

aktiv.



Spannavegen 667, 5546 RØYKSUND

**Stor, innholdsrik enebolig over tre
plan med fantastisk sjøutsikt |
Solrik terrasse med hagestue |
Dobbel garasje |**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Selger: Olaf Inge Sandvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 227/298 kvm
Tomtstr.: 1253.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 118, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1509250195

Stor, innholdsrik enebolig over tre plan med fantastisk sjøutsikt | Solrik terrasse med hagestue |

Velkommen til Spannavegen 667- presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Stor og innholdsrik enebolig over tre plan med fantastisk sjøutsikt. Boligen byr på romslig stue med panoramautsikt, praktisk kjøkken og god planløsning med flere oppholdsrom – inkludert en koselig kjellerstue. Uteområdet er flott opparbeidet med solrik terrasse, gjennomført hage, innglasset terrasse og egen koselig hagestue som forlenger utesesongen. Her får du en gjennomført bolig som kombinerer god plass med vakker utsikt og høy bokomfort.

Boligen ligger flott til i vakre Røyksund omgitt av åpent kulturlandskap, grøntarealer og kort avstand til sjøen. Her bor du i rolige omgivelser med god avstand til støy og trafikk.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	90
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 m²

BRA - e: 54 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 298 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 m² Vindfang, hall, toalettrom, soverom, vaskerom, kjellerstue/soverom og fire boder.

BRA-e: 54 m² Garasje, verksted.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Gang, baderom, to soverom, kjøkken, stue og hagestue.

BRA-b: 17 m² Innglasset terrasse.

2. etasje

BRA-i: 29 m² Gang, baderom og to soverom (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdis areal på loft: 22m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1253.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Karmøy kommune. Eiendommen har uklare grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i vakre Røyksund, omgitt av åpent kulturlandskap, grøntarealer og kort avstand til sjøen. Her bor du i rolige omgivelser med god avstand til støy og trafikk – perfekt for barnefamilier, naturelskere og alle som setter pris på god plass og naturnær livsstil.

Dagligvarebutikk, skole og barnehage ligger kun få minutters kjøring unna, og gir deg en praktisk og effektiv hverdag. Området har et aktivt og inkluderende lokalmiljø, med både fritidstilbud, idrett og friluftsliv lett tilgjengelig. Gode turmuligheter i nærområdet byr på alt fra skogsturer til båtliv i skjærgården.

Med Spannavegen som adresse får du en sjelden kombinasjon av landlig ro og sentral beliggenhet – kun en kort kjøretur til både Norheim og Haugesund sentrum.

Her får du det beste av to verdener for deg som ønsker å bo landlig og fredelig, men samtidig med nærhet til det meste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av bolig- og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen har grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendige flater av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Saltak med taksperrer i trevirke. Taket er tekket med betongstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad utført av Olaf I Sandvik.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja, det ble lagt membran på gulv og fra gulv til tak i dusjområdet, ellers en meter opp.

Så ble det lagt fliser på gulv og vegger.

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

-Kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad utført av Olaf I Sandvik.

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

-Ja. Hadde inntrenging av vann i 2017. Da ble det gravet rundt garasjen og muren ble tettet med membran.

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

-Ja. Vi har hatt mus på loftet i kaldloft.

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

-Ja, kun av faglært. Det er kun faglært som har stått for det elektriske. Arbeid utført av Skeisvoll elektro, Persson elektro.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse Utført av Olaf I Sandvik.

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

-Ja. Det er bygget utestue og sommerstue.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja. Byggesøknad godkjent av Karmøy kommune.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

Hovedetasje:

Gang, baderom, to soverom, kjøkken, stue og hagestue.

Innglasset terrasse.

Loft:

Gang, baderom og to soverom.

(Rommene på loft er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Kjeller:

Vindfang, hall, toalettrom, soverom, vaskerom, kjellerstue/soverom og fire boder.

Dobbel garasje med verksted.

Standard

Hovedetasje:

Lys og romslig stue med gode innredningsmuligheter. Stuen har flere vindusflater som gir godt med lysinnslipp og en helt fantastisk sjøutsikt. Fra stuen er det direkte utgang til en stor hagestue som i dag blir benyttet til spisestue.

Trekjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate og fliser over kjøkkenbenk. Rommet er romslig med plass til spisebord og kjøkkenet er godt utnyttet med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har videre frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr (disse medfølger i handelen).

To soverom av god størrelse hvorav det ene har stor skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse.

Lyst, flislagt baderom med en stor baderomsseksjon med heldekkende servant og mye skaplass. Det er dusjhjørne med sammenfellbare vegger og gulvstående toalett.

Romslig gang med inngang til bad og soverommene.

Loft:

To soverom av god størrelse hvorav det ene har flott sjøutsikt og begge har plassbygde skap for klesoppbevaring.

Baderom med tapetserte vegger og belegg på gulv. Det er badekar, servant og gulvstående toalett.

Lys og romslig gang med trapp ned til hovedetasjen.

(Rommene på loft er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Kjeller:

Koselig kjellerstue med teppe på gulv og en stor, flott peis. Perfekt som samlingspunkt både for familien og når en har ekstra besøk. Kan også benyttes som ekstra soverom

om ønskelig.

Soverom av god størrelse, benyttes i dag som kontor/bibliotek.

Vindfang med innbydende entrè. Det er fliser på gulv og ytterdør i flott teak.

Lys og romslig hall med trapp opp til hovedetasjen.

