre type fasadeplater/dekorplater. Disse har ingen form for bærende konstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert svellinger og sprekkdannelser i dekorplatene. Det ble registrert manglende murpuss på grunnmuren mot nord. Det ble også registrert mindre riss- og sprekkdannelser på puss mot øst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes lokale tiltak på grunnmuren i form av reparasjoner og etablering av murpuss hvor det mangler.

Det anbefales å fjerne eldre fasadeplater.

Det anbefales også ytterligere undersøkelser på fasadeplatene/dekorplatene. Basert på alder og materialtype, vurderes det som sannsynlig at platene kan inneholde asbest. Dersom asbest påvises, må håndtering og eventuell fjerning skje i henhold til gjeldende forskrifter.

#### Konsekvens:

Riss- og sprekkdannelser kan på sikt øke i omfang.



Svelling og sprekkdannelser på dekorplater.

## TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betongstein og lettklinkerblokker (leca).

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

#### Konsekvens:

Manglende rekkverk eller annen sikring fører til redusert fallsikring og utgjør en risiko.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Manglende rekkverk/sikring.



Manglende rekkverk/sikring.

## TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrånet terreng.  
Terrenget skråner fra øst mot vest.  
Forstøtningsmuren på siden mot øst hindrer fall mot boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det ble registrert stående vann på eiendommen mot vest.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Lekehytte og platting mot vest bør fjernes.



Stående vann på eiendommen mot vest.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980.  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# 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

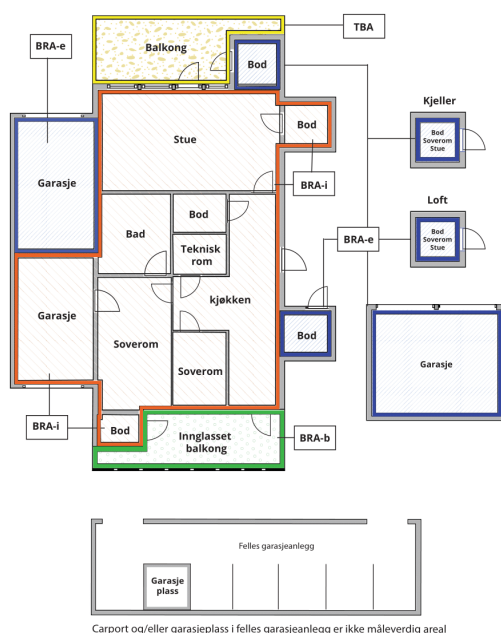
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 avviki i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 85                         |                             |                           | 85  | 48                              |
| Underetasje    | 76                         |                             |                           | 76  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>161</b>                 |                             |                           |     | <b>48</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>161</b>                 |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje   | Kjøkken, stue m/trapp, mellomgang, soverom, soverom 2, bad |                             |                           |
| Underetasje | Vindfang, gang, soverom, vaskerom, kjellerstue, bod, wc    |                             |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Må ses i sammenheng med byggemeldte tegninger.

Rom i underetasjen merket med "bod" er sammenslått med "sov".

Rom i underetasjen merket med "sport/redsk." er sammenslått med "vask".

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                            | 40                          |                           | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>40</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                  |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                           |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Munkajordvegen 19 , 4276 VEAUVÅGEN  
Gnr 4 - Bnr 309  
1149 KARMØY

Kvala Takst AS  
Vestheimvegen 49  
4250 KOPERVIK

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 151        | 10         |
| Garasje  | 0          | 40         |

#### Kommentar

Enebolig

S-rom: Bod

Garasje



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede             | Rolle         |
|------------|-----------------------|---------------|
| 13.11.2025 | Håvard Vikse          | Takstingeniør |
|            | Linn Heidi Gabrielsen | Datter        |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1149 KARMØY | 4    | 309  |      | 0    | 1607.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Munkajordvegen 19

#### Hjemmelshaver

Kristensen Lillebeth

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til i Munkajordvegen på Veavågen i Karmøy kommune.  
Kort avstand til barnehage, skole, nærbutikker, idrettsanlegg og flotte turområder.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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.

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdstun.  
Tomten består av et stort grøntområde med plen og beplantning med busker og trær.

#### Kommuneplan

Boligområde.

#### Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig oppført med underetasje og 1. etasje.  
Frittliggende garasje.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard.

#### Vedlikehold

Noe vedlikeholdsetterslep.

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje.

Ringmur av blokker av betong.  
Gulv og fundament av betong.  
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.  
Kledd med stående trepanel.  
Tak oppført som valmtak.  
Tekket med takstein av betong.  
Renner og nedløp av plast.

Leddport og sidedør av tre.  
Vindu med karmen av tre og isolerglass.

Garasjen bærer preg av vedlikeholdsetterslep.  
Råtedannelser i trepanelet, samt sprekkdannelser i fundamenter som har resultert i skjevheter.

Det må forventes nærmere undersøkelser, utbedringer og reparasjoner av garasjen.

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 |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 25.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 13.11.2025 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Situasjonskart       | 12.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 13.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer    | 12.11.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger            | 01.06.1978 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                         |
|---------|------------|-----------------------------------|
| 1       | 25.11.2025 |                                   |
| 2       | 25.11.2025 | Egenerklæringsskjema gjennomgått. |

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.



# 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

Anne Rita Gabrielsen

Linn Heidi Gabrielsen

---

## Boligen

Munkajordvegen 19

4276 Veavågen

1149-4/309/0/0

- Boligen ble kjøpt 1987
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt gulv, og baderoms interiør på bade oppe i 2 etg

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ 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?

♦ Ja

Vann ansamling i hagen som er blitt ett problem, særlig høst, vinter.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**





1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hage & Maskin

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering av hagen, det ble gravet opp og lagt en del grus, og lagt plen på ny. Men har ikke vært så mye bedring, men fagfolk mente det var best og drinere mer og forhøye det mer. Kjent problem i området, gamle veier som ikke er vedlikehold.

#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Prøvd og drenere i hagen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har vært mus tidligere.  
Skjeggkre og sølvkre

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

♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ut feller og ikke noe tegn til mus på loftet per dato. Også lagt ut feller for skjeggkre og sølvkjede og er observert mindre av det.

## 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

Vært lekkasje rundt pipen.

Ovnene nede i kjellaren kan ikke brukes, da den står for nærme veggen (nye regler på det nå)

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

**Beskrivelse av arbeidet:** Fikset lekkasje fra pipen.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## 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**

Garasje gulvet har sprukket og garasjen har sege pga mye fint i hagen, derfor ein del skjevheter på garasjen

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?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



