



EIENDOMSMEGLING

HINDARÅKERVEGEN 37



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	19
Tekniske dokumenter	35

VELKOMMEN TIL

Hindaråkervegen 37

Skap ditt drømmehjem! Mindre enebolig med opparbeidet tomt. Boligen har behov for totaloppussing.

Parkering på egen tomt.

I Hindaråkervegen 37 bor man i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Alt av daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager.

Kort vei til skole, barnehage, idrettstilbud, dagligvarebutikker og tur- og fritidsmuligheter.

Det foreligger tillatelse for bygging av tilbygg. Igangsettingstillatelse er gitt 01.11.2024.

Velkommen til visning!



Christian Hauge Torvanger

Eiendomsmegler | Partner | Fagansvarlig

45227119

christian@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Hindaråkervegen 37

Prisantydning	1 200 000
Omkostninger	50 162
Totalpris	1 230 545
Bruksareal	50 m ²
BRA-i	50 m ²
Soverom	1
Bad	1
Eierform	Eier
Byggeår	1939
Tomt	374 m ² eiet tomt























EIENDOMMEN

Skap ditt drømmehjem! Mindre enebolig med behov for totaloppussing. Beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser.

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 50,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

Totalt gulvareal (GUA) er 93,00 m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): 43,00 m².

Innholdsbeskrivelse

Første etasje: stue, kjøkken, bad og gang

Loft: Soverom

Standard

Eneboligen holder eldre, lav standard og har behov for omfattende oppussing. Selger opplyser at det foreligger tillatelse til tilbygg i øst. Søknaden gjelder "et søkes om tilbygg på 21,6 m² inneholdende stue på grunnplan og altan med utgang og rømningsvei på loftplan. Videre skal boligens tak etterisoleres på oversiden av eksisterende takkonstruksjon og vil da få hevet mønehøyde, ca 30-40 cm. Bebygd areal øker fra 39,6m² til 61,2m²."

Igangsettingstillatelse er gitt 01.11.2024 (se tegninger og tillatelse til tiltak bak i salgsoppgaven).

Inngangspartiet er lyst og romslig med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. I tilknytning til inngangsparti finner man boligens bad (TG 3). Badet

har innredning med servant, toalett, dusjhjørne, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til boligens kjøkken. Kjøkkenet er av ukjent årgang. Det er hvite profilerte dører, med benkeplate i brunfarget laminat. Enkel vask med vaskebrett. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Boligens samlingspunkt, stuen, har store vindusflater og gir rikelig med naturlig lys. Rommet er lyst og luftig og skaper en god atmosfære i boligen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Fra stuen er det dør ut til utsiden.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig via trapp til boligens loft.

Byggemåte

Utvendig

Taktekking, TG2

Det er i følge hjemmelshaver skiftet taktekking ca 2006
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Undertak er av over og under liggende bord som ligger på bærende åser. Tilstand på undertak er ikke undersøkt da de ligger skult i konstruksjon under yttertak. De er kun synlige og visuelt undersøkt bak knevegg på loft.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, rennebeslag og nedløp av plast. Beslag i overgang tak vindski er av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
 - Avvik i beslagløsninger må utbedres.
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Stående kledning i boligens hoved etg, liggende enkelfalset kledning i begge gavler. Det påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Lufting i nedre kant av kledning er tettet, dette grunnes nok i at det er etablert ny forsterket ringmur. Kledningen har noen råtne partier. Vindskier har mye råteskader og bør nok skiftes ut i sin helhet. Det er ikke

registrert noe form for musesikring. Det registrere loddavvik på vegger i stue mot øst på ca 35mm vegg heller utover i etasjeskille. Vegg mot sør (langside) heller inn i toppen med ca 30mm ved skille mellom stue/spisestue. Kjøkkenvegg (ca midt på lengden av bolig) heller ut i topp med ca 20mm. Vegg mot vest, ved skillevegg mellom stue og bad heller vegg inn i topp med ca 10mm. Gavle vegg på loft mot øst heller ut med ca 12mm, gavlevegg mot vest heller inn i topp med ca 12 mm.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må etableres luftespalte for kledning i nedre kant. Kledning fremstår på befaringstidspunkt som svært slitt og manglende vedlikeholdt gjennom de senere årene, noe som har resultert i slitt, sprukken og råten kledning. Kledningen bør utskiftes i sin helhet for å lukke avviket. Skeivheter i selve konstruksjon kan være vanskelig å rette opp, her vil det være naturlig å rette opp konstruksjon ved en total rehabilitering av inv. og utv. bolig.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjon åstak med undertak av over og underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er i følge hjemmelshaver lekkasje rundt pipegjennomføring. Denne lekkasjen er ikke utbedret. Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra loftsrom og liten bod bak knevegg. Det er antydning til stripet borebiller i konstruksjon på loft og på befaringstidspunkt kan man skimte skader etter større skadedyr bak knevegg, men større skadedyr kunne ikke

påvises på befaringstidspunkt. I følge hjemmelshaver har tidligere eiere (ca 2016) av boligen fått utført innredningsarbeider på loft. For å være sikker på at arbeidene er utført riktig i forhold til valgte løsninger bør det kontrolleres nærmere hvordan dette arbeidet er utført. Det er registrert skjevhet i veggkonstruksjon mot øst og vest. Taket har en nedbøyning mellom møne og takrenne.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av konstruksjon av hele loft og takkonstruksjon for å lukke avvik.

Vinduer, TG3

Vinduer i hoved etg. er av type 2 lags glass delvis ubehandlet og malt inv. og utv. Vinduer i lofts etg. er av type 2 lags glass ubehandlet inv. og delvis malt utv. Vinduene er fra ukjent år. Det er noen vinduer med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Kjøkkenvindu er punktert, det er et vindu med råteskade i stue. Vinduene er av eldre ukjent alder og har forskjellige åpne og lukke funksjoner. Vindu på loft har merker etter fukt.

Tiltak:

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av

byggningsdeler" blad 700.320 har: - Vinduer en forventet levetid på 20-60 år. For å lukke avvik, må vinduene skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører, TG2

Ytterdør av teak finer med glass. Balkongdør malt med glass. Årstall er i følge produktmerking i glass, fra 2005. Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdør er vanskelig å lukke, trenger vedlikehold både utv. og inv. Balkongdør mangler utv. beslag i nedre kant. Det er antydning til vanninntrenging i utv. finer.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- For å lukke avvik, så må det enten vedlikeholdes, eller utskifting av dør, dører.

Innvendig

Overflater, TG2

Det er på gulver i hoved etg. og på loft laminat av forskjellige varianter, med unntak av bad som har gulvbelegg. På kjøkken er det tapetserte overflater, stue har kombinasjon av tapetsert vegg og malte panelplater. Gang har malte panelplater. Bad har kombinasjon av tapetserte vegger og baderomsplater. Vegger og tak på loft har malte slette overflater, Alle taker i hoved etg. har folierte takplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er på stue og kjøkken gulv merker etter svelling.

Taket i stuen har en nedsenkning grunnet lekkasje fra pipe, i følge hjemmelshaver. På kjøkken mangler det tapet over vindu og tapet er vridd i hjørner.

Tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- For å lukke avvik, må gulv skiftes ut i sin helhet. Gulv fungere med avviket. For å lukke avviket med tak, må tak i stue må utbedres i kombinasjon med at lekkasje fra pipe blir utbedret. Vegger fungerer med avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Det er ukjent etg. skille ned mot terreng.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist høydeforskjell på over 45 mm i gjennom stue, fra yttervegg sør/ øst til døråpning kjøkken. Gang har en høydeforskjell på ca 25mm gjennom rommet, for kjøkkenet er det ca 27mm gjennom rommet. Det er i tillegg en nivå forskjell mellom kjøkken og stue på 44mm.

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.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det var ikke krav om radon måling da bolig ble oppført.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Pipe i hoved etg. er innkledd delvis på 3 sider, på loft er pipen innkledd på 1 side. pipen er i senere tid blitt forlenget fra inv. skrå tak loft og ut over tak, dette av ukjent årsak.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak:

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG3

Plassbygd tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen er plassbygd og det mangler både rekkverk og håndrekke. Opptrinn er for høyt og inntrinn for kort i forhold til dagens standard. Trappen mangler 1 trinn.

Tiltak:

- Trappen må påregnes skiftes ut.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Trappen er i følge dagens krav for bratt, avstand mellom trinn for høy, mangler rekkverk og mangler 1 trinn. For å lukke avvik, må trapp skiftes i sin helhet.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2

Det er finerdører av ukjent alder mellom gang og bad, glassdør mellom gang og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører tar i karm.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- For å lukke avvik, må dører justeres.

Våtrom

Hoved Etasje > Bad

Generell,TG3

Opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, dusj vegger og toalett. Vegger har kombinasjon av tapetserte vegger og baderomsplater av ukjent årgang, På gulvet er det gulvbelegg og i taket er det folierte takplater. Baderomsgulvet er uten fall til sluk, men det er i våtsone dusj, registrert et lite fall bort fra sluk. Det

er montert dusjhjørne med fast sokkel list, noe som gjør at lekkasjevann fra vaskemaskin, ikke vil kunne lede til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk. Kjøper må være klar over at kostnadsestimat er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold og oppdragsmengde. Det anbefales kjøper å innhente pristilbud for utbedring
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

Hoved Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkken er av ukjent årgang. Det er hvite profilerte dører, med benkeplate i brunfarget laminat. Enkel vask med vaskebrett. opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det mangler flere dører, enkelte dører har også lakkfeil i overflater. Det er registrert en oppsvulming i skjøt av benkeplater, det mangler kantlist på benkeplate ved komfyr.

Tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
 - For å lukke avviket må manglende dører monteres.
- Lakkskade på dører og benkeplate fungerer med

avviket.