Eget toalettrom med frittstående toalett og servant. Det er belegg på gulv og tapet på veggene,

Praktisk vaskerom med fliser på gulv, opplegg for vaskemaskin og mye plass til oppbevaring. Vaskerommet har egen biinngang.

Fire praktiske boder for oppbevaring.

Det er også rett til båtopptrekk på strand nedenfor boligen.

Overflater: Boligen er hovedsaklig innredet med parkett/belegg/tepper på gulv, vegger som er malte/tapetserte/har panel og tak med malte plater eller panel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. 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.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Andre utvendige forhold: Det observeres noe avvik på enkelt takstein. Det observeres noe fuktmerker i undertak som hjemmelshaver opplyser om kom før tekkingen av taket. Det er ikke foretatt noe fuktmåling i undertaket.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det registreres noe knirk i etasjeskille
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i

trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

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

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Overflater og vegger og himling badrom hovedetasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Overflater gulv badrom hovedetasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt badrom hovedetasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Overflater vegger og himling badrom loft: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Overflater gulv badrom loft: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt badrom loft: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ventilasjon badrom loft: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Normal leve/brukstid på kjøkkeninnredning er 15-30 år.

- Overflater og konstruksjon toalettrom kjeller: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg.

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

- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

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

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer - 2: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom, samt i dobbel garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue og peis med innsats i kjellerstue og hagestue.

Det er ifølge hjemmelshaver montert eswa varmemefolie i stue, kjøkken og gang i hovedetasje. Varmekabler i kjellerstue, gang og kontor/bibliotek i kjeller.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 108

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Annet: Kr. 430,-

Eiendomsskatt: Kr. 3 358,-

Feiing: Kr. 649,-

Renovasjon: Kr. 2 734,-

Slam: Kr. 1 584,-

Vann: Kr. 3 353,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 783 332

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 133 327

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 118, bruksnummer 69 i Karmøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/118/69:

10.05.1977 - Dokumentnr: 3963 - Bestemmelse om gjerde

MEGLER KOMMENTAR: Se siste pkt. - samme servitutt.

20.09.1968 - Dokumentnr: 4413 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:118 Bnr:1

10.05.1977 - Dokumentnr: 3963 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:118 Bnr:1

Bestemmelse om veg

MEGLER KOMMENTAR: Eiendommen har gjerdeplikt - 118/1. Eiendommen har videre rett til å "dra opp båt på en dertil anvist plass", samt adgang til sjø på eksisterende vei. Eiendommen har veirett over 118/1 og til fylkesvei.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - boligbygg, datert 21.01.1980.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje, men tiltaket er byggemeldt/godkjent hos kommunen, datert 26.03.1980.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg (hagestue og innglasset terrasse), men tiltaket er byggemeldt hos kommunen, datert 22.07.1996.

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger:

Kjeller:

Soverommet benyttet som kontor/bibliotek har i dag delvis åpen løsning. Kjellerstue kan også benyttes som soverom uten å søke bruksendring og er derfor tatt med som et mulig soverom om ønskelig.

Loft:

Det foreligger ikke bygningstegninger av loftsetasjen. Megler må derfor anse at innredning av loftet ikke er byggemeldt hos kommunen. Rommene på loftet er altså ikke godkjent til rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei. Eiendommen har tinglyst veirett over 118/1 og til fylkesvei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger.

Avløp: Septikktank i glassfiber med overløp til sjø. Dersom det er/blir avvik på anlegget kan kommunen, som er forurensningsmyndighet, pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanen avsatt til følgende:

"LNFR" (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdsens ressursgrunnlag, Nåværende).

LNFR område: (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 100 (Omkostninger totalt)

111 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 863 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk. (max to betalte)
Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 255,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 41 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

18.06.2025











































































Plantegning

Spannavegen 667

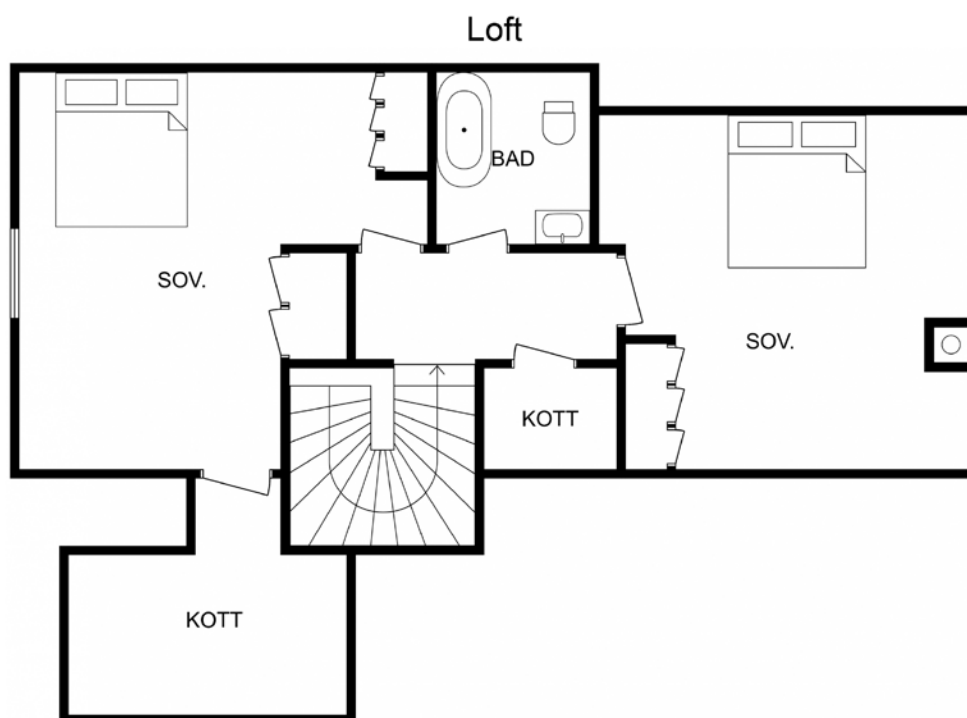


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Spannavegen 667



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Spannavegen 667



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Spannavegen 667, 5546 RØYKSUND