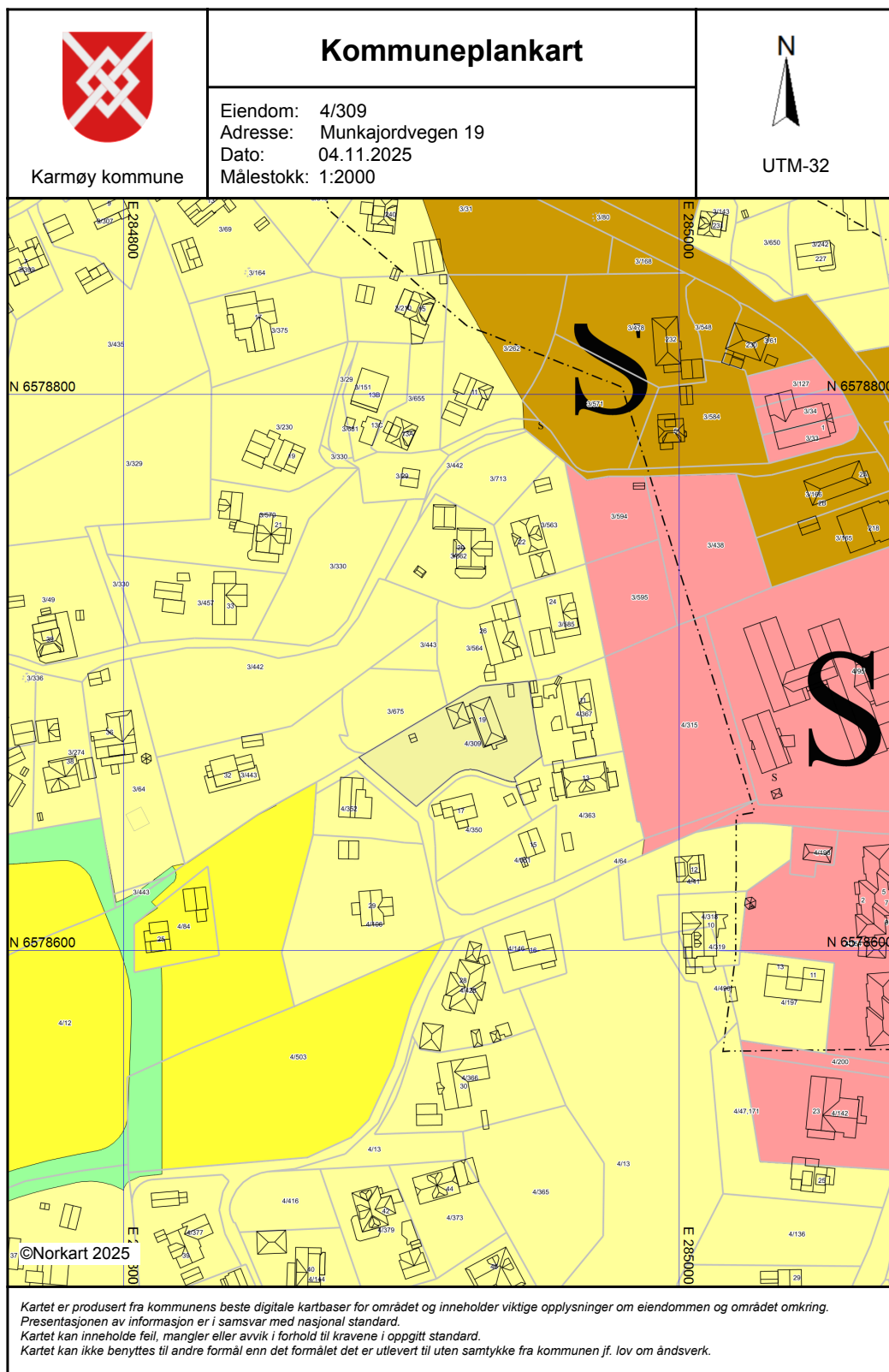
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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









## Karmøy kommune

**Adresse:** Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

**Telefon:** 52 85 75 00

Utskriftsdato: 04.11.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

|                   |                                  |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1149                             | <b>Gårdsnr.</b> | 4 | <b>Bruksnr.</b> | 309 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Munkajordvegen 19, 4276 VEAVÅGEN |                 |   |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 670                                                                                                                                                                 |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan 2014-2023                                                                                                                                               |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                             |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                           |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.06.2015                                                                                                                                                          |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 608 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                  |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealplan |
|-----------------|--------------------------|

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 215                                                                                                                                                                           |
| <b>Navn</b>           | Rekkje, Krokhaugen, Båshus                                                                                                                                                    |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                         |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                     |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.06.1981                                                                                                                                                                    |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3499/R215-end5-Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3499/R215-end5-Planbestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 144 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                                                                 |

|                       |                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2055                                                                                                                                                                        |
| <b>Navn</b>           | Krokhaug og Siljeberg                                                                                                                                                       |
| <b>Plantype</b>       | Områderegulering                                                                                                                                                            |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.09.2013                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6318/2055-end1-planbestemmelse.pdf">https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/6318/2055-end1-planbestemmelse.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 70 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevege<br><b>Feltnavn</b> f_Veg 20                                                                                    |
|                       | <b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup><br><b>RPHensynsonenavn</b> f<br><b>RPSikring</b> Frisikt                                                                                   |
|                       | <b>Delareal</b> 31 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevege<br><b>Feltnavn</b> o_Veg 19                                                                                    |
|                       | <b>Delareal</b> 362 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> BF 04                                                 |

## Reguleringsplaner under arbeid

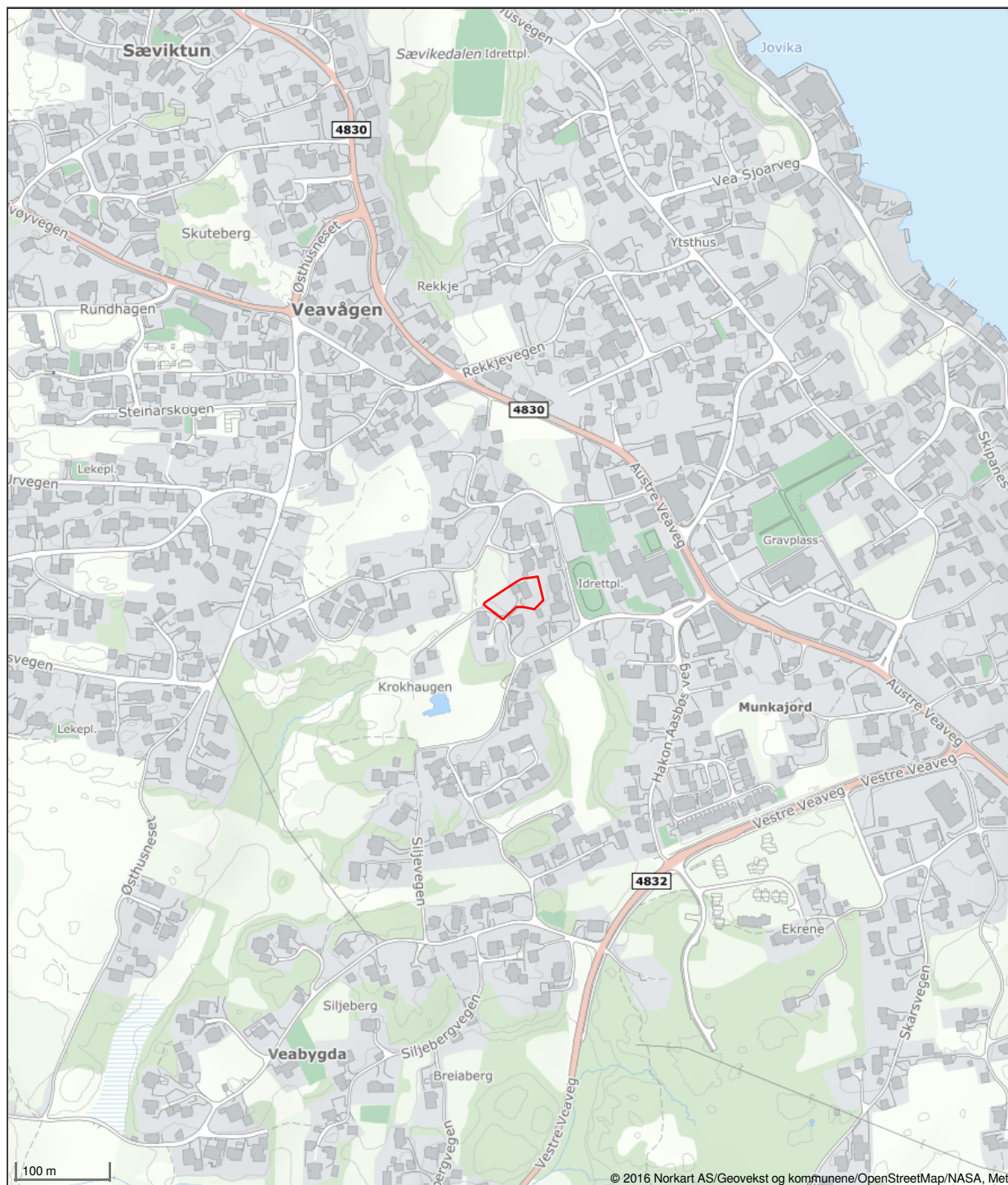
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Id</b>       | 2127             |
| <b>Navn</b>     | Vea barneskole   |
| <b>Status</b>   | Planforslag      |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering |

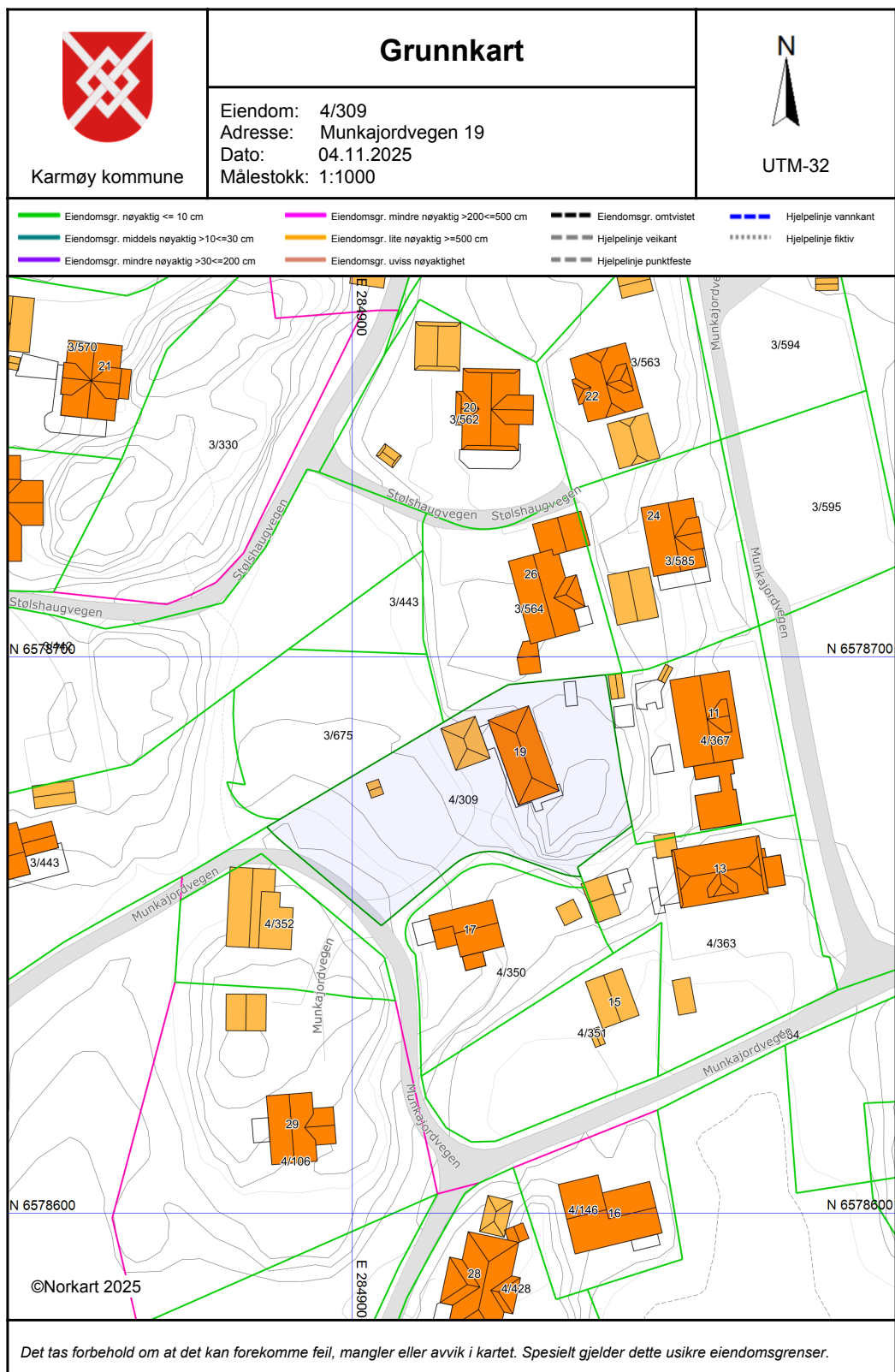




## Oversiktskart for eiendom 1149 - 4/309//

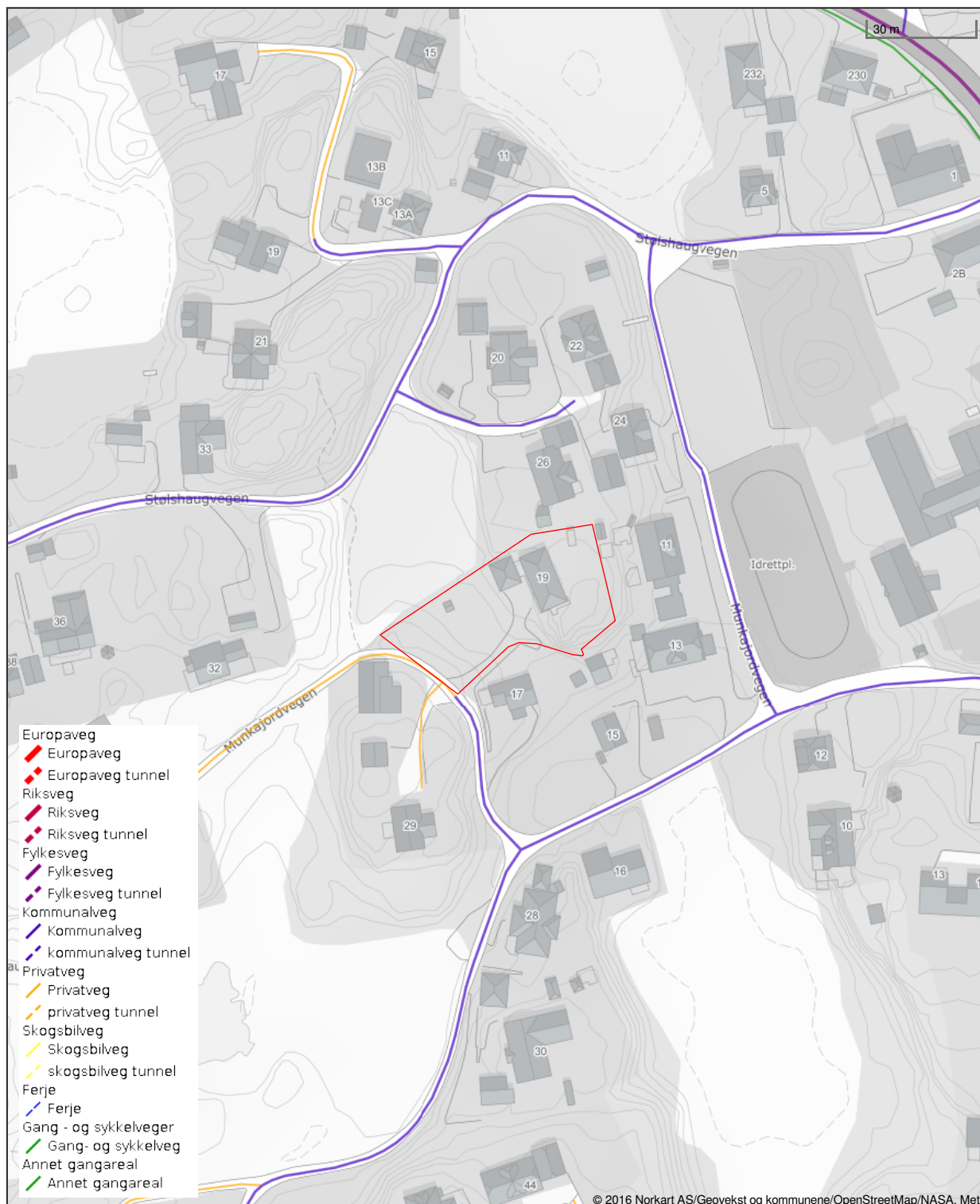


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Vegstatuskart for eiendom 1149 - 4/309//



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.



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                |                    |                  |
|------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 4, Bruksnr 309         | <b>Kommune:</b>    | 1149 Karmøy      |
| <b>Adresse:</b>        |                                | <b>Grunnkrets:</b> | 104 Munkejord    |
| <b>Veiadresse:</b>     | Munkajordvegen 19, gatenr 1573 | <b>Valgkrets:</b>  | 3 Veavågen       |
|                        | 4276 Veavågen                  | <b>Kirkesogn:</b>  | 6100403 Veavågen |
| <b>Oppdatert:</b>      | 25.08.2011                     | <b>Tettsted:</b>   | 4706 Kopervik    |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |      |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |      |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 09.04.1979         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 607,7 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,05 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |      |                           |     |

### 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse           | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Munkajordvegen 19 | Bolig | 161,0 | Kjøkken     | 4          | 1   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                         |               |       |                   |            |
|-----------------|-------------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                   | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk             | BRA bolig:    | 161,0 | Igangset.till.:   | 29.01.1980 |
| Energikilde:    | Olje/parafin/fl.brensel | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     | Sentralvarme            | BRA totalt:   | 161,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk        | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 11.11.1981 |
| Vannforsyning:  |                         |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 9369198                 |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 77,0  |       | 77,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 84,0  |       | 84,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 07.08.1986 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 08.08.1986 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 34,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 34,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 03.03.1987 |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 11790569                 |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 34,0  | 34,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