Hoved Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG3

Det er etablert hull for kjøkkenventilator, men selve ventilatoren mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Mangler kjøkkenventilator.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
 - For å lukke avviket, må det monteres kjøkkenventilator.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG3

Rørøplegg er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekrane er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Stoppekrane for bolig er ikke påvist av hjemmelshaver. Men det opplyses fra hjemmelshaver om at stoppekrane er montert i rom under trapp. Dør åpning til rom under trapp er plassert slik at varmtvannstank står i vegen slik at man ikke får observert eller kontrollert stoppekrane.

Tiltak:

- Det må etableres tilgang til stoppekrane.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjoner: - Vannrør av kobber: 25-50 år.

Årsaken til TG3 på stoppekrane, er mangel på tilgang til stoppekrane i tillegg til at stoppekrane ikke er funksjons testet. Det må etableres større åpning inn til stoppekrane, slik at den er lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjoner: - Avløpsledning av plast: 25-75 år.

Ventilasjon,TG2

Det er montert ventiler i enkelte vinduer, naturlig ventilasjon ut fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventiler i kjøkken, stue og soverom på loft.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle

oppholdsrom som ikke har det.

- For å lukke avviket, må det etableres flere ventiler.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Det er etablert tilgang til varmtvannstank under trapp. Åpning er plassert slik at det ikke er mulig å kontrollere tankens størrelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank er montert under trapp, det er ikke mulig å kontrollere hvor mange liter varmtvannstanken inneholder da åpning er for liten, eller plassert slik at man ikke kommer til verken el tilkobling eller vanntilkoblinger. Varmtvannstanken er koblet til stikkontakt.

Tiltak:

- Det må etableres større døråpning inn til varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG3

Gammelt opplegg montert av tidligere eiere, dette i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.

21.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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:Mye selvgjort fra tidligere eiere.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

Kommentar:I følge hjemmelshaver er arbeidet med det elektriske anlegget utført av tidligere eier.

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:Tidligere eier har utført arbeider selv rundt ca 2010 i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja

Kommentar:Det har vært branntilløp i utv. stikkontakt ved ytterdør. Innvendig i bolig er det registrert mye uisolerte ledninger og stikkontakter uten lokk.

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

Kommentar:

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Kommentar:

14.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?

Ja

Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

Kommentar:

16.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

Kommentar:Det bør gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, snarest mulig.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold,TG3

Soverom ligger på boligens lofts etg. trapp er deformert og vil ikke fungere som rømningsveg. Når det gjelder rømning fra loft via vinduer, så er det på befaringstidspunktet ikke etablert noe god rømningsløsning.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Kommentar:Det er 1 stk pulver 6 kilo brannslukker av ukjent alder.

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:Det er kun montert røykvarsler i hoved etg, mangler på loft.

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Det er ikke etablert fuktsikring rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig

at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Bolig er av eldre alder, det var ikke krav om utvendig fuktsikring på byggetidspunkt.

Tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann:Geir OveStokke

Takstfirma:3 Takst AS

Dato for takst:14.03.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON) Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle

utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Tomten

374,10 m² eiet tomt

Tomten er gruset, planert og klar for tilbygg som i følge hjemmelshaver er søkt og godkjent. Tomten ligger opp en liten bakke i forhold til nærliggende veg. Terrenget rundt bolig er tilnærmet flatt, med bratte skråninger mot sør og øst, parkering er på vest side av bolig. Det er felles innkjøring til eiendom på nord, med nabo som ligger vest for eiendommen. Eiendommen grenser til veg mot øst og sør.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Hindaråkervegen 37 bor man i rolige og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Alt av daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager!

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med gangavstand til busstopp.

De daglige handleturene tar man på Kiwi Avaldsnes, Extra Avaldsnes eller Rema 1000 Avaldsnes. Har man behov for et utvidet servicetilbud er det kort vei til Oasen storsenter. Her finner du et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, Vinmonopol, helsetjenester og alt annet man skulle ønske.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en noe tyngre tur finnes det rikelig med alternativer i området. Området rundt Visnes og Avaldnes er svært populært om sommeren og perfekt for en varm sommerdag!

For deg som liker å trene innendørs er TMK Avaldsnes et godt alternativ.

Skole- og barnehagetilbudet tilknyttet nærområdet er bra med Avaldnes barnehage og Avaldsnes skole kort vei unna. For ungdommen er det Bø ungdomsskole som er nærmeste alternativ. Tilknyttet nærområdet finner man fotballbaner, samt idrettsanlegg for fritidsaktiviteter.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

Økonomi

Forsikring

Eiendommen er forsikret forsikret.

Andre løpende kostnader

Strøm til eget bruk, kommunale avgifter/eiendomsskatt, TV og internett og forsikringer. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 10 392 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 345 941,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 1 383 765,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 30 000,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 250 162,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og

omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kontroll av byggetegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Det er registrert lav takhøyde i hele hoved etg. i forhold til dagens krav til romhøyde. På boligens byggeår var det ikke det samme tekniske krav om romhøyde som vi har i dag.

Regulering

Eiendommen ligger i området regulert til LNRF.

KOMMUNEPLAN:

ID: 670

NAVN: Kommuneplan 2014-2023

PLANTYPE: Kommuneplanens arealdel

STATUS: Endelig vedtatt arealplan

IKRAFTTREDELSE: 16.06.2015

DELAREAL: 374 m²

AREALBRUK: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Vei, vann og avløp

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.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen

som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 2143, tgl. 05.10.1939 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 372527, tgl. 29.04.2015 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 2122, tgl. 02.10.1939 - Registrering av grunn
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Kun en bruksenhet i boligen.

Om oppdraget

Eiendommen

Hindaråkervegen 37
82/67/0/0 i Karmøy

Type bolig: Enebolig

Selger

Kjetil Granerud Olsen

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer ev. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-25-00057

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av

dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 200 / 5 200 / 5 900,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 5 200,- / 6 200,- / 6 900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle

reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners'

modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO

983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løssøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av

avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise

gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 4,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 21 990,00

Oppgjørskostnad: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 19 900,00

Visninger/overtakelse: 0,00

Kommunale opplysninger vederlag: 7 990,00

Vennrabatt: -10 000,00

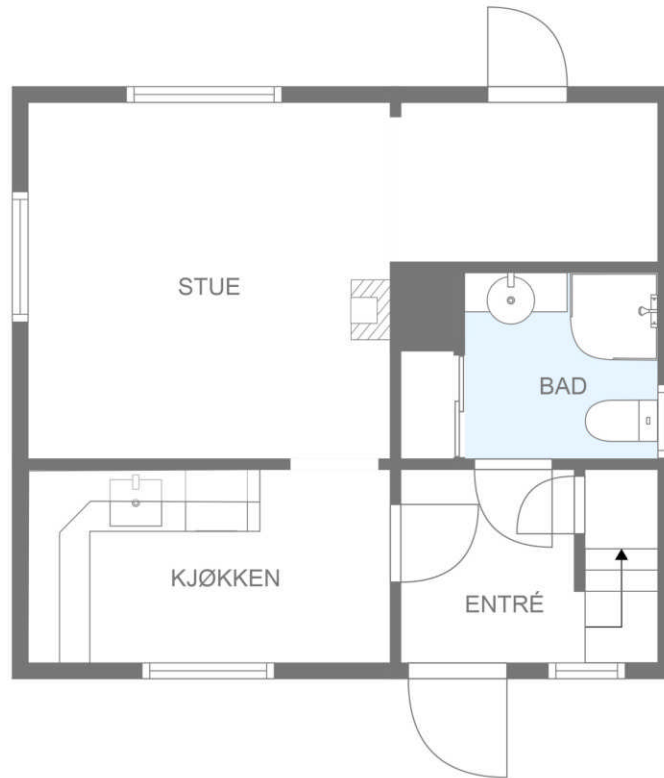
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til

påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

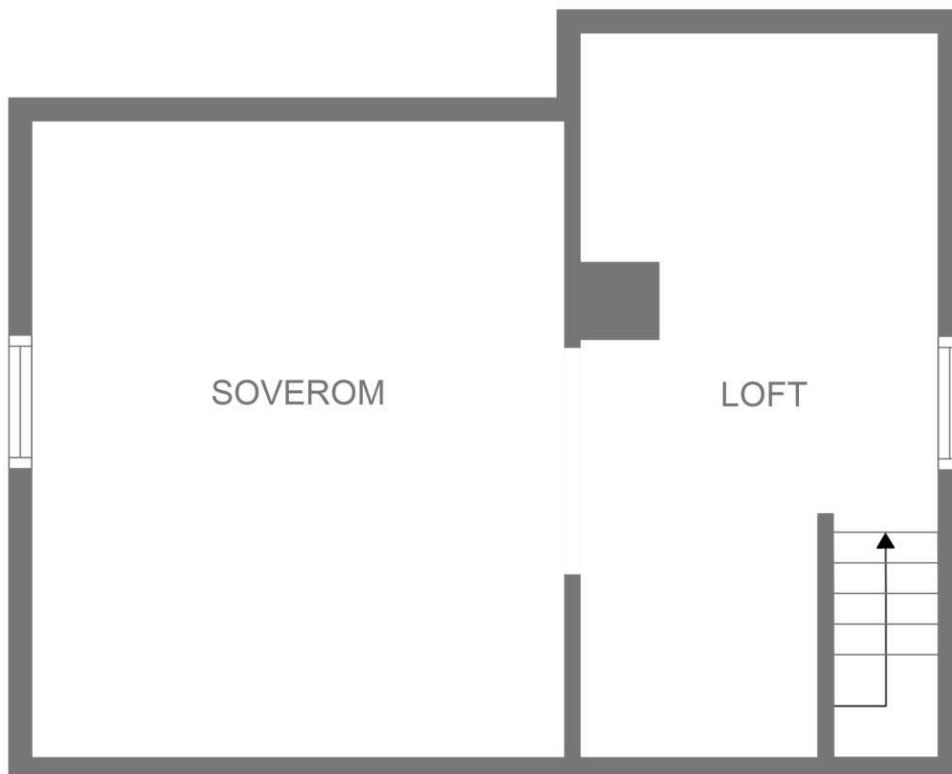
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



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



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



TEKNISKE DOKUMENTER

Hindaråkervegen 37

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hinderåkervegen 37, 4262

 KARMØY kommune

 gnr. 82, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 23.03.2025

Oppdragsnr.: 22508-40004

Referansenummer: BC2114

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Ove Stokke

Vår ref: Tilstandsrapport



3 TAKST
MILJE, OLSEN OG STOKKE



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

3 Takst

I 3 Takst AS er vi 3 eiere med lang erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Vi er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Vi tilbyr også tjenester som uavhengig kontroll på våtrom og trykktesting av bolig.