KARMØY kommune



gnr. 118, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 22507-20034

Referansenummer: LU5396

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



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. 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

Lars H. Milje

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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

Enebolig oppført med kjeller, hovedetasje og loft. Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Det gis tilstandsgrader iht 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 ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Pipe på hovedhus er tekket med beslag.

Yttervegger i bindingsverk med utvendige flater av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Saltak med taksperrer i trevirke.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takkonstruksjon over soverom mot vest i hoved etasje er tilgjengelig og ble kontrollert på kaldloft og fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet de siste 15 årene. De store vinduene i stue og vindu på kjøkken har 3-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

De fleste vinduene i boligen er byttet men det er noen få malte trevinduer fra byggeår

Boligen har hovedytterdør i teak og enkle kjellerdører i malt trevirke. Malt skyvedør i hagestue og balkongdør i aluminium på terrasse mellom uterom.

Boligen har terrasse over garasje i betong med dekke av trevirke. Det er også en luftbalkong utenfor soverom i hovedetasje i trevirke

Utvendige trapper i trevirke på sørsiden av av garasje. Trappene ble bygget nye når drenering ved garasje ble oppgradert i 2017.

Trapper i betong på nordsiden av bolig

Det er bygget et takoverbygg ved kjellerhals.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Boligen har etasjeskille i trevirke og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.

Det er målt 13mm høydeforskjell over hele rommet i stue.

Det er ifølge hjemmelshaver montert eswa varmemefolie i stue, kjøkken og gang i hoved etasje. Varmekabler i kjellerstue, gang og kontor/bibliotek i kjeller.

Det er montert vedovn i stue og peis med innsats i kjellerstue og hagestue.

Det er elementpipe i bolig og hagestue.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i bod med fuktverdi på 26% i konstruksjon, som er noe forhøyet.

Boligen har trapp og rekkverk med spiler i trevirke.

Boligen har en kombinasjon med innerdører av slette finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.

Badet har dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Byggeforskrifter fra 1997-2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjik (Produktspesifikasjoner, billedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Det er fliser på vegg og malte plater i tak

Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Badet har fliser på gulv og det ble utført en enkelt test av overflatene.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det er montert dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 7,9% som anses som normalt/tørt.

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

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulv og panel på vegg og tak
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Norma leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang og vaskerom, med fuktverdi på 12% som anses som normalt/tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Bad

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg
Det er servant, frittstående toalett og badekar.
Byggeforskrifter fra 1997-2010
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Norma leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.
Overflatene på vegg har våtromstapet
Badet har belegg på gulv. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.
Det er montert frittstående toalett, enkel servant og badekar
Badet har naturlig ventilasjon fra ventil i tak
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 8,7% 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

Kjøkkeninnredning med glatte kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPEIALROM

Eget toalettrom med frittstående toalett og servant. Belegg på gulv og tapet på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er kobberrør som røropplegg i boligen
Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og vegg.

Luft til luft varmepumpe montert på kontor/bibliotek i kjeller og stue

Varmepumpe i kjeller med produksjonsår 2021, Ukjent produksjonsår på varmepumpe i stue.
Varmtvannstank på ca 300 liter plassert i vaskekjeller
Sikringskapp med automatsikringer plassert i entrè
Røykvarsler i hver etasje og brannslukker fra 2017

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell ifølge hjemmelshaver. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.
Drenering og fuktsikring ved garasje ble utbedret i 2017 i følge hjemmelshaver
Boligen har grunnmur i betong. Det er svært begrensede muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og at den er belagt med stein på utsiden. Grunnmur har utført innervegger i trevirke.
Forstøtningsmurer i betong
Tomten skråner fra vest mot øst. Terenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå.
Tilstands grad vurderes etter alder
Septiktank i glassfiber med overløp til sjø

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

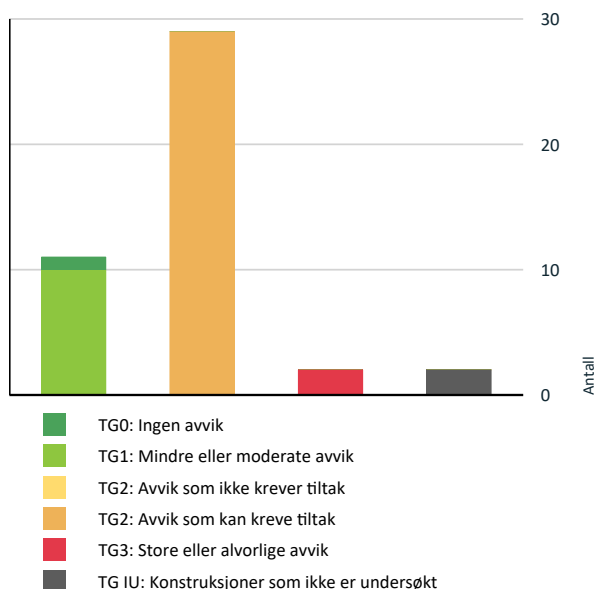
Enebolig

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

Planløsning stemmer ikke med godkjente byggemeldte tegninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på rom under terrasse/ hagestue
Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på innredning av loft.