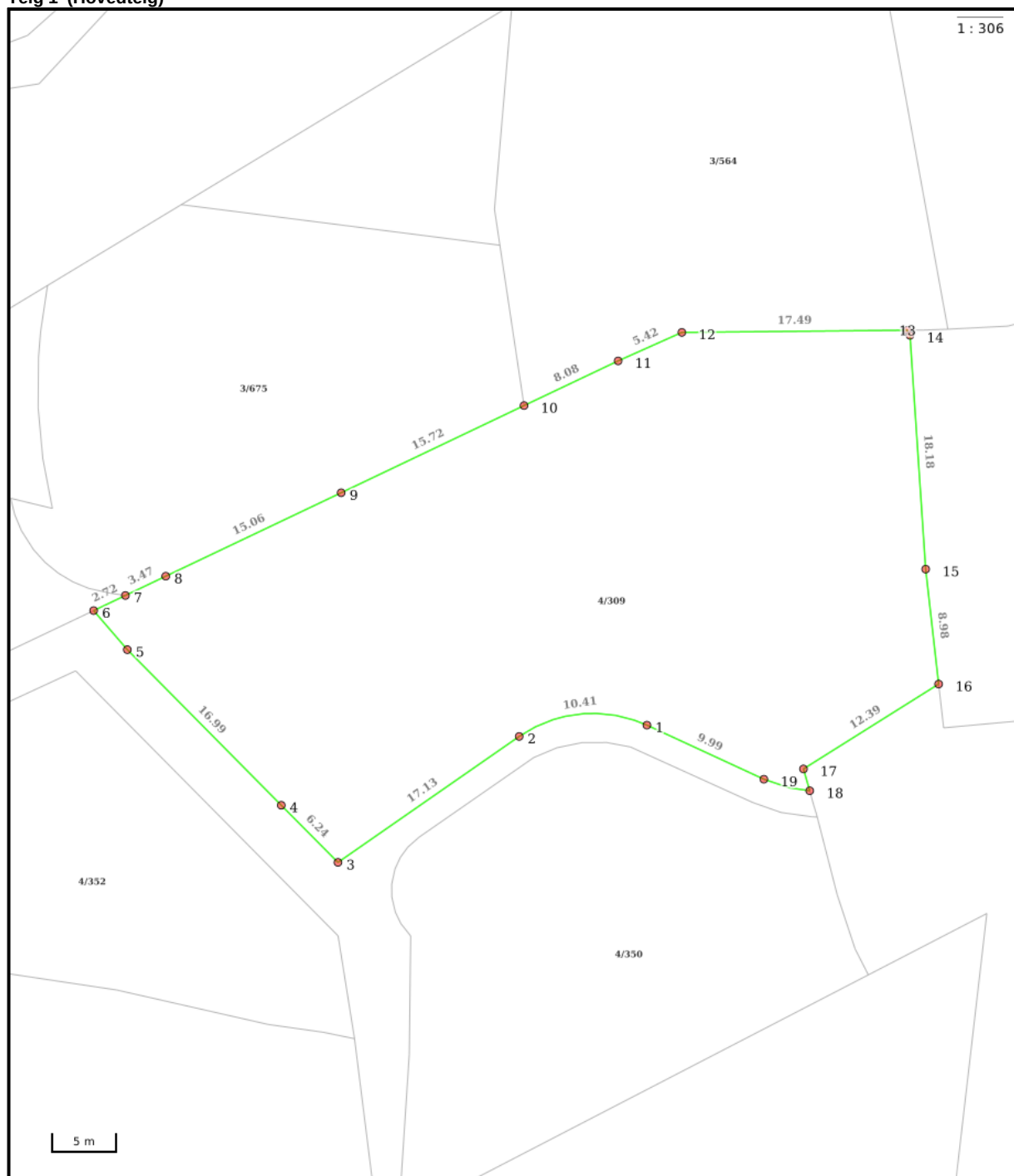
|            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktbeste         |

### Symboler

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                 |
| ▲ Sefrak kulturminne                                                            |
| se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring |



## Teig 1 (Hovedteig)



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1149 – KARMØY

Gårdsnummer: 4

Bruksnummer: 64

Utskriftsdato / klokkeslett: 06.11.2025 kl. 09:57

Produsert av: Bente Færøvik Hansen – 1149

Attestert av: Karmøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

**Matrikkelenhet**

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           | AUSTMARK     |
| Etableringsdato:     | 12.11.1934   |
| Skyld:               | 0,32         |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| <b>Arealrapport</b>      |                 |
| Tekst                    | Areal Kommentar |
| Beregna areal for 4 / 64 | 987,4 m2        |

**Eierforhold**

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                                                       | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------|------------|---------------------------------------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 080858         | KRISTENSEN LILLBETH |            | MUNKAJORDVEGEN 19<br>4276 VEAVÅGEN                            | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver | Død    | 110355         | KRISTENSEN RICHARD  |            | C/O LILLBETH KRISTENSEN<br>MUNKEJORDVEIEN 19<br>4276 VEAVÅGEN | 1 / 2 |

|                                          |        |                |                     |            |                                    |       |
|------------------------------------------|--------|----------------|---------------------|------------|------------------------------------|-------|
| <b>Eiere registrert hos Skatteetaten</b> |        |                |                     |            |                                    |       |
| Rolle                                    | Status | Føds.d./org.nr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
| Eier registrert hos Skatteetaten         |        | 080858         | KRISTENSEN LILLBETH |            | MUNKAJORDVEGEN 19<br>4276 VEAVÅGEN |       |

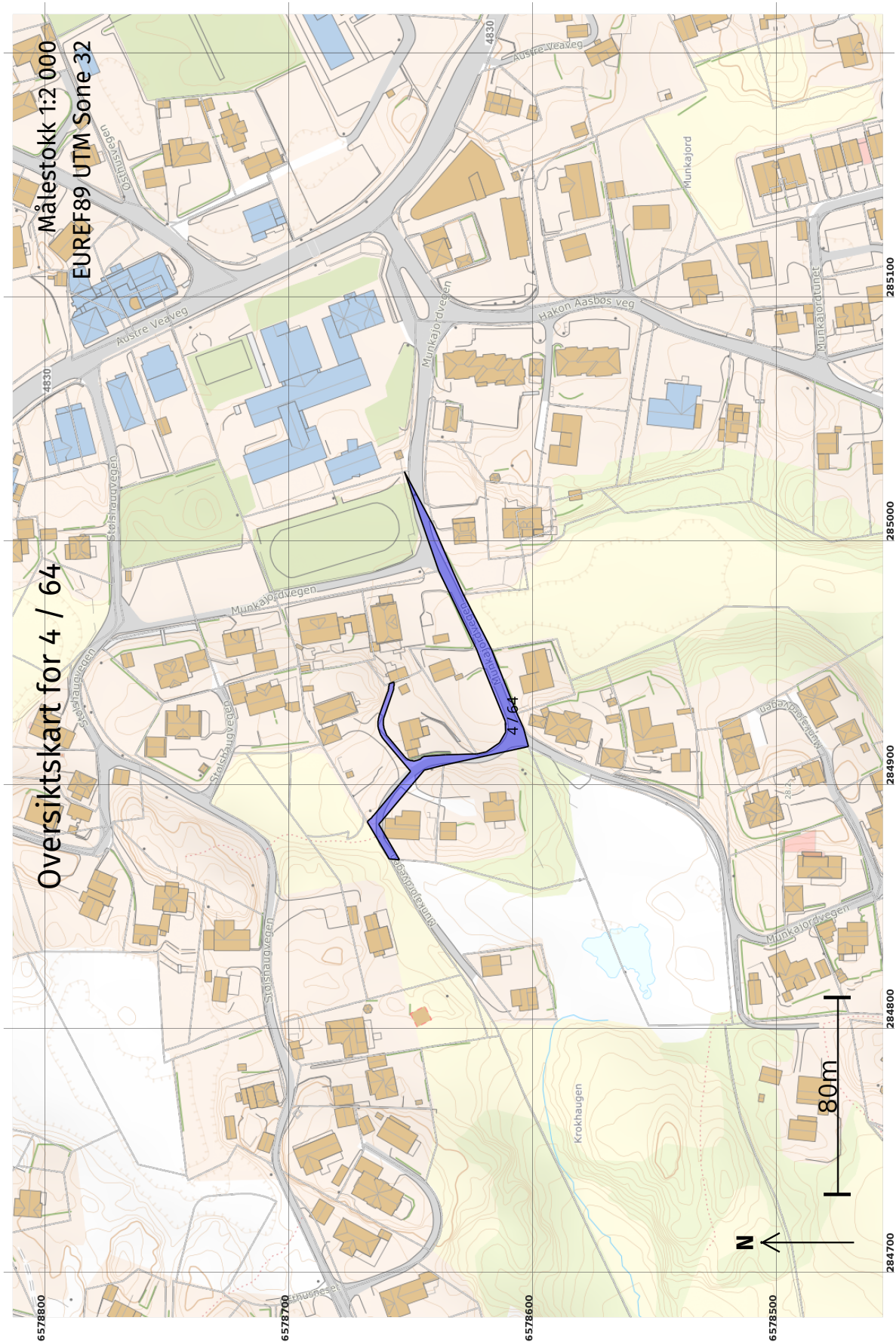
**Oversikt over teiger** (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6578610 | 284917 |       | 987,4 m2 |           |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**