Rapportansvarlig

Geir Ove Stokke

Geir Ove Stokke

Uavhengig Takstingeniør

geir.stokke@3takst.no

478 55 299

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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, annekst, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstand på bolig vurderes til at den trenger en totalrenovering.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er i følge hjemmelshaver skiftet takteking ca 2006
Takrenner, rennebeslag og nedløp av plast.
Beslag i overgang tak vindski er av stål.
Stående kledning i boligens hoved etg, liggende enkelfalset kledning i begge gavler.
Det påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Takkonstruksjon åstak med undertak av over og underliggere.
Vinduer i hoved etg. er av type 2 lags glass delvis ubehandlet og malt inv. og utv.
Vinduer i lofts etg. er av type 2 lags glass ubehandlet inv. og delvis malt utv.
Vinduene er fra ukjent år.
Det er noen vinduer med ventil.
Ytterdør av teak finer med glass.
Balkongdør malt med glass. Årstall er i følge produktmerking i glass, fra 2005.
Det foreligger godkjente byggetegninger av tiltak på bolig.
Grunnarbeidene er klargjort for bygging i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er på gulver i hoved etg. og på loft laminat av forskjellige varianter, med unntak av bad som har gulvbelegg.
På kjøkken er det tapetserte overflater, stue har kombinasjon av tapetsert vegg og malte panelplater. Gang har malte panelplater.
Bad har kombinasjon av tapetserte vegger og baderomsplater.
Vegger og tak på loft har malte slette overflater,
Alle taker i hoved etg. har folierte takplater.
Det er ukjent etg. skille ned mot terreng.
Pipe i hoved etg. er innkledd delvis på 3 sider, på loft er pipen innkledd på 1 side. pipen er i senere tid blitt forlenget fra inv. skrå tak loft og ut over tak, dette av ukjent årsak.
Plassbygd tretrapp.
Det er finerdører av ukjent alder mellom gang og bad, glassdør mellom gang og kjøkken.
Lav romhøyde i hele hoved etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, dusj vegger og toalett.
Vegger har kombinasjon av tapetserte vegger og baderomsplater av ukjent årgang, På gulvet er det gulvbelegg og i taket er det folierte takplater.
Baderomsgulvet er uten fall til sluk, men det er i våtsone dusj, registrert et lite fall bort fra sluk.
Det er montert dusjhjørne med fast sokkel list, noe som gjør at lekkasjevann fra vaskemaskin, ikke vil kunne lede til sluk.
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom stue og bad, med fuktverdi på under 6% som anses som normalt/tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er av ukjent årgang. Det er hvite profilerte dører, med benkeplate i brunfarget laminat. Enkel vask med vaskebrett.
opplegg for oppvaskmaskin.
Det er etablert hull for kjøkkenventilator, men selve ventilatoren mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg er av ukjent alder.
Tilgjengelige avløpsrør i plast
Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Det er montert ventiler i enkelte vinduer, naturlig ventilasjon ut fra bad.
Det er etablert tilgang til varmtvannstank under trapp. Åpning er plassert slik at det ikke er mulig å kontrollere tankens størrelse.
Gammelt opplegg montert av tidligere eiere, dette i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Soverom ligger på boligens lofts etg. trapp er deformert og vil ikke fungere som rømningsveg.
Når det gjelder rømning fra loft via vinduer, så er det på befaringstidspunktet ikke etablert noe god rømningsløsning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i følge hjemmelshaver byggegrunn av fjell.
Det er ikke etablert fuktsikring rundt bolig.

Gammel tørr murt ringmur er forsterket utvendig med ny armert betong ringmur i 2025 i følge opplysninger fra hjemmelshaver.
Tomten ligger på en liten høyde i forhold til nærliggende terreng og veg. Hjemmelshaver har i den senere tid etablert ny fundamentering av bolig og klargjort for godkjent tilbygg.
Det ble i samme omgang masse utskiftet rundt hele bolig.
Bolig ble tilknyttet offentlig avløp og vann i 1996 i følge rørleggermelding fra Karmøy kommune.
Overvann / regnvann tillates ikke ført inn på kloakkledning.
Stoppekrane m/teleskop skal være nedsatt ved avgrensning fra hovedvannledningen og felles vannledning. Dett fremgår av offentlige dokumenter fra Karmøy kommune.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

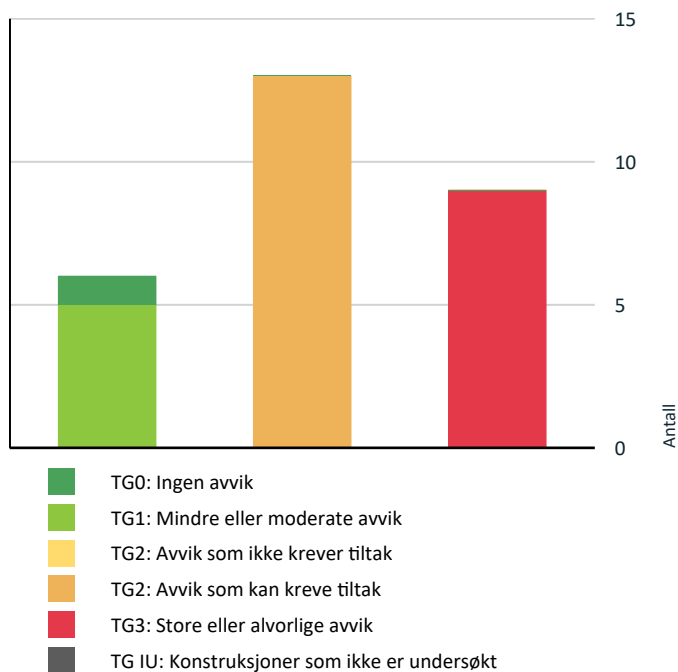
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

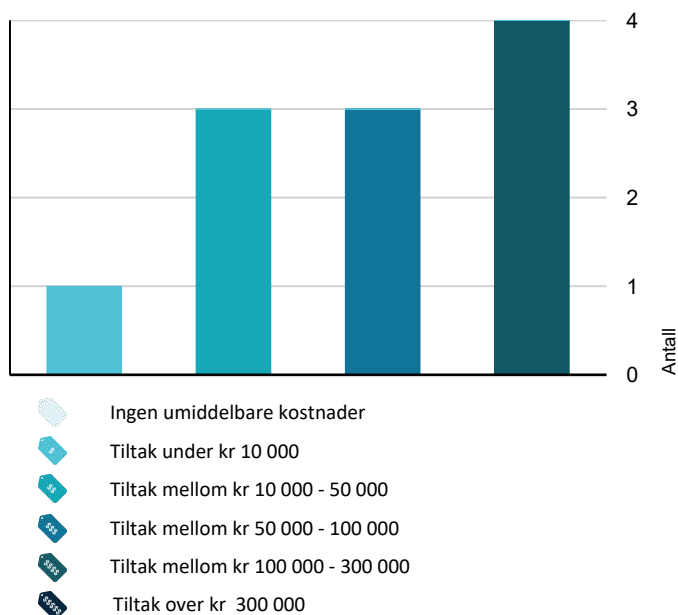
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved Etasje > Bad > Generell [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2024

Det foreligger godkjente byggetegninger av utvidelse av bolig.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er i følge hjemmelshaver skiftet takteking ca 2006

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak er av over og under liggende bord som ligger på bærende åser. Tilstand på undertak er ikke undersøkt da de ligger skult i konstruksjon under yttertak. De er kun synlige og visuelt undersøkt bak knevegg på loft.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, rennebeslag og nedløp av plast.

Beslag i overgang tak vindski er av stål.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

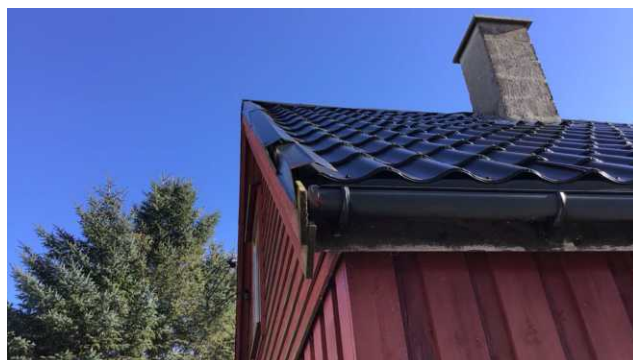
- Stigetrinn for feier må monteres.

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler nedløp og avvik på beslag løsning i forbindelse med takteking.



Avvik på beslag løsning



Mangler nedløpsrør

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående kledning i boligens hoved etg, liggende enkelfalset kledning i begge gavler.

Det påvises vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Årstall: 1939

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lufting i nedre kant av kledning er tettet, dette grunnes nok i at det er etablert ny forsterket ringmur.

Kledningen har noen råtne partier.

Vindskier har mye råteskader og bør nok skiftes ut i sin helhet.

Det er ikke registrert noe form for musesikring.

Det registrere loddavvik på vegger i stue mot øst på ca 35mm vegg heller utover i etasjeskille.

Vegg mot sør (langside) heller inn i toppen med ca 30mm ved skille mellom stue/spisestue.