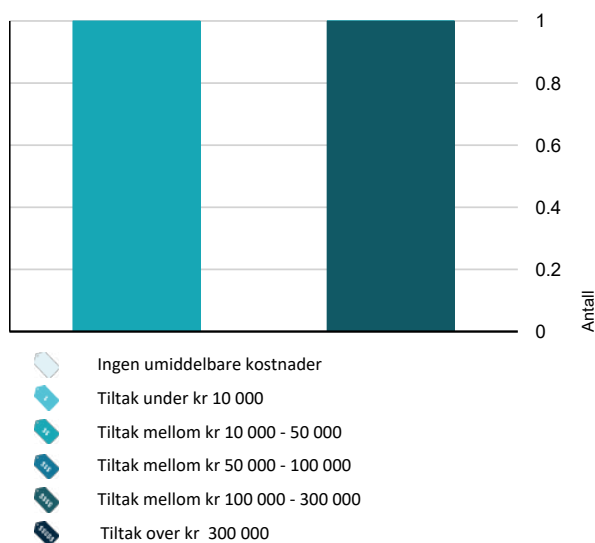
Sammendrag av boligens tilstand

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 - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [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 > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980 Nybygg garasje

1996 Tilbygg
hagestue/vinterhage og innglasst
terrasse/balkong

1999 Modernisering av
bad på loft

2002 Modernisering av
bad i hovedetasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal levetid/brukstid på 3mm hunton sutak er ca. 30-40 år
Normal levetid/brukstid på betong takstein er 30-60 år

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.
Pipe på hovedhus er tekket med beslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Normal levetid/brukstid på takrenne i plast er ca. 25-30 år.

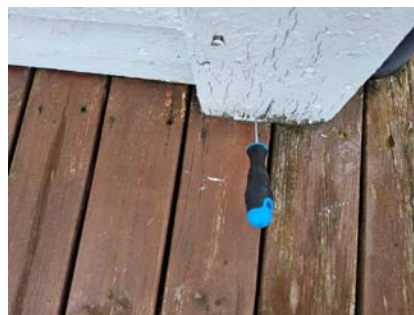
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendige flater av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

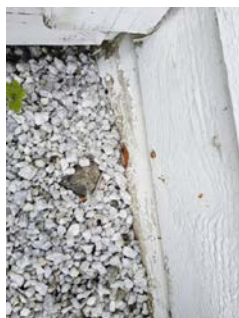
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring må utføres.
• Musesperre må etableres.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport



Bordkledning går stedvis helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med taksperrer i trevirke.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takkonstruksjon over soverom mot vest i hoved etasje er tilgjengelig og ble kontrollert på kaldloft og fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Vinduer - 2

De fleste vinduene i boligen er byttet men det er noen få malte trevinduer fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

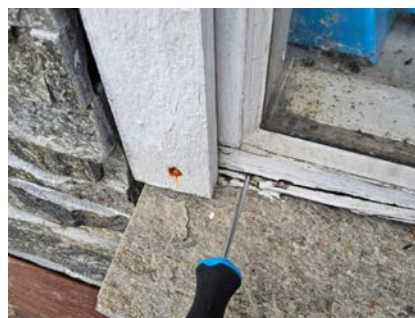
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Glippe mellom utvendig listverk og vindu. Vannbrett har fallt mot vindu.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet de siste 15 årene. De store vinduene i stue og vindu på kjøkken har 3-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1

Balkongdører

Det er en tofløyet balkongdør i hagestue og en balkongdør på soverom i hovedetasje fra senere år. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

TG 2

Dører

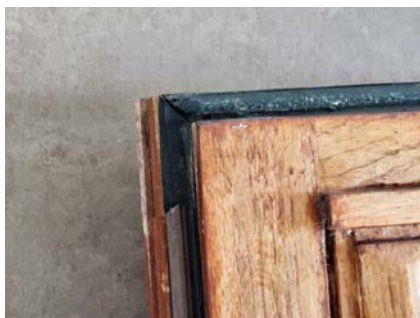
Boligen har hovedytterdør i teak og enkle kjellerdører i malt trevirke. Malt skyvedør i hagestue og balkongdør i aluminium på terrasse mellom uterom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.



Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Dette er en dør mellom uterom.

TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse over garasje i betong med dekke av trevirke. Det er også en luftbalkong utenfor soverom i hovedetasje i trevirke

Vurdering av avvik:

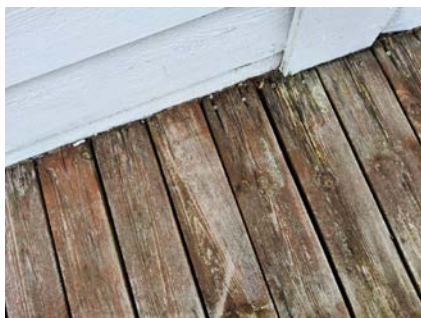
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Bytte ut værslitte terrassebord

Tilstandsrapport



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav er 1 meter, men det er ikke krav om å endre rekkverk til denne høyden.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trevirke på sørsiden av av garasje. Trappene ble bygget nye når drenering ved garasje ble oppgradert i 2017. Trapper i betong på nordsiden av bolig

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget et takoverbygg ved kjellerhals.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe avvik på enkelt takstein.