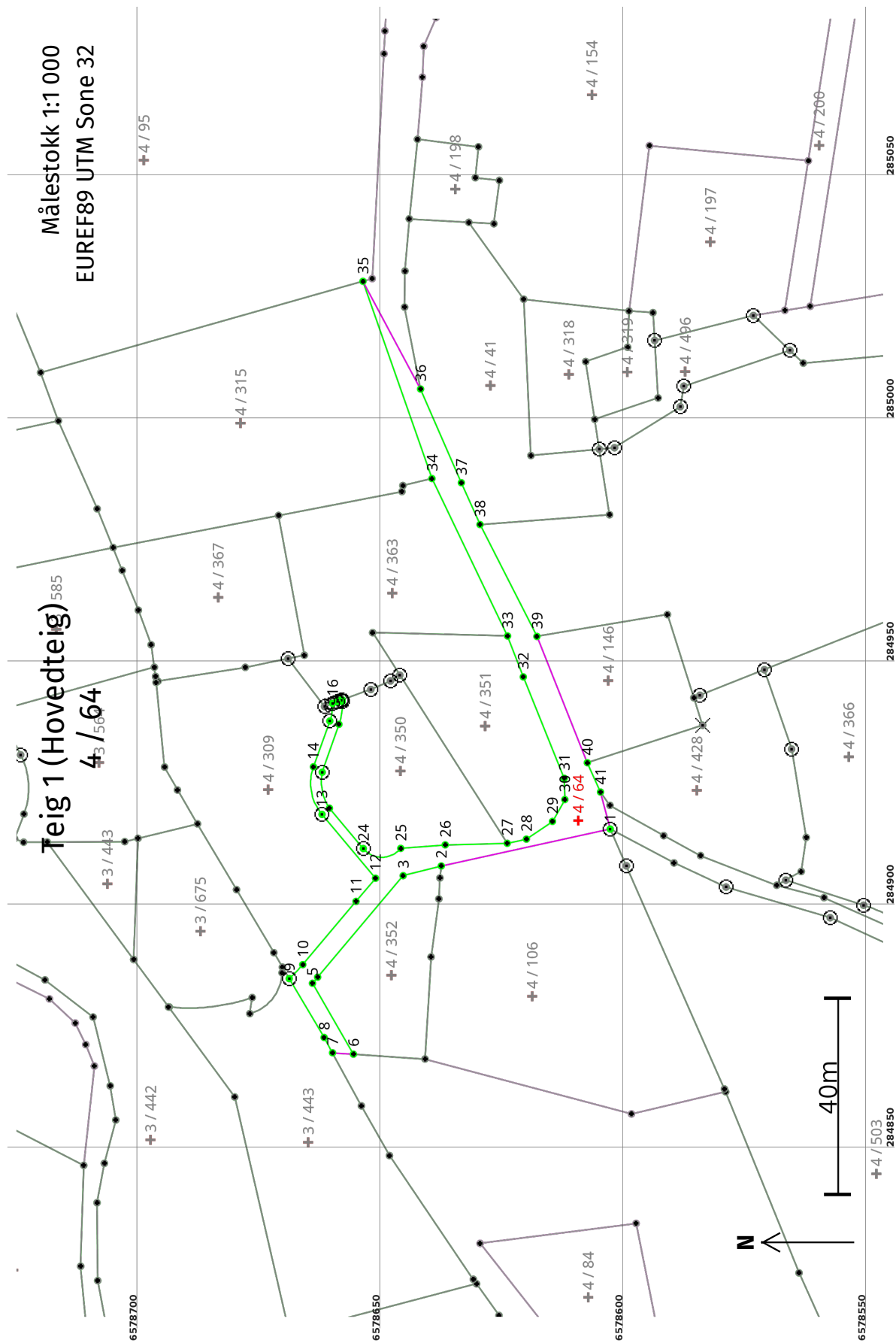
| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------|-------------------------------------|
| Skylddeling                                            | 12.11.1934                                                                                |          |                |              |                                     |
| Skylddeling                                            |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1149 - 4/12    | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1149 - 4/64    | 0            |                                     |
| <b>Forretninger der matrikkelenheten er berørt</b>     |                                                                                           |          |                |              |                                     |
| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur<br>Dato |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling                  | 06.12.2021                                                                                | Tinglyst | 07.12.2021     |              | larsil 07.12.2021                   |
| Oppmålingsforretning                                   | 21/10891 - Oppmålingssak                                                                  | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1149 - 4/13    | - 4 879,3    |                                     |
|                                                        | 21/7972 - Delingssak                                                                      | Mottaker | 1149 - 4/503   | 4 879,3      |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 1149 - 4/10    | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 1149 - 4/12    | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 1149 - 4/64    | 0            |                                     |
|                                                        |                                                                                           | Berørt   | 1149 - 4/106   | 0            |                                     |
| 06.11.2025 09:57                                       |                                                                                           |          |                |              |                                     |
| Matrikkelbrev for 1149 - 4 / 64                        |                                                                                           |          |                | Side 4 av 9  |                                     |