Kjøkkenvegg (ca midt på lengden av bolig) heller ut i topp med ca 20mm. Vegg mot vest, ved skillevegg mellom stue og bad heller vegg inn i topp med ca 10mm. Gavle vegg på loft mot øst heller ut med ca 12mm, gavlevegg mot vest heller inn i topp med ca 12 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må etableres luftespalte for kledning i nedre kant.

Kledning fremstår på befaringstidspunkt som svært slitt og manglende vedlikeholdt gjennom de senere årene, noe som har resultert i slitt, sprukket og råtne kledning. Kledningen bør utskiftes i sin helhet for å lukke avviket.

Skeivheter i selve konstruksjon kan være vanskelig å rette opp, her vil det være naturlig å rette opp konstruksjon ved en total rehabilitering av inv. og utv. bolig.



Sprukket kledning.



Råtne vindskier.



Det finnes ingen lufting av kledning i nedre kant.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon åstak med undertak av over og underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er i følge hjemmelshaver lekkasje rundt pipegjennomføring. Denne lekkasjen er ikke utbedret.

Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra loftsrom og liten bod bak knevegg.

Det er antydning til stripet borebiller i konstruksjon på loft og på befaringstidspunkt kan man skimte skader etter større skadedyr bak knevegg, men større skadedyr kunne ikke påvises på befaringstidspunkt. I følge hjemmelshaver har tidligere eiere (ca2016) av boligen fått utført innredningsarbeider på loft. For å være sikker på at arbeidene er utført riktig i forhold til valgte løsninger bør det kontrolleres nærmere hvordan dette arbeidet er utført

Det er registrert skjevhet i veggkonstruksjon mot øst og vest.

Taket har en nedbøyning mellom møne og takrenne.

Konsekvens/tiltak

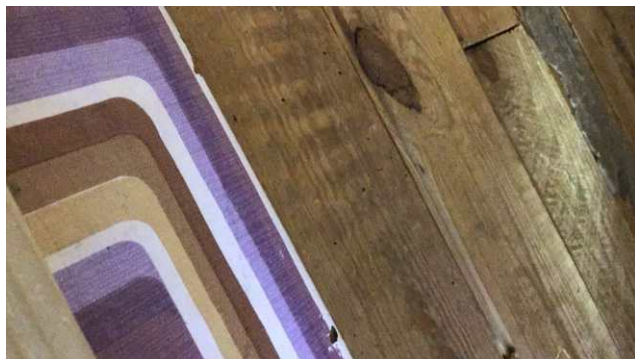
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av konstruksjon av hele loft og takkonstruksjon for å lukke avvik.



Tegn til at det har vært skadedyr og en ser tegn til vannlekkasje fra pipe.

Tilstandsrapport



Viser tegn til stripet borebille i knevegg på loft.



Tegn til stripet borebille bak pipe.



Nedbøyning mellom møne og takrenne.

! TG 3 Vinduer

Vinduer i hoved etg. er av type 2 lags glass delvis ubehandlet og malt inv. og utv.
Vinduer i lofts etg. er av type 2 lags glass ubehandlet inv. og delvis malt utv.
Vinduene er fra ukjent år.
Det er noen vinduer med ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjøkkenvindu er punktert, det er et vindu med råteskade i stue.
Vinduene er av eldre ukjent alder og har forskjellige åpne og lukke funksjoner.

Vindu på loft har merker etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år.

For å lukke avvik, må vinduene skiftes ut i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i nedre hjørne, mangler klemlist i nedre kant av vindu.



Vannbrett har for liten helning, slik av nedbør kan renne feil vei.



Værslitt, trenger vedlikehold.

! TG 2 Dører

Ytterdør av teak finer med glass.

Balkongdør malt med glass. Årstall er i følge produktmerking i glass, fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdør er vanskelig å lukke, trenger vedlikehold både utv. og inv. Balkongdør mangler utv. beslag i nedre kant. Det er antydning til vanninntrenging i utv. finer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

For å lukke avvik, så må det enten vedlikeholdes, ellevutskifting av dør, dører.



Ytterdør trenger vedlikehold, må også justeres.



Det er antydning til svelling i nedre kant av utv. finer. Under dør er det montert en enkel papp for å forhindre vann inntrenging i konstruksjon.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det foreligger godkjente byggetegninger av tiltak på bolig. Grunnarbeidene er klargjort for bygging i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er på gulver i hoved etg. og på loft laminat av forskjellige varianter, med unntak av bad som har gulvbelegg. På kjøkken er det tapetserte overflater, stue har kombinasjon av tapetsert vegg og malte panelplater. Gang har malte panelplater. Bad har kombinasjon av tapetserte vegger og baderomsplater. Vegger og tak på loft har malte slette overflater, Alle taker i hoved etg. har folierte takplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er på stue og kjøkken gulv merker etter svelling. Taket i stuen har en nedsenkning grunnet lekkasje fra pipe, i følge hjemmelshaver. På kjøkken mangler det tapet over vindu og tapet er vridd i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avvik, må gulv skiftes ut i sin helhet.

Gulv fungerer med avviket.

For å lukke avviket med tak, må tak i stue må utbedres i kombinasjon med at lekkasje fra pipe blir utbedret.

Vegger fungerer med avviket.



Stue gulv



Kjøkken gulv.

Tilstandsrapport



Stue tak.



Nivåforskjell kjøkken stue.



Kjøkken vegger.



Stue gulv har ca 45mm skeivhet gjennom rommet.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er ukjent etg. skille ned mot terreng.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeforskjell på over 45 mm i gjennom stue, fra yttervegg sør/ øst til døråpning kjøkken.

Gang har en høydeforskjell på ca 25mm gjennom rommet, for kjøkkenet er det ca 27mm gjennom rommet. Det er i tillegg en nivå forskjell mellom kjøkken og stue på 44mm.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav om radon måling da bolig ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe i hoved etg. er innkledd delvis på 3 sider, på loft er pipen innkledd på 1 side. pipen er i senere tid blitt forlenget fra inv. skrå tak loft og ut over tak, dette av ukjent årsak.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe er skjøtet på loft.



Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.



Ildsted står for nær brennbart, det mangler også tilstrekkelig ubrennbar plate under ovn.



Det mangler ubrennbar plate under feieluke, det er også for kort avstand mellom feieluke brennbare materialer.

TG 3 Innvendige trapper

Plassbygd tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er plassbygd og det mangler både rekkverk og håndrekke. Opptrinn er for høyt og inntrinn for kort i forhold til dagens standard. Trappen mangler 1 trinn.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen er i følge dagens krav for bratt, avstand mellom trinn for høy, mangler rekkverk og mangler 1 trinn.

For å lukke avvik, må trapp skiftes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp mangler 1 trinn. Det mangler rekkverk og håndrekke

TG 2 Innvendige dører

Det er finerdører av ukjent alder mellom gang og bad, glassdør mellom gang og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å lukke avvik, må dører justeres.

Tilstandsrapport



Dør imellom gang og kjøkken, må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Lav romhøyde i hele hoved etg.

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, dusj vegger og toalett. Vegger har kombinasjon av tapetserte vegger og baderomsplater av ukjent årgang. På gulvet er det gulvbelegg og i taket er det folierte takplater.

Baderomsgulvet er uten fall til sluk, men det er i våtsone dusj, registrert et lite fall bort fra sluk.

Det er montert dusjhjørne med fast sokkel list, noe som gjør at lekkasjevann fra vaskemaskin, ikke vil kunne lede til sluk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle dagens bruk.

Kjøper må være klar over at kostnadsestimat er omtrentlig.

Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold og oppdragsmengde.

Det anbefales kjøper å innhente pristilbud for utbedring

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad.

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom stue og bad, med fuktverdi på under 6% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



Fuktprosent under 6% gir ikke utslag på protometer.

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken er av ukjent årgang. Det er hvite profilerte dører, med benkeplate i brunfarget laminat. Enkel vask med vaskebrett. opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det mangler flere dører, enkelte dører har også lakkfeil i overflater. Det er registrert en oppsvulming i skjøt av benkeplater, det mangler kantlist på benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avviket må manglende dører monteres. Lakkskade på dører og benkeplate fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



Mangler kjøkkendører. Svelling i benkeplate,



Mangler kant list.



Svelling i benkeplate ved skjøt.

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er etablert hull for kjøkkenventilator, men selve ventilatoren mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

For å lukke avviket, må det monteres kjøkkenventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull for kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Røropplegg er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekrane er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekrane for bolig er ikke påvist av hjemmelshaver. Men det opplyses fra hjemmelshaver om at stoppekrane er montert i rom under trapp. Dør åpning til rom under trapp er plassert slik at varmtvannstank står i vegen slik at man ikke får observert eller kontrollert stoppekrane.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekrane.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjoner:

- Vannrør av kobber: 25-50 år.

Årsaken til Tg3 på stoppekrane, er mangel på tilgang til stoppekrane i tillegg til at stoppekrane ikke er funksjons testet.

Det må etableres større åpning inn til stoppekrane, slik at den er lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Røropplegg fra ukjent byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Tilgjengelige avløpsrør i plast

Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

NBI "Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjoner:

- Avløpsledning av plast: 25-75 år.



Sluk i dusj uten klemring.

TG 2 Ventilasjon

Det er montert ventiler i enkelte vinduer, naturlig ventilasjon ut fra bad.

Vurdering av avvik:

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

Mangler ventiler i kjøkken, stue og soverom på loft.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket, må det etableres flere ventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Det er etablert tilgang til varmtvannstank under trapp. Åpning er plassert slik at det ikke er mulig å kontrollere tankens størrelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er montert under trapp, det er ikke mulig å kontrollere hvor mange liter varmtvannstanken inneholder da åpning er for liten, eller plassert slik at man ikke kommer til verken el tilkobling eller vanntilkoblinger.

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres større døråpning inn til varmtvannstank.



Åpning til varmtvannstank under trapp

TG 3 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 forenklete 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.