Det observeres noe fuktmerker i undertak som hjemmelshaver opplyser om kom før tekkingen av taket. Det er ikke foretatt noe fuktmåling i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.

Det er målt 13mm høydeforskjell over hele rommet i stue.

Det er ifølge hjemmelshaver montert eswa varmemefolie i stue, kjøkken og gang i hoved etasje. Varmekabler i kjellerstue, gang og kontor/bibliotek i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe knirk i etasjeskille

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring. Ved eventuell oppussing vil det være naturlig å utbedre dette.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue og peis med innsats i kjellerstue og hagestue.

Det er elementpipe i bolig og hagestue.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres på øverste element på pipe ved hagestue.



Det observeres noe sprekk i skjøt på øverste element utvendig på pipe ved hagestue

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i bod med fuktverdi på 26% i konstruksjon, som er noe forhøyet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

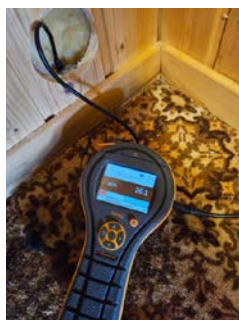
Treverk med mer enn 15% fuktighet har økt risiko for råte og mugg, mens over 20% indikerer at mugg allerede er dannet. Fukt kan komme fra grunnmur, utvendig fukt, kapillæroppstigning, eller dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.



Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp og rekkverk med spiler i trevirke.

Vurdering av avvik:

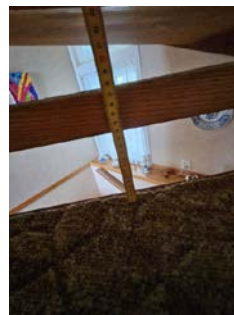
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



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

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har en kombinasjon med innerdører av slette finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.

Badet har dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Byggeforskrifter fra 1997-2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal levetid/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i tak
Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv og det ble utført en enkelt test av overflatene.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har lokalt fall i dusjsone, men det registreres noe motfall på resten av gulvet på 14mm mot dør.

Teknisk forskrift på byggetidspunkt: Bade-, dusj- og vaskerom skal ha sluk og tilstrekkelig fall til sluket. Hele gulvet bør ha fall til sluket. Rundt sluket, i nedslagsfeltet for dusjen, under badekaret og under eventuell innredning må fallet være minst 1:50. Fallet bør være minst 1:100 på resten av gulvet. Slukrista må ligge minst 25 mm lavere enn gulvmembranen ved døra Dette medfører at sluket og dusjen bør plasseres godt inn i rommet. Dette gjør også at det er de indre delene av rommet som får vått gulv, og området ved døra holdes tørt. Sluket skal plasseres slik at det er enkelt å komme til for å rense vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Årstall: 2002 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 7,9% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



Hulltaking er tatt i skap i soverom mot bad. Ingen avvik

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerommet har fliser på gulv og panel på vegg og tak. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Byggeforskrifter fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang og vaskerom, med fuktverdi på 12% som anses som normalt/tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



Hulltaking er tatt i vegg mellom gang og vaskerom.

LOFT > BAD

Generell

Badet har belegget på gulv og våtromstapet på vegg. Det er servant, frittstående toalett og badekar.

Byggeforskrifter fra 1997-2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflatene på vegg har våtromstapet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

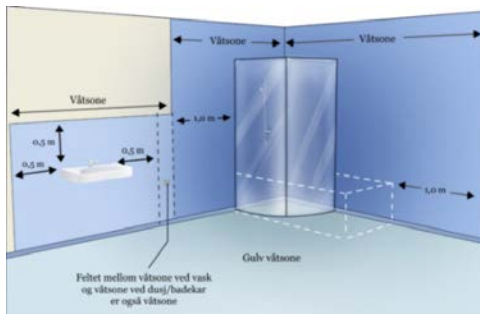
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstill: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 10mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Teknisk forskrift på byggetidspunkt: Bade-, dusj- og vaskerom skal ha sluk og tilstrekkelig fall til sluket. Hele gulvet bør ha fall til sluket. Rundt sluket, i nedslagsfeltet for dusjen, under badekaret og under eventuell innredning må fallet være minst 1:50. Fallet bør være minst 1:100 på resten av gulvet. Slukrista må ligge minst 25 mm lavere enn gulvmembranen ved døra Dette medfører at sluket og dusjen bør plasseres godt inn i rommet. Dette gjør også at det er de indre delene av rommet som får vått gulv, og området ved døra holdes tørt. Sluket skal plasseres slik at det er enkelt å komme til for å rense vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Årstill: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal leve/brukstid på vinylbelegg er 20-30 år

Normal leve/brukstid på sluk i plast er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert frittstående toalett, enkel servant og badekar

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon fra ventil i tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 8,7% 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

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato

Normal levetid/brukstid på kjøkkeninnredning er 15-30 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPELROM

KJELLER > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med frittstående toalett og servant. Belegg på gulv og tapet på vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er kobberrør som røropplegg i boligen

Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.

Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og vegg.

1 TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert på kontor/bibliotek i kjeller og stue
Varmepumpe i kjeller med produksjonsår 2021, Ukjent produksjonsår på varmepumpe i stue.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 300 liter plassert i vaskekjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er byttet inntakssikring i ca 2016 ifølge hjemmelshaver.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 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.