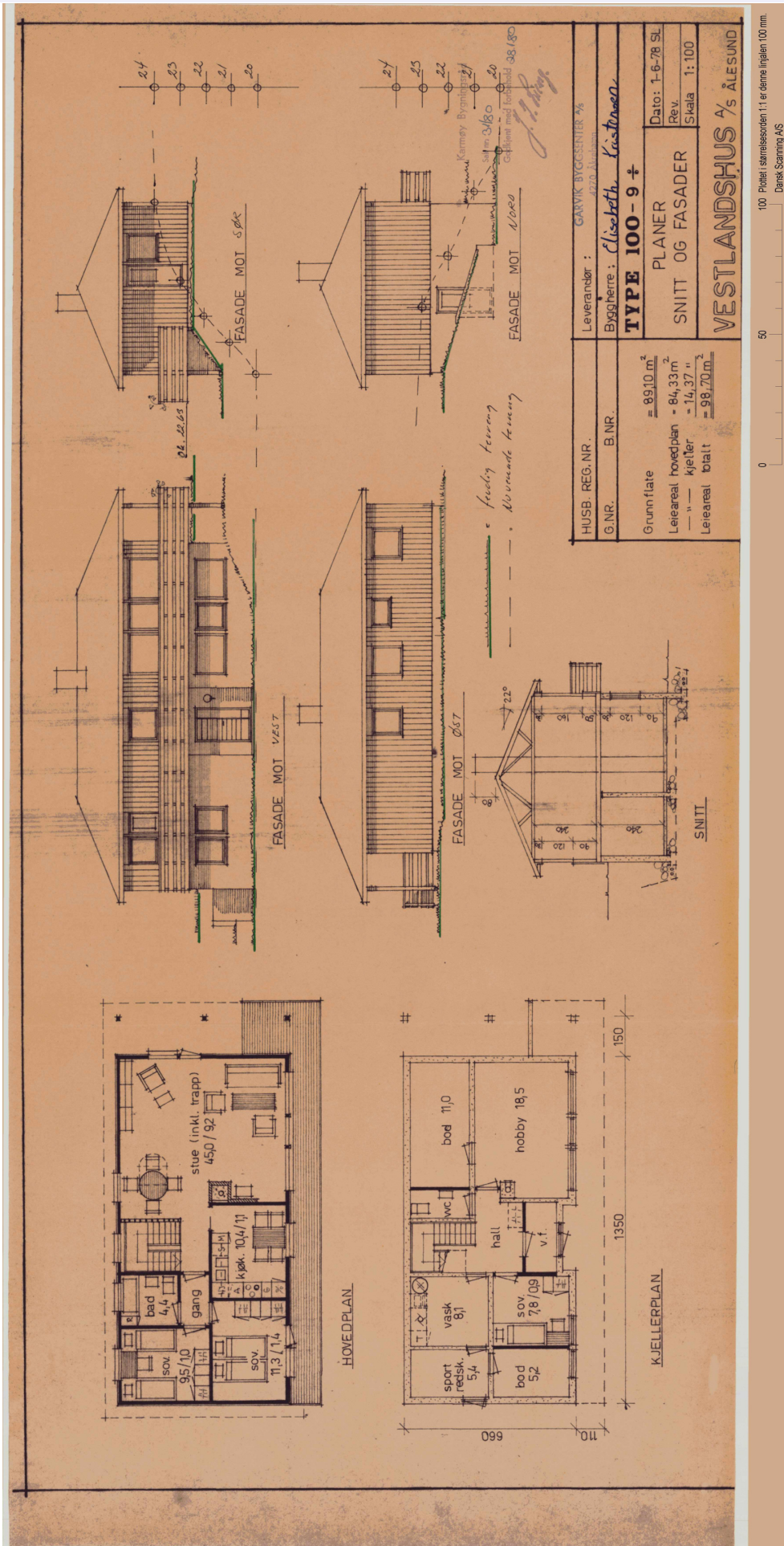
06.11.2025 09:57

Matrikkelbrev for 1149 - 4 / 64

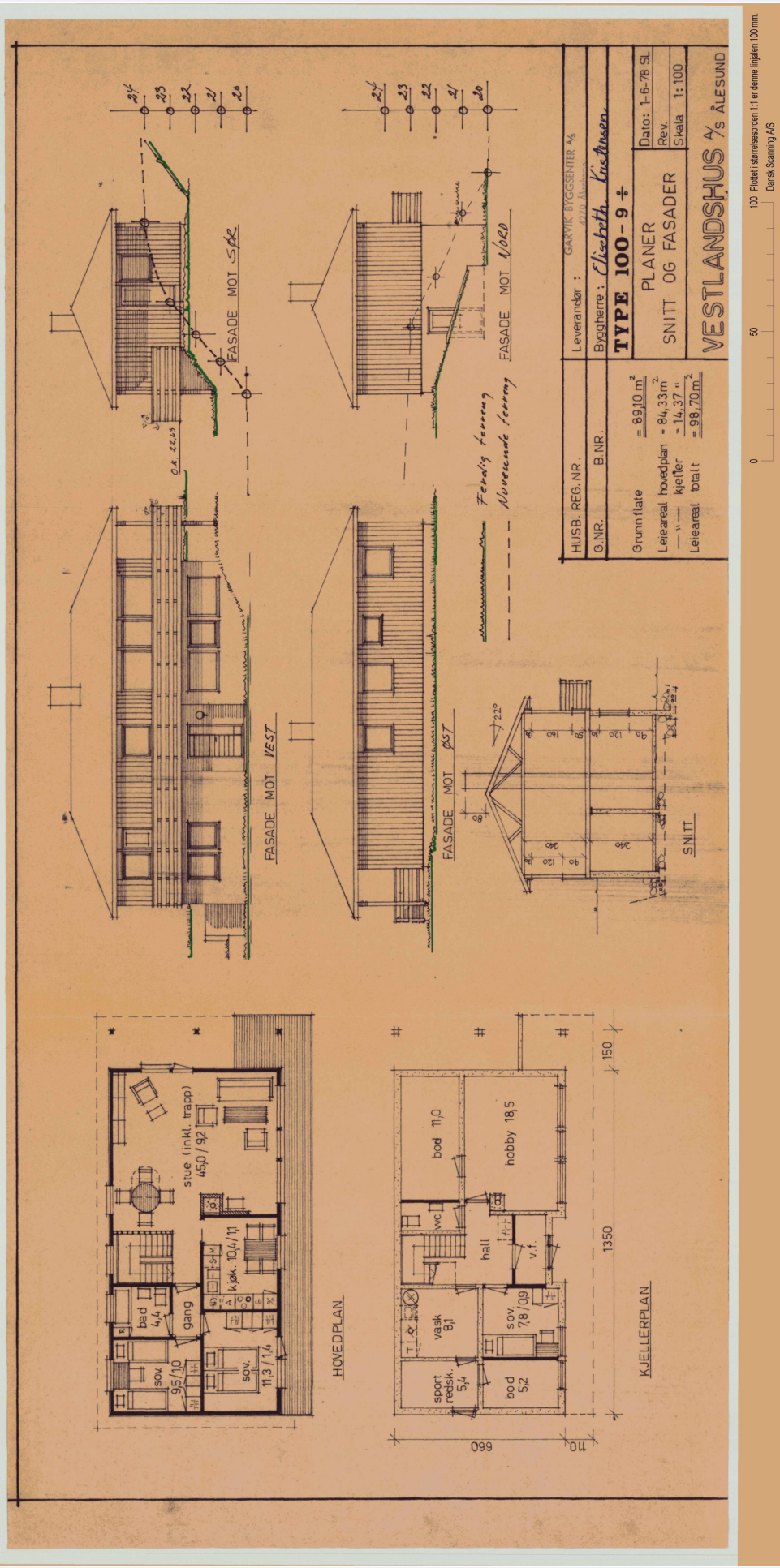
Side 5 av 9

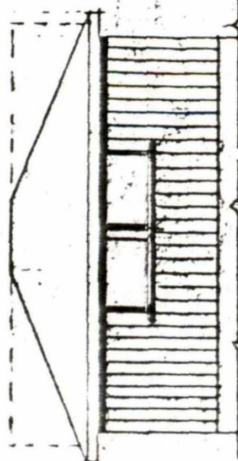




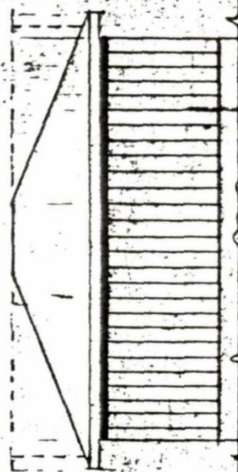




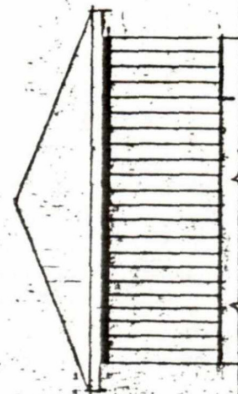




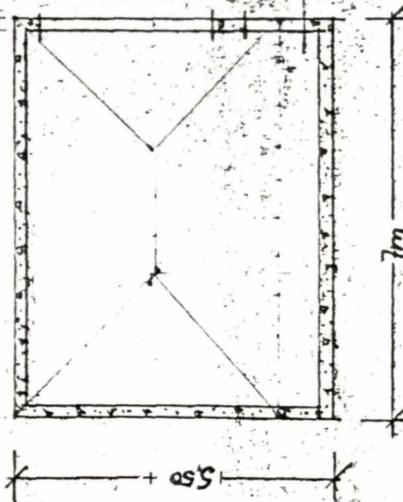
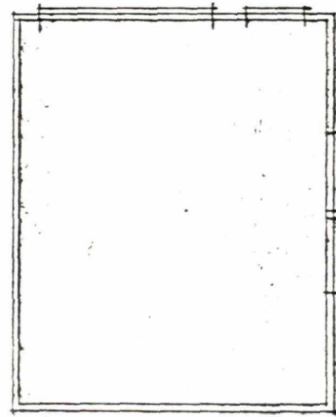
Fasade



Fasade

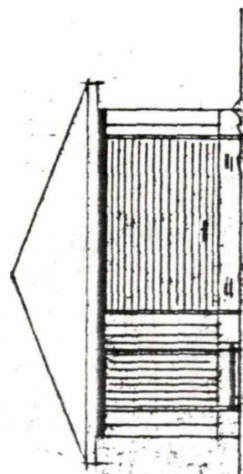


Fasade

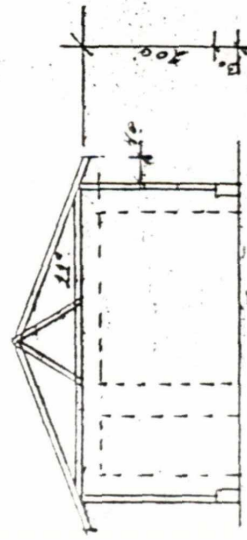


7m

550 +



Fasade



Snitt

|                |       |       |
|----------------|-------|-------|
| SAKSB.         | PROS. | ARKIV |
| KARMØY KOMMUNE |       |       |
| 1. JUL 1986    |       |       |

|                             |
|-----------------------------|
| Byggherre: Helge GABRIELSEN |
| 4276 Vedavågen              |
| Br. 4 Br. 309               |
| Kommune: Karmøy             |