Gammelt opplegg montert av tidligere eiere, dette i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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.
1939 Mye selvgjort fra tidligere eiere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei I følge hjemmelshaver er arbeidet med det elektriske anlegget utført av tidligere eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tidligere eier har utført arbeider selv rundt ca 2010 i følge opplysninger gitt av hjemmelshaver.

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?

Ja

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Det har vært branntilløp i utv. stikkontakt ved ytterdør.

Innvendig i bolig er det registrert mye uisolerte ledninger og stikkontakter uten lokk.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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 bør gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, snarest mulig.

Generell kommentar

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

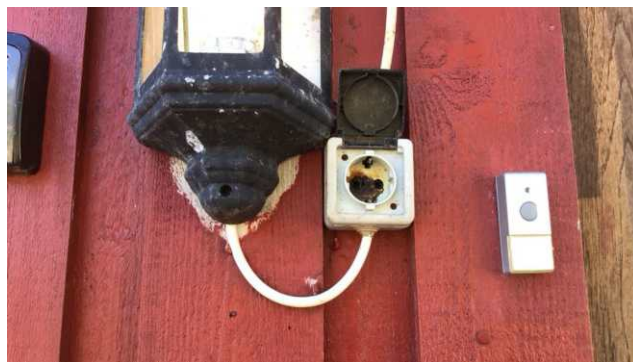
Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Det anbefales å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sikringsskap



Branntilløp på utv. stikk.



Uisolerte ledninger i takpunkt gang



Hovedinntak på loft



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Soverom ligger på boligens lofts etg. trapp er deformert og vil ikke fungere som rømningsveg.

Når det gjelder rømning fra loft via vinduer, så er det på befaringstidspunktet ikke etablert noe god rømningsløsning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er 1 stk pulver 6 kilo brannslukker av ukjent alder.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er kun montert røykvarsler i hoved etg, mangler på loft.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er i følge hjemmelshaver byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert fuktsikring rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Bolig er av eldre alder, det var ikke krav om utvendig fuktsikring på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Gammel tørr murt ringmur er forsterket utvendig med ny armert betong ringmur i 2025 i følge opplysninger fra hjemmelshaver.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger på en liten høyde i forhold til nærliggende terreng og veg. Hjemmelshaver har i den senere tid etablert ny fundamentering av bolig og klargjort for godkjent tilbygg.

Det ble i samme omgang masse utskiftet rundt hele bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bolig ble tilknyttet offentlig avløp og vann i 1996 i følge rørleggermelding fra Karmøy kommune.

Overvann / regnvann tillates ikke ført inn på kloakkledning. Stoppekrane m/teleskop skal være nedsatt ved avgrensning fra hovedvannledningen og felles vannledning. Dett fremgår av offentlige dokumenter fra Karmøy kommune.

Årstill: 1996

Kilde: Offentlig informasjon

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

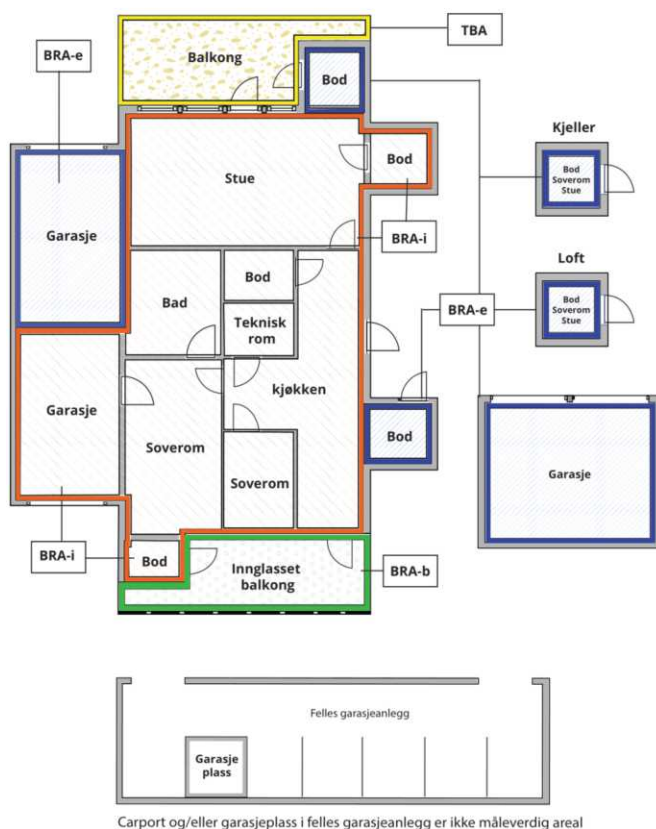
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved Etasje	33			33		33	66
Loft	17			17		10	27
SUM	50					43	93
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Gang		
Loft	Soverom		

Kommentar

Kvadrat målt i hoved etg. er inklusive arealer som er under trapp.
Måling er foretatt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utvendig støpt ny ringmur, hele tomten er masseutskiftet klar for nytt godkjent tiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert lav takhøyde i hele hoved etg. i forhold til dagens krav til romhøyde.
På boligens byggeår var det ikke det samme tekniske krav om romhøyde som vi har i dag.

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Geir Ove Stokke	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	82	67		0	374.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Kjetil Granerud Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig eldre etablert spredt boligområdet.

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 gruset, planert og klar for tilbygg som i følge hjemmelshaver er søkt og godkjent.

Tomten ligger opp en liten bakke i forhold til nærliggende veg. Terrenget rundt bolig er tilnærmet flatt, med bratte skråninger mot sør og øst, parkering er på vest side av bolig.

Det er felles innkjøring til eiendom på nord, med nabo som ligger vest for eiendommen. Eiendommen grenser til veg mot øst og sør.

Tinglyste/andre forhold

I følge hjemmelshaver foreligger det byggesøkte og godkjente tegninger over nytt tilbygg mot øst. Igangsettingstillatelse er gitt 01.11.2024 i følge offentlige dokumenter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

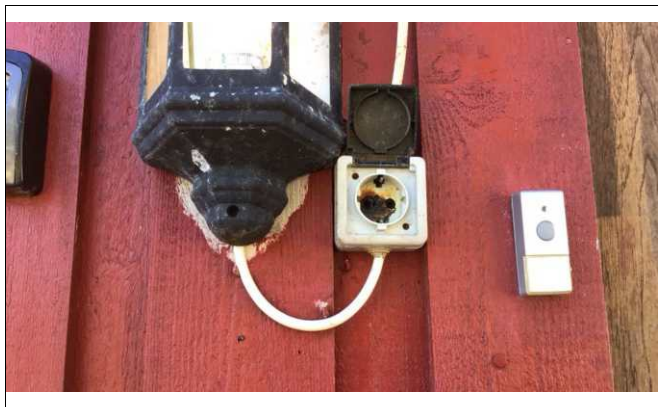
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget. Det kan oppdages feil/mangler ved bruk av boligen, som takstmannen ikke har kunnet sjekke på befaring. Boligen er av eldre årgang og det må forventes skjevheter og feil/mangler. Boligen er vurdert utfra alder og datidens krav opp, mot nåtidens krav, etasje høyde, trapper, rekkverk ol er ikke i henhold til dagens krav.

Andre bilder



Det har vært branntilløp i stikkontakt ved inngangsdør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Ask Bergen

Oppdragsnr.

8-25-00057

Selger 1 navn

Kjetil Granerud Olsen

Gateadresse

Hindaråkervegen 37

Poststed

AVALDSNES

Postnr

4262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-25-00057

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Grunnmur og arbeid utenfor huset er gjort i mitt eie av fagfolk, men svart arbeid. Vett d har vore maur og rotte problemer i boligen tidligere, men har ikke merket dette etter oppgradering av grunnmur. Men kan ikke garantere noe pga har vore minimalt på huset selv.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

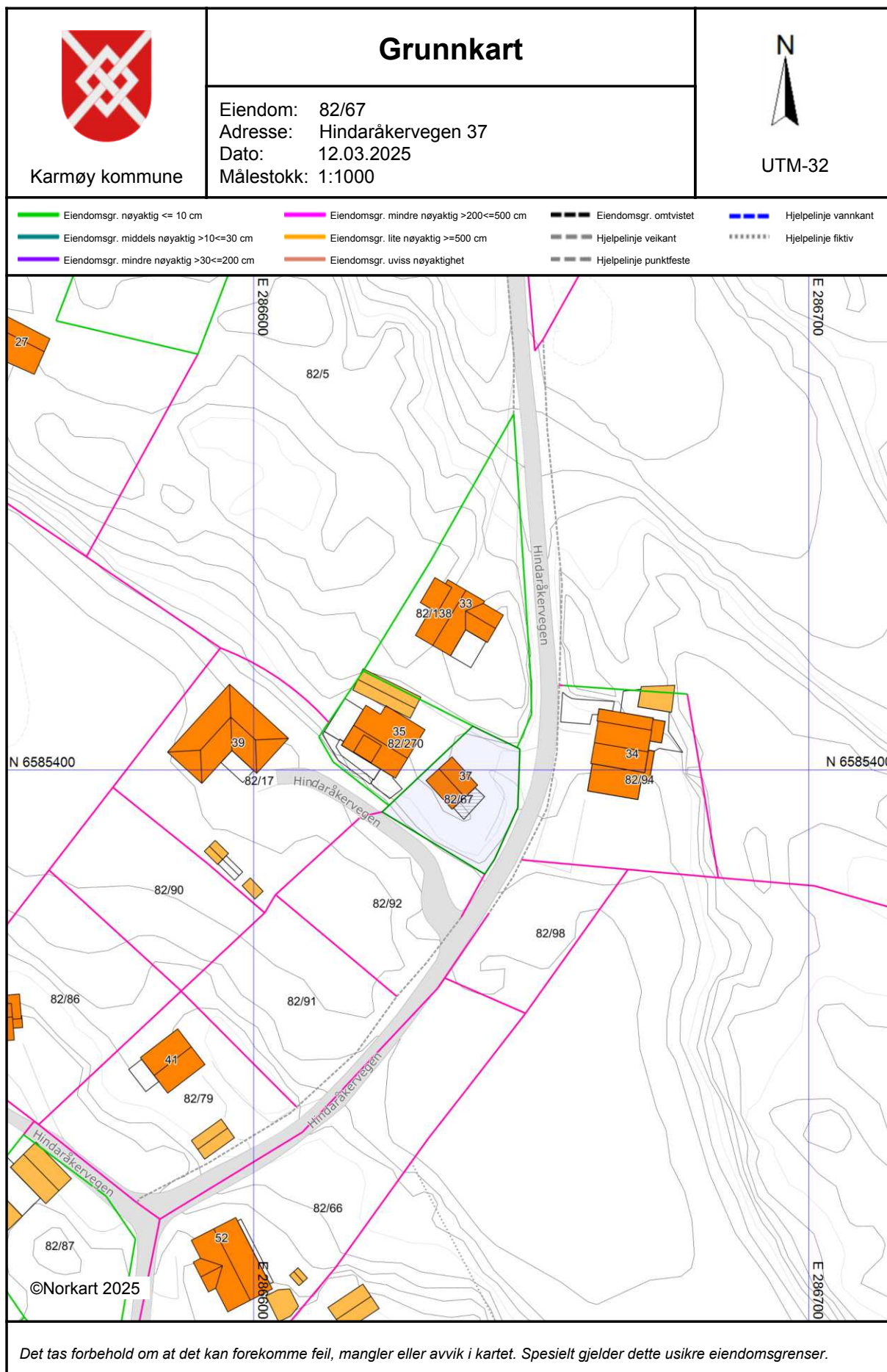
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Granerud Olsen	9e2f5a62f0dc38148bd47f5 23e1f770e5a90159d	21.03.2025 13:52:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-25-00057