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Røykvarsler i hver etasje og brannslukker fra 2017

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell ifølge hjemmelshaver. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår.
Drenering og fuksikring ved garasje ble utbedret i 2017 i følge hjemmelshaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng.

Det registreres noe fukt i utforede vegger i kjeller.

Det er observert indikasjon på saltutslag

Ifølge hjemmelshaver kan det ved kraftig regnvær komme noe vann/fukt inn ved overgang vegg og gulv i garasje på sørveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Indikasjon på noe saltutslag ved grunnmur i kjeller

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong. Det er svært begrensede muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og at den er belagt med stein på utsiden. Grunnmur har utført innervegger i trevirke.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten skråner fra vest mot øst. Terrengtet har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrengtet har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler at det etableres en drengroft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå.

Tilstands grad vurderes etter alder

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber med overløp til sjø

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Normal levetid/brukstid på septiktank i glassfiber er 25-40 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

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

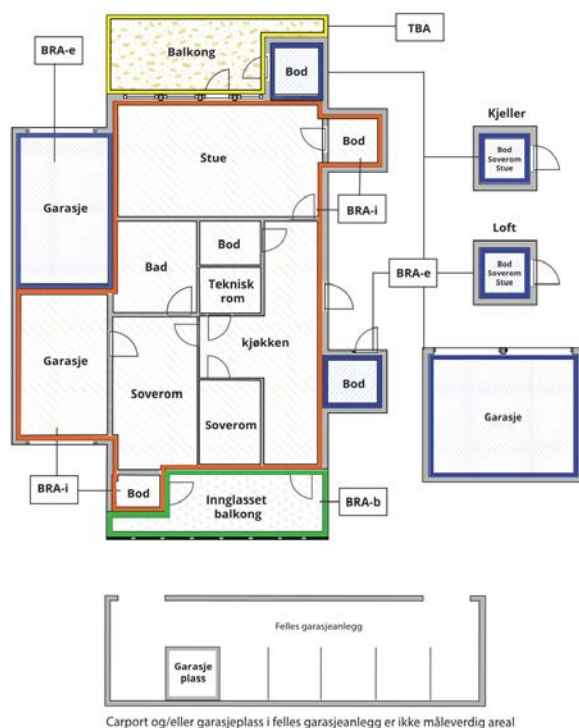
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje	104		17	121	56		121
Kjeller	94	54		148			148
Loft	29			29		22	51
SUM	227	54	17		56	22	320
SUM BRA	298						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Hagestue/vinterhage, Kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2, Gang, Gang 2		Innlasset balkong
Kjeller	Vindfang, Hall m/trapp, Kontor / bibliotek, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	Garasje, Bod 5, Verksted	
Loft	Soverom, Soverom 2, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer ikke med godkjente byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på rom under terrasse/ hagestue

Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på innredning av loft.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyre håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet noe vinduer og balkongdør.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	195	103

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Lars Milje	Takstingeniør
	Olaf Inge Sandvik	Kunde
	Sveinung Sandvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	118	69		0	1253.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spannavegen 667

Hjemmelshaver

Sandvik Olaf Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Myklebust med utsikt over Førresfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter ifølge hjemmelshaver.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft til sjø

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten skråner fra vest mot øst og er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, terrasse, hage med plen, bed og busker

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 tjenesteytere.

• 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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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.

• Skadegjører: 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 slitasje: 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250195	

Selger 1 navn
Olaf Inge Sandvik

Gateadresse	
Spannavegen 667	

Poststed	Postnr
RØYKSUND	5546

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250195

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av Olaf I Sandvik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt membran på gulv og fra gulv til tak i dusjområdet, ellers en meter opp. Så ble det lagt fliser på gulv og vegger.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av Olaf I Sandvik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hadde inntrenging av vann i 2017. Da ble det gravet rundt garasjen og muren ble tettet med membran.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vi har hatt mus på loftet i kaldloft.
-------------	---------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er kun faglært som har stått for det elektriske
Arbeid utført av	Skeisvoll elektro, Person elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av Olaf I Sandvik

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er bygget utestue og sommerstue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggesøknad godkjent av Karmøy kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250195

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

Document reference: 1509250195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olaf Inge Sandvik	3a23ca7485b08fb8a40b6 425ee27a73a90de64af	14.06.2025 17:51:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250195