GARVIK  
BYGGSENTER AS

1275 SVEI AND GULV



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

Trykt på selvkopierende papir

|                          |                  |                                            |                 |         |
|--------------------------|------------------|--------------------------------------------|-----------------|---------|
| Arbeidssted (adr.)       |                  | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr |                 |         |
| Vedavågen                |                  | Gnr.4, bnr.309                             |                 |         |
| Arbeidets art            | Bygningens art   | Dato for søknad                            | Dato for vedtak | Sak nr. |
| Nybygg                   | Påbygg/Boligbygg | 21.11.79                                   | 28.1.80         | 31/80   |
| Byggherre                |                  | Adresse                                    |                 | Tlf.    |
| Elisebeth Kristensen     |                  | 4276 Vedavågen                             |                 |         |
| Anmelder                 |                  | Adresse                                    |                 | Tlf.    |
| Garvik Byggsenter A/S    |                  | 4270 Akrehamn                              |                 |         |
| Ansvarshavende           |                  | Adresse                                    |                 | Tlf.    |
| Hele arbeidet: R. Garvik |                  | do                                         |                 |         |

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Puss mur utvendig/innvendig slemming murer.
2. Innpuss dør og vinduer kjeller.
3. Rekkverk kjellerhals 90cm.
4. Feieluke pusses inn.

*Hjelge Badsrik*  
H. Bådsrik  
bygn.kontrollør

Høyde angitt 28.5.80

Arbeidet må være utført innen: 1.12.81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|                                                                                                     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sted og dato                                                                                        | Stempel |
| Karmøy bygningskontor                                                                               | 15.5.81 |
| <br>Underskrift |         |

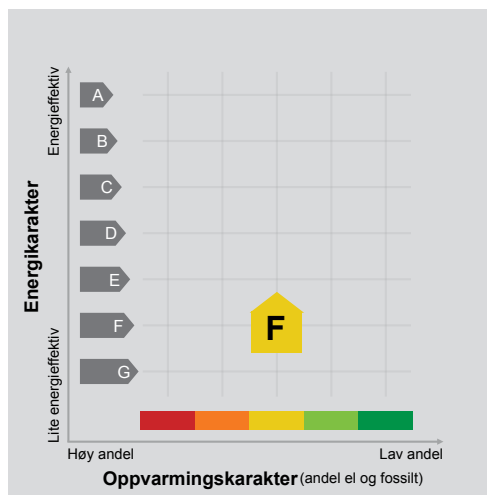
|                                    |                                   |                                         |                                            |                          |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| Sendes til                         |                                   |                                         |                                            |                          |
| <input type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggesøymyndighet | <input type="checkbox"/> |

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



## ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Munkajordvegen 19        |
| Postnummer        | 4276                     |
| Sted              | VEAVÅGEN                 |
| Kommunenavn       | Karmøy                   |
| Gårdsnummer       | 4                        |
| Bruksnummer       | 309                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festennummer      | —                        |
| Bygningsnummer    | 9369198                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-191595 |
| Dato              | 19.11.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

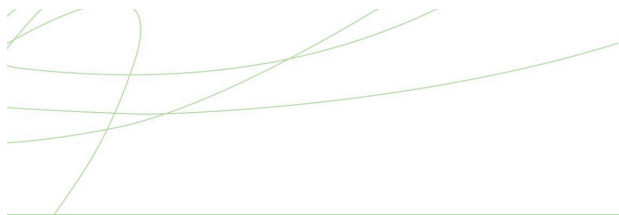
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.







## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1981  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 151  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

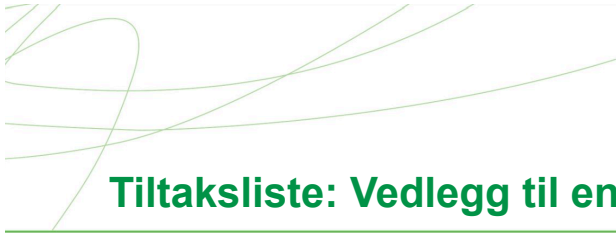
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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



## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisningsatt, alternativt pelletskamin

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

# MUNKAJORDVEGEN 19

Nabolaget Vea/Munkejord - vurdert av 33 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                  |         |
|------------------|---------|
| Vedavågen kirke  | 4 min   |
| Linje 210, N288  | 0.4 km  |
| Haugesund Karmøy | 21 min  |
| Stavanger Sola   | 51.2 km |

## SKOLER

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| <b>Veavågen skole (1-7 kl.)</b>                | 4 min  |
| 360 elever, 21 klasser                         | 0.4 km |
| <b>Sevland skole (1-7 kl.)</b>                 | 4 min  |
| 144 elever, 7 klasser                          | 2.8 km |
| <b>Danielsen ungdomsskole Karmøy (8-10...)</b> | 18 min |
| 180 elever, 9 klasser                          | 1.6 km |
| <b>Åkra ungdomsskole (8-10 kl.)</b>            | 9 min  |
| 387 elever, 21 klasser                         | 4.9 km |
| <b>Stangeland ungdomsskole (8-10 kl.)</b>      | 12 min |
| 362 elever, 26 klasser                         | 7.2 km |
| <b>Åkrehamn videregående skole</b>             | 9 min  |
| 430 elever, 27 klasser                         | 5.1 km |
| <b>Kopervik videregående skole</b>             | 10 min |
| 425 elever, 17 klasser                         | 5.8 km |



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

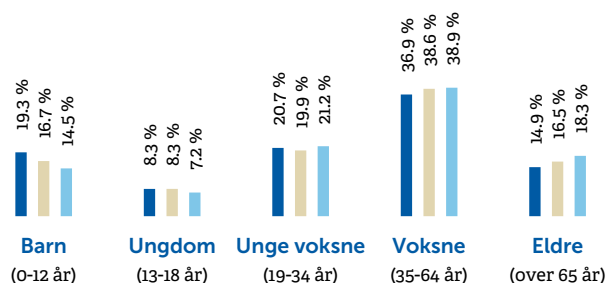
Veldig bra 83/100



## NABOSKAPET

Høflige 66/100

## ALDERSFORDELING



### Område

|                    |
|--------------------|
| Vea/Munkejord      |
| Åkrehamn/Vedavågen |
| Norge              |

### Personer

|           |
|-----------|
| 1 428     |
| 11 331    |
| 5 425 412 |

### Husholdninger

|           |
|-----------|
| 614       |
| 5 139     |
| 2 654 586 |

## BARNEHAGER

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| <b>Steinarskogen Fus barnehage (0-5 år)</b> | 10 min |
| 60 barn                                     | 0.8 km |
| <b>Espira Sletten barnehage (0-5 år)</b>    | 16 min |
| 78 barn                                     | 1.4 km |
| <b>Veå barnehage (1-5 år)</b>               | 18 min |
| 67 barn                                     | 1.6 km |

## DAGLIGVARE

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| <b>Coop Prix Vedavågen</b> | 5 min  |
| Post i butikk, PostNord    | 0.4 km |
| <b>Spar Veå</b>            | 5 min  |



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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

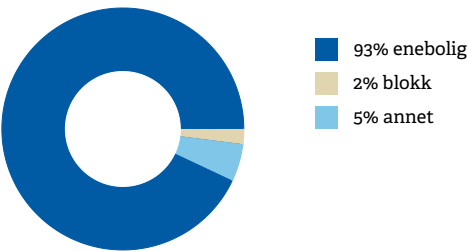
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 95/100
-  **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 95/100
-  **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 88/100

## SPORT

-  **Vedavågen skole ballbinge** 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  **Vedavåg skole** 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  **Skoï Trening og Helse avd. Åkra** 9 min 
-  **TrimClub Åkra** 9 min 