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





Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 12.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hindaråkervegen 37, 4262 AVALDSNES								

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

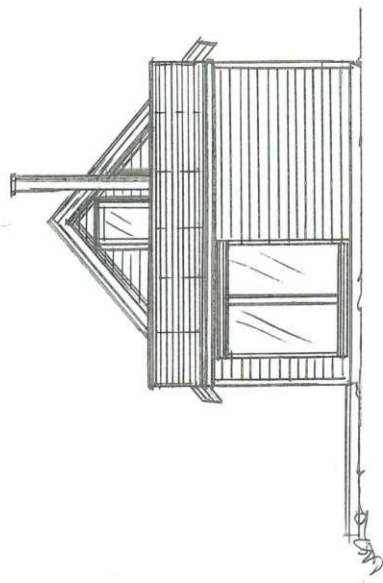
Plantyper uten treff

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

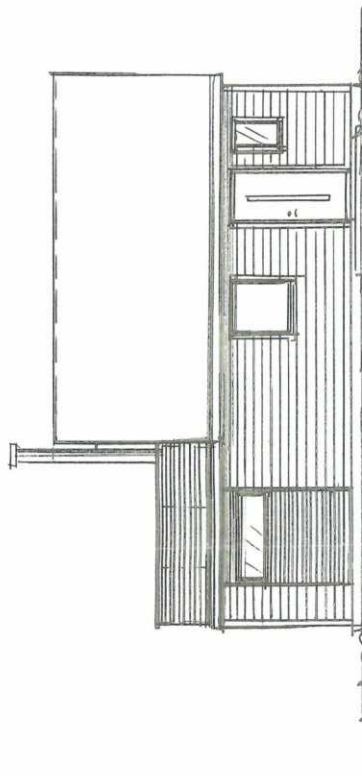
Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

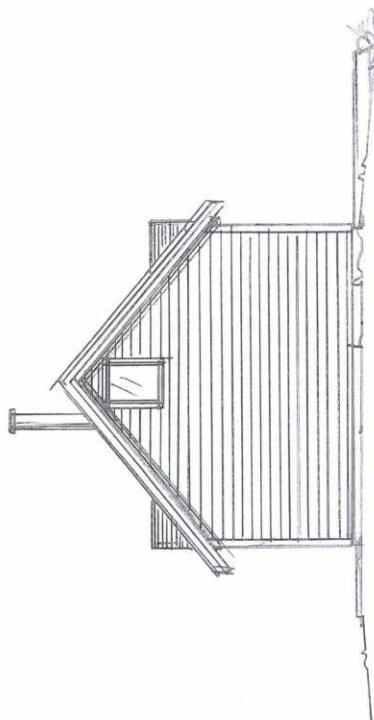
Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 374 m ²
	Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende



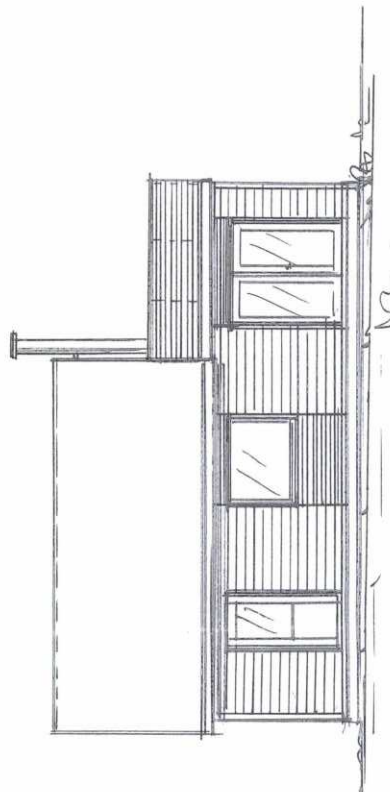
FASADE SØR ØST



FASADE NORD ØST



FASADE NORD VEST

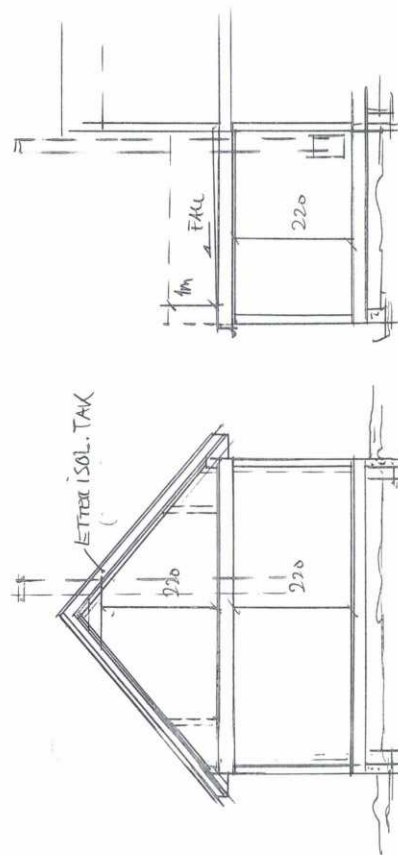
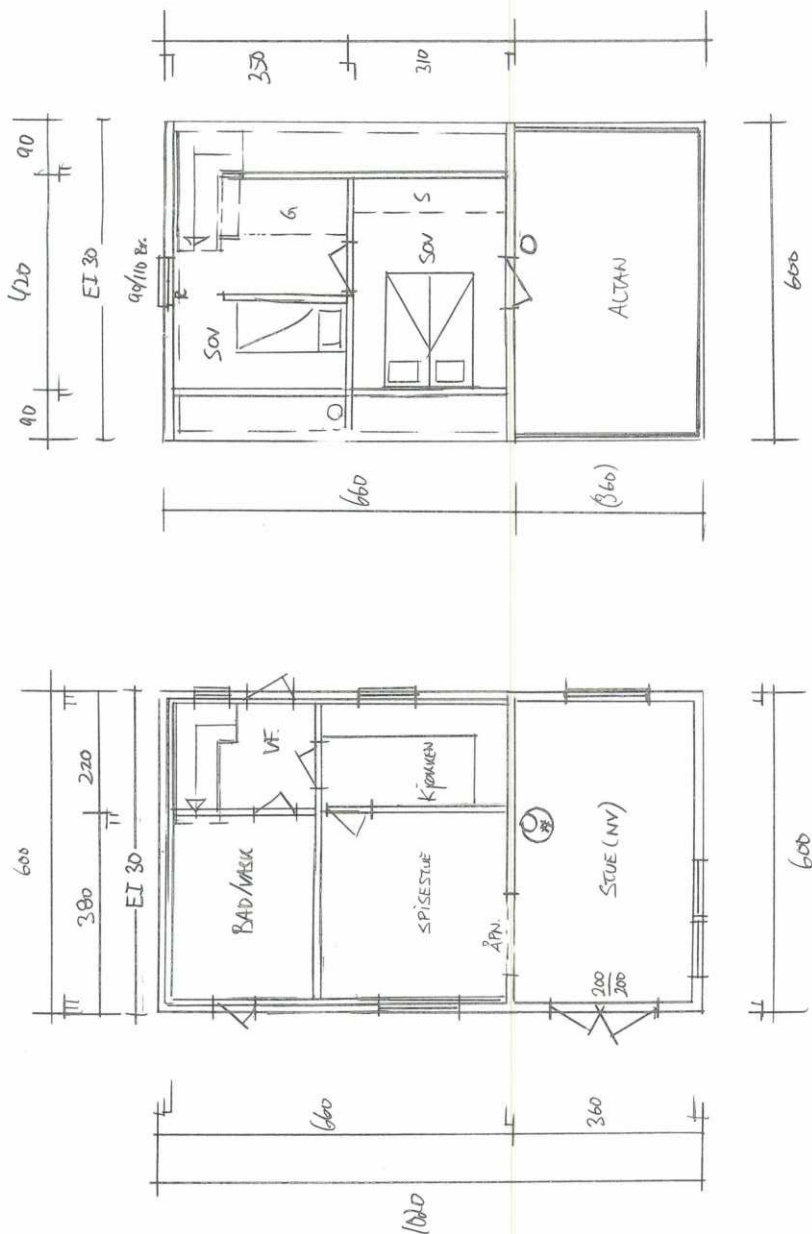