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

Nabolagsprofil

Spannavegen 667

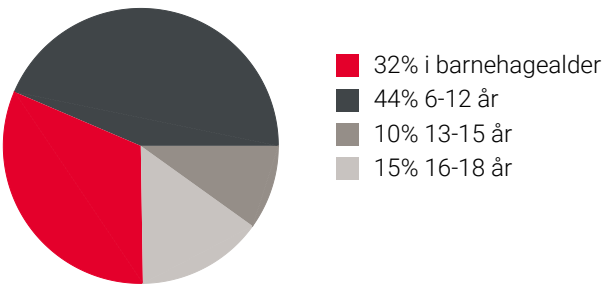
Offentlig transport

🚶 Aksnes kryss	11 min 🚶
Linje 224, 226, N284	1 km
✈️ Haugesund Karmøy	17 min 🚗

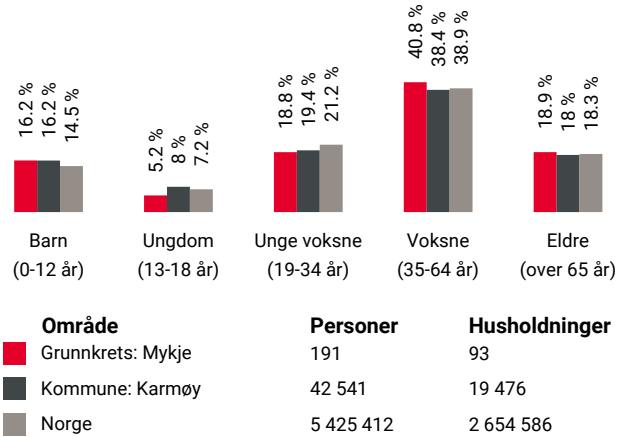
Skoler

Kolnes skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
184 elever, 10 klasser	2.7 km
Norheim skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
257 elever, 14 klasser	4.2 km
Mykje skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
399 elever, 19 klasser	5.3 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet (8-10 kl.)	5 min 🚶
108 elever, 5 klasser	4 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
374 elever, 14 klasser	5.4 km
Karmsund videregående skole	11 min 🚶
750 elever, 42 klasser	6.5 km
Haugaland videregående skole	11 min 🚶
815 elever	7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

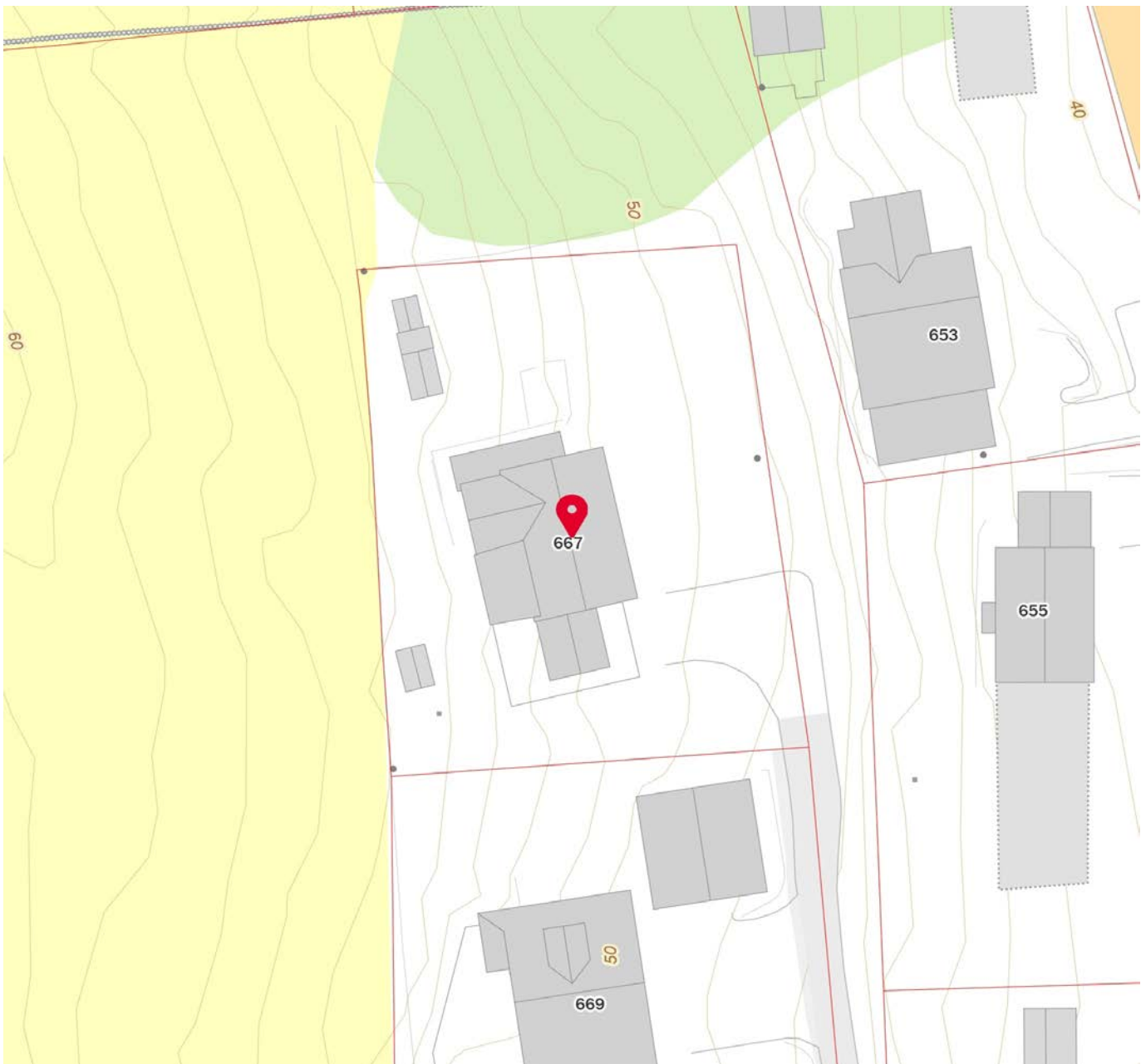
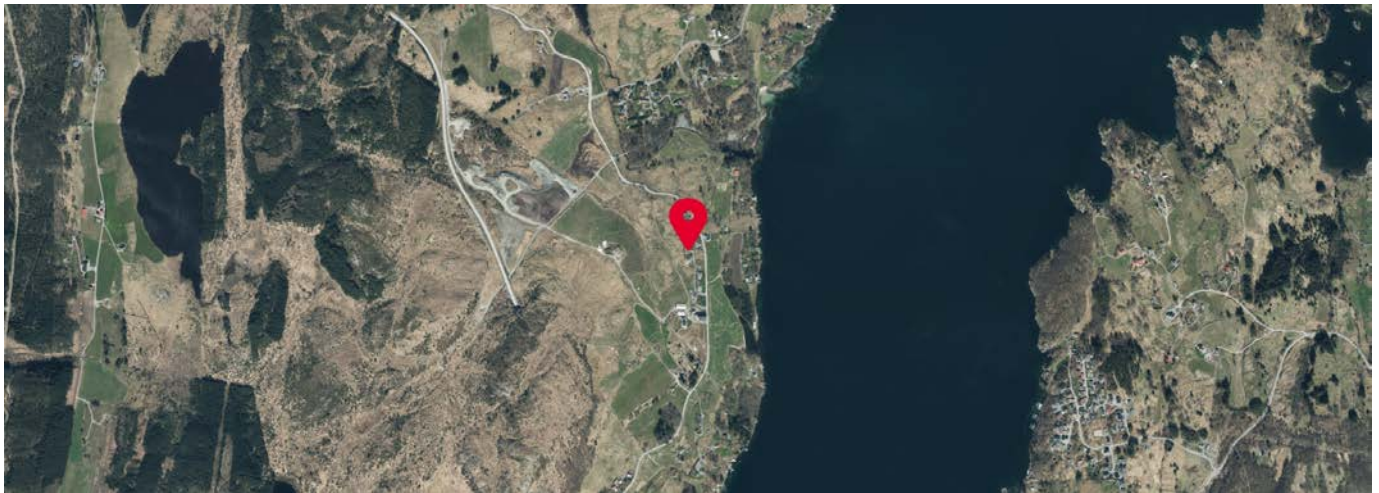
Norheim barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
117 barn	2.9 km
Espira Karmsund barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
124 barn	3.4 km
Espira Århaug barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
50 barn	3.2 km