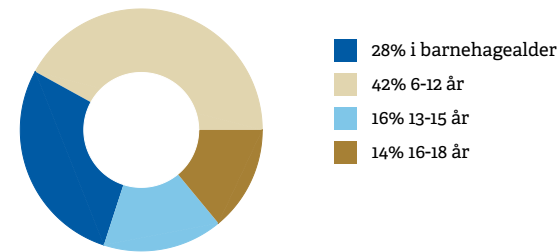
## BOLIGMASSE



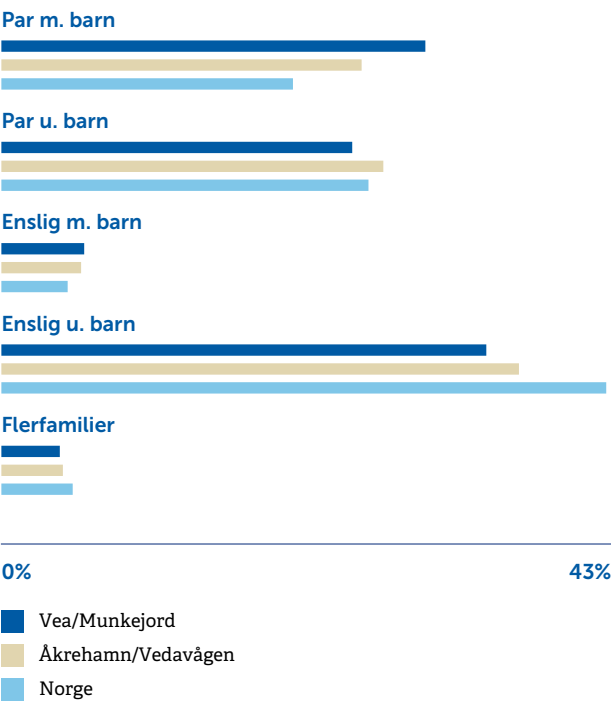
## VARER/TJENESTER

-  **AMFI Åkrehamn** 7 min 
-  **Apotek 1 Veakrossen** 5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



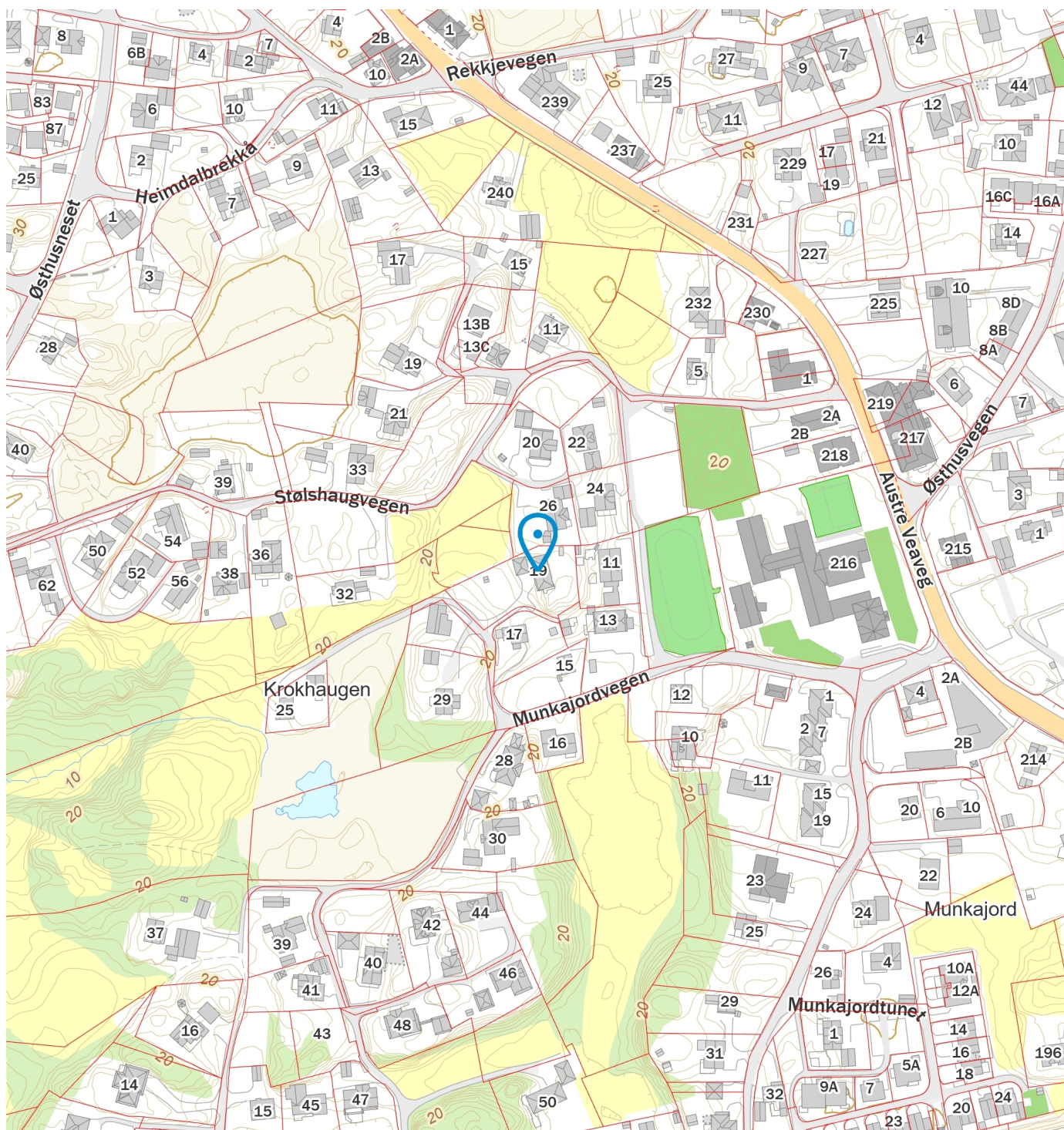
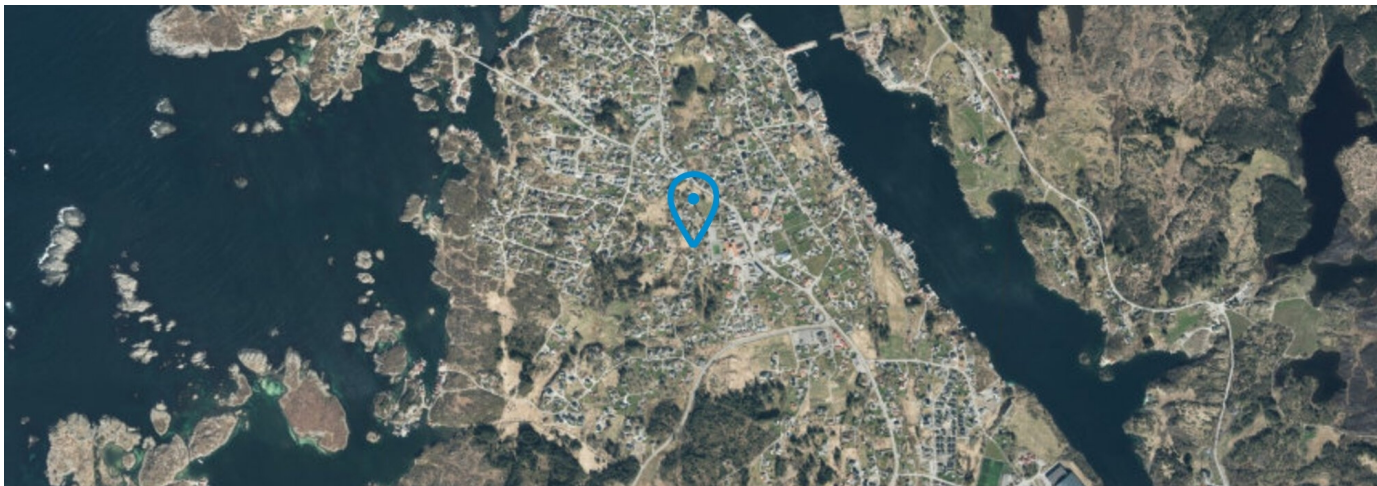
## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 38% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |









# 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.





# 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.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE

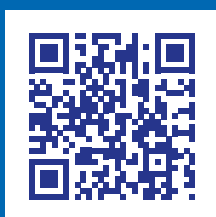




# Har du hørt om Etablererpakken?

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:







# 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

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

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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 [help.no](https://help.no).

# 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 hengellås, 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.



Oppdragsnr: 2502250112 / Ingeborg Gangsøy Pedersen, tlf. 90417924

Munkajordvegen 19, 4276 Veavågen

Gnr. 4, bnr. 309 og 64 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.