FASADE SØR VEST

Prosjekt:	TILBYGG BOLIG	Dato:	04.07.24	Konst/Tegnet:		Målestokk:	1:100	Gnr.	82	Bnr.	67
Rev.		Tiltakshaver:	KJETIL OLSEN								
Rev.		Adresse:	HINDERHOLM 37 4262 M.								
Rev.		Tegn. nr.	2	FASADE							



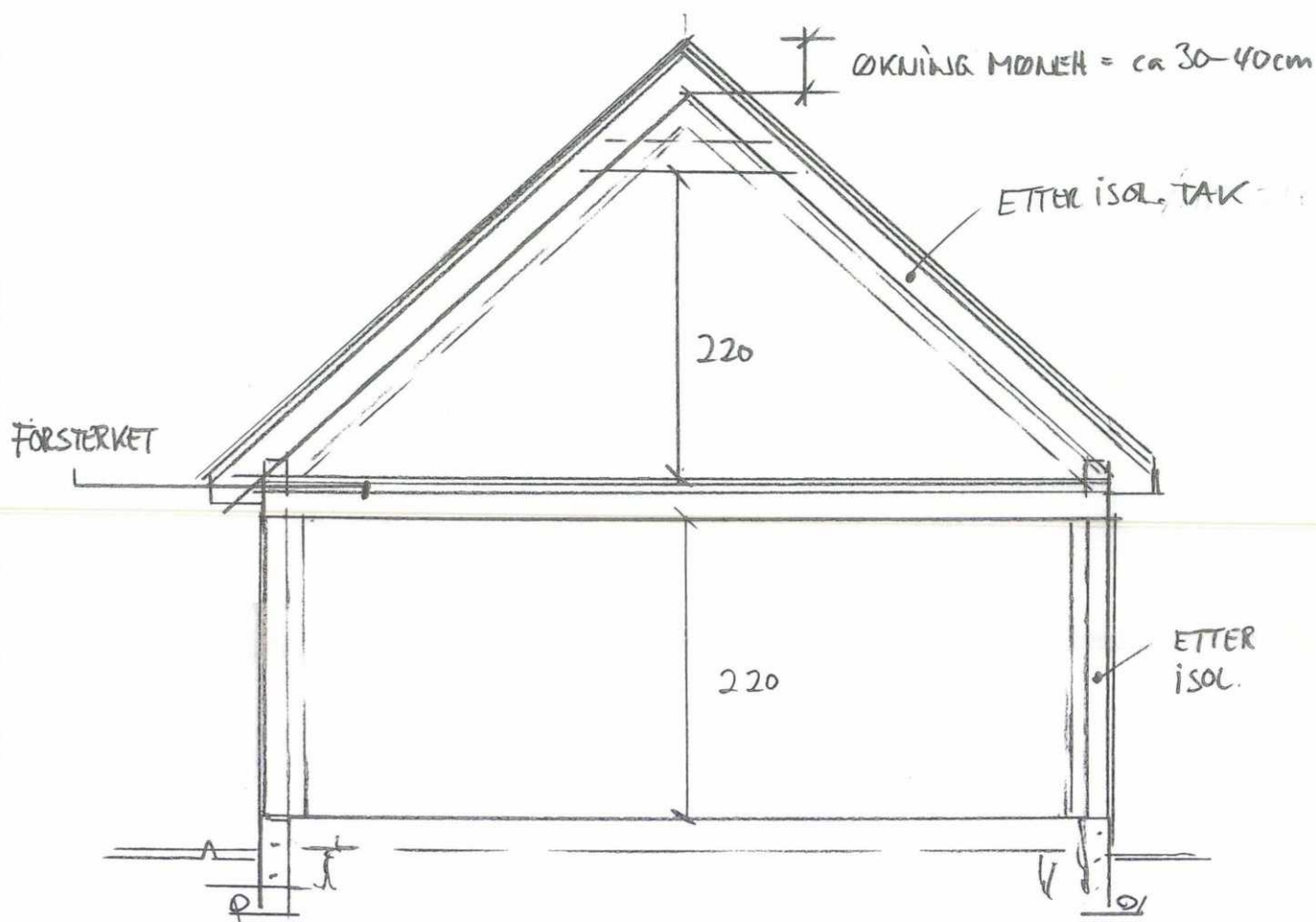
Bygg-start



Prosjekt:	TILBYGG BOK	Dato	04.07.24	Konst/Tegnet		Målestokk	1:100	Gnr.	82	Bnr.	67
Rev.		Tiltakshaver:	KJETIL OLSEN								
Rev.		Adresse:	HINDERÅSEN V. 37 4262 ALNA.								
Rev.		Tegn. nr.	1	PLAN/SNITT							



Bygg-start



SNITT

Prosjekt:		Dato	Konst/Tegnet		Målestokk:	Gnr.	Bnr.
(TILBYGG) ETTERISOL. TAK		04.07.24			1:50	82	67
Rev.		Tiltakshaver: KJETIL G. OLSEN			 Bygg-start TEKNIKK TILBYGG OG BYGGING		
Rev.		Adresse: HINDERAKERV. 37					
Rev.		Tegn. nr. E3					

Tegninger kun for byggesøknad, estetikk og arkitektur. Prosjektering, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk utføres av byggefirma.



Bygg-Start As

Dato: 01.11.2024

Stongsvingen 85B

Dokumentnummer: 24/6781-2

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Ørjan Jonassen

Tillatelse til tiltak - Tilbygg under 50m2 - gnr. 82 bnr. 67 - Hindaråkervegen 37

Adresse Hindaråkervegen 37	Gårdsnr. 82	Bruksnr. 67	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver Kjetil Granerud Olsen Hindaråkervegen 37 4262 AVALDSNES				
Type tiltak/bygning Tilbygg til enebolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens § 5.10 angående avstand til vei er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2. Dispensasjonen gis med vilkår, se punkt «Dispensasjon» i vedtaket.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tilbygg til eksisterende bolig
- Utvendig etterisolering av tak på eksisterende bolig

Søknad og saksopplysninger

Det søkes om tilbygg på 21,6 m2 inneholdende stue på grunnplan og altan med utgang og rømningsvei på loftplan. Videre skal boligens tak etterisoleres på oversiden av eksisterende takkonstruksjon og vil da få hevet mønehøyde, ca 30-40 cm. Bebygd areal øker fra 39,6m² til 61,2m².

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 16. august 2024.

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF
- Grad av utnytting: Samlet BYA inntil 200m²

Avstander

Avstand til nabogrense, nærmeste bygning og midten av kommunal vei fremgår av situasjonsplan mottatt 16.08.2024.

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente. Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde. Arbeidet må ikke igangsettes før endelig høyde/plassering er kontrollert av kommunen.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken. Det foreligger samtykke fra nabo gbnr 82/270 angående plassering av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens § 5.10 angående avstand til vei. Vi viser til ansvarlig søkers begrunnelse i søknaden.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak kommuneplanens avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra kommuneplanens § 5.10 er 2,5 meter og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes.

Kommunen kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Vurdering av fordeler og ulemper:

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2. Vi gir dispensasjon fra avstandskravet i kommuneplanens § 5.10. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 04. juli 2024.
- Avstanden fra tiltaket til senterlinje veg skal være minst 7,5 meter.
- Frisiktlinjer og sikkerhetssonen må ivaretas.

- Eier av gnr.82 bnr.67 fraskriver seg krav på erstatning for skade eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedringsarbeider eller vegtrafikken, som en følge av at tiltaket ligger innenfor byggegrensen.
- Dersom tiltaket medfører endringer i tilknytning til eiendommens adkomstforhold, må det fortsatt være opparbeidet tilstrekkelig areal til å kunne snu på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås. Siktkrav til eiendommens avkjørsel må ivaretas.
- Tiltaket må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder for.
- Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo- og eierforhold.
- Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.
- I og med at omsøkte tiltak kommer innenfor byggegrensen for veg, fraskriver Karmøy kommune seg et hvert krav om støydemping på grunn av vegtrafikkstøyen fra kommunal veg.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5800	1	5800
3.12.4 - Dispensasjon fra byggegrense mot veg eller sjø på bebygd eiendom som er regulert til bebyggelse og som ikke krever uttalelse fra andre myndigheter	6200	1	6200

Totalt gebyr å betale	12000
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1100/24.

Med hilsen

Silvia May Stange
sektorsjef areal- og byggesak

Ørjan Jonassen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kjetil Granerud Olsen

Hindaråkervegen 37

4262

AVALDSNES

Vedlegg:

Situasjonsplan - Kommuneplankart

Situasjonsplan - ledningskart

Situasjonsplan

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

Nabolagsprofil

Hindaråkervegen 37 - Nabolaget Visnes - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Hindaråker Linje 221	4 min	0.4 km
	Haugesund Karmøy	7 min	
	Kveitevik hurtigbåtkai Linje 700	8 min	6.1 km
	Håvik terminal Totalt 7 ulike linjer	10 min	6.1 km
	Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	16 min	10.3 km

Skoler

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	5 min	2.5 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	5 min	3.2 km
Hauge videregående skole	7 min	
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	14 min	8.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

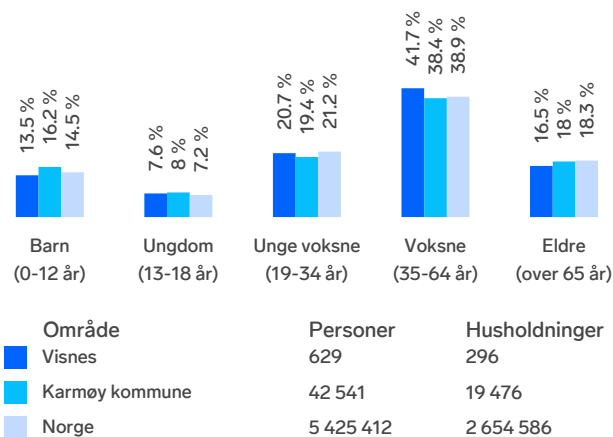
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Avaldsnes barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min	2.4 km
Espira Veldetun barnehage (0-5 år) 81 barn	5 min	3.1 km
Små barnehager AS Avd Torvastad (2-5... 13 barn	6 min	4.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Avaldsnes	4 min	
Coop Extra Avaldsnes Post i butikk	5 min	2.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 96/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

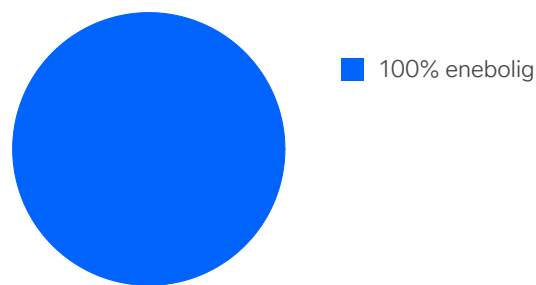
 Avaldsnes idrettssenter 15 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.4 km

 Avaldsnes skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.4 km

 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O...11 min 

 Liv & Lyst treningssenter 14 min 

Boligmasse

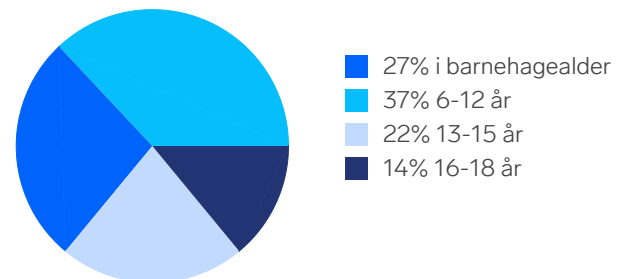


Varer/Tjenester

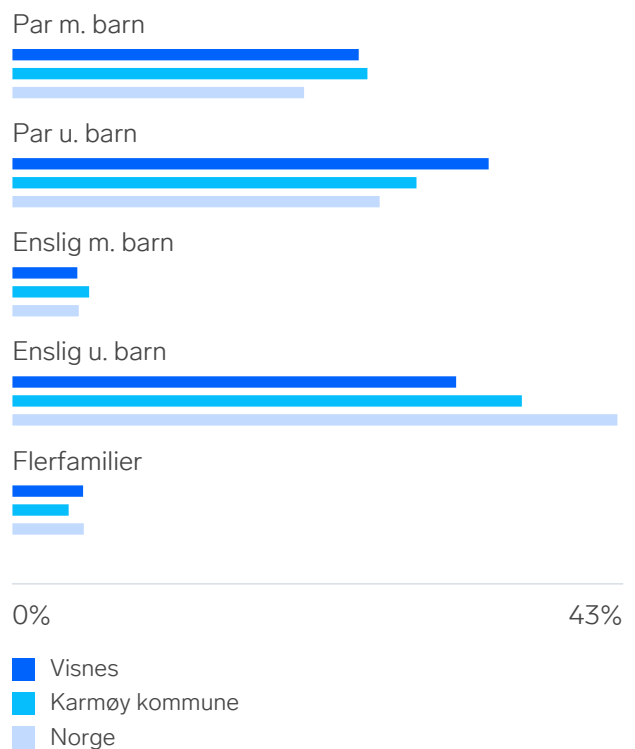
 Oasen Storsenter 11 min 

 Ditt Apotek Avaldsnes 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

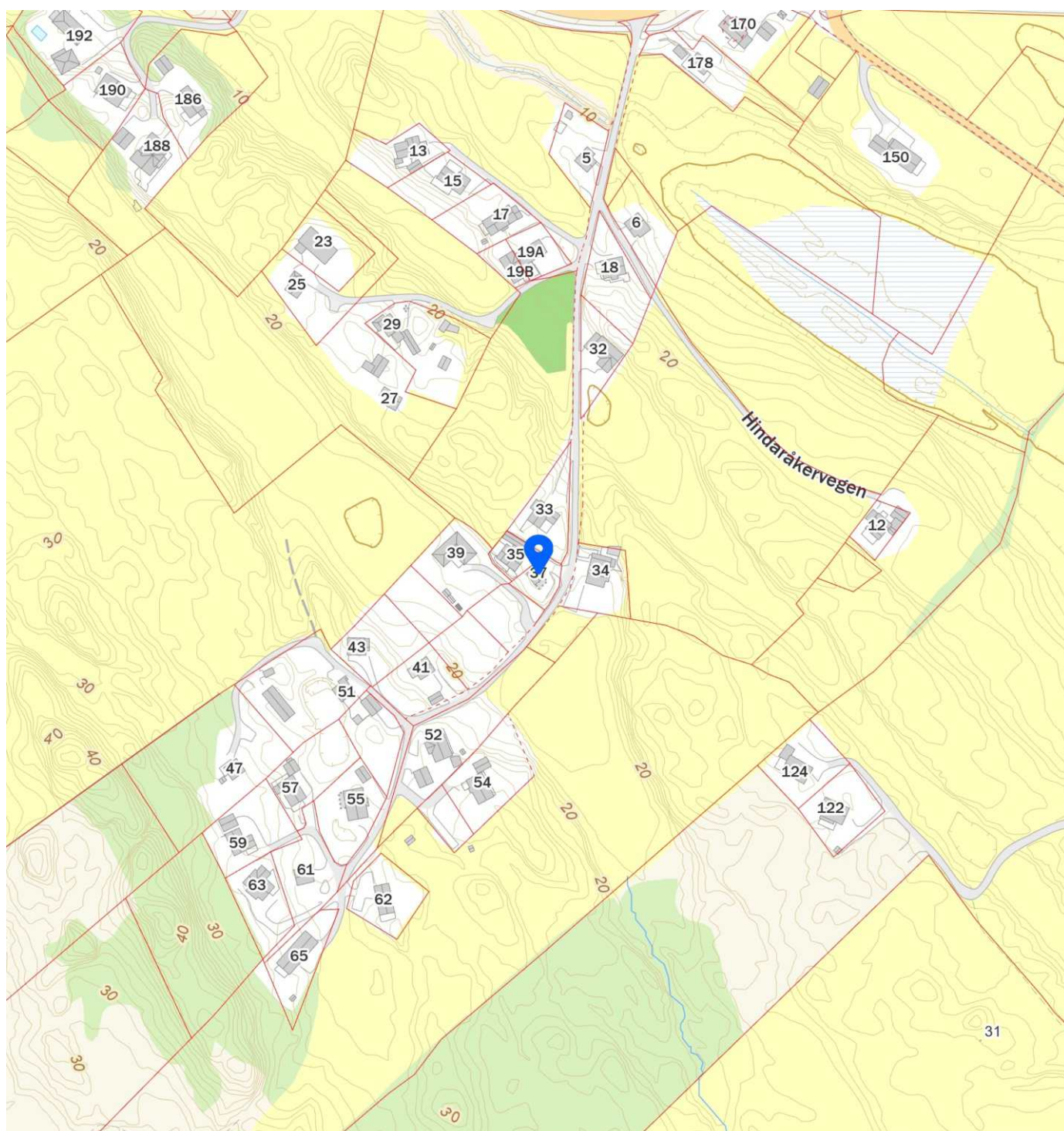
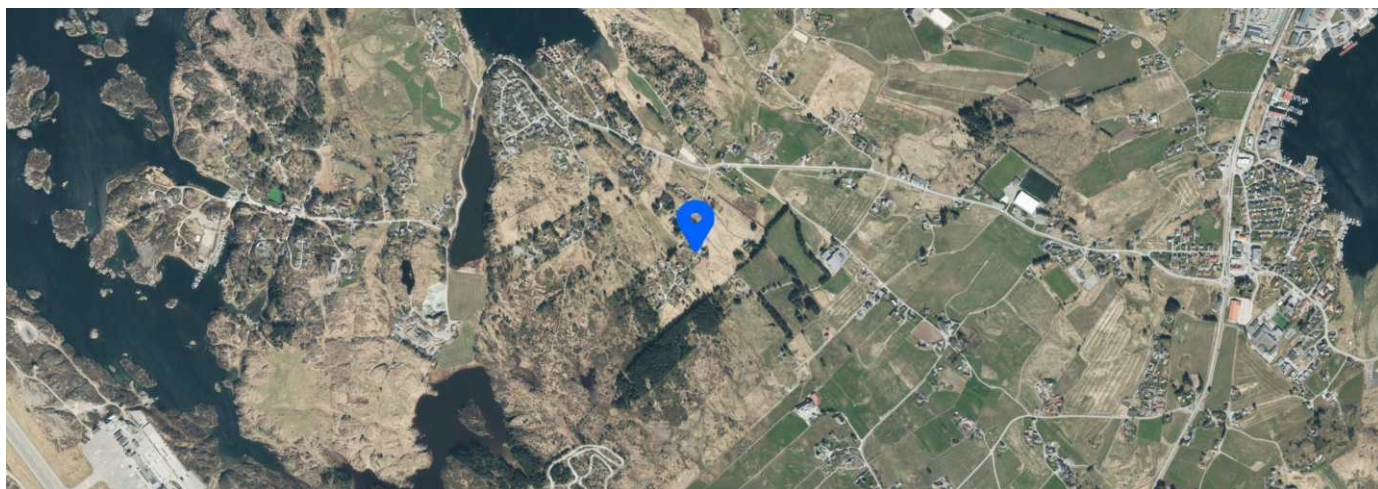


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 16 000
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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 100/5 000/5 500 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-25-00057

Adresse: Hindaråkervegen 37, 4262 Avaldsnes

Betegnelse: Gnr. 82, Bnr. 67, Karmøy kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 30.03.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no