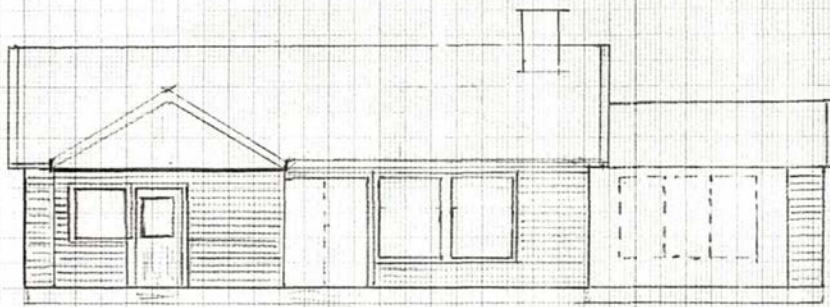
Dagligvare

Kiwi Norheim	5 min 🚶
PostNord	3.6 km
Coop Obs Haugesund	6 min 🚶
Post i butikk	3.7 km

Sport

⚽ Kolnes skole ballbinge	3 min 🚶
Ballspill	2.5 km
⚽ Kolnes skole	4 min 🚶
Aktivitetsshall, ballspill	2.7 km
🏊 Yes Treningssenter	7 min 🚶
🏊 Vormedal Trimclub	6 min 🚶

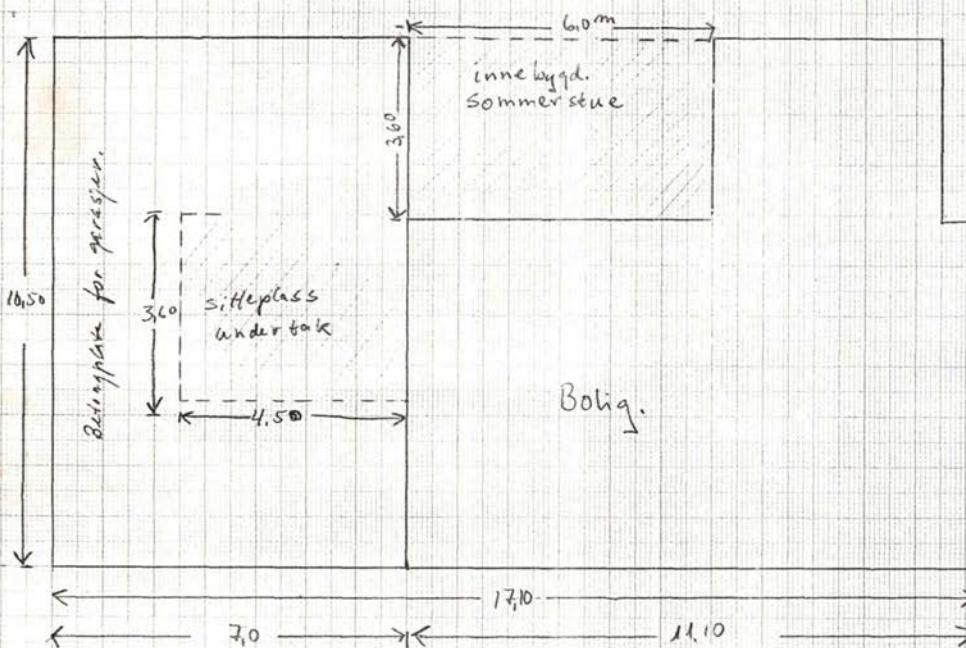




FASADE Vest
Gnr. 118. bnr 69.

M: 1:100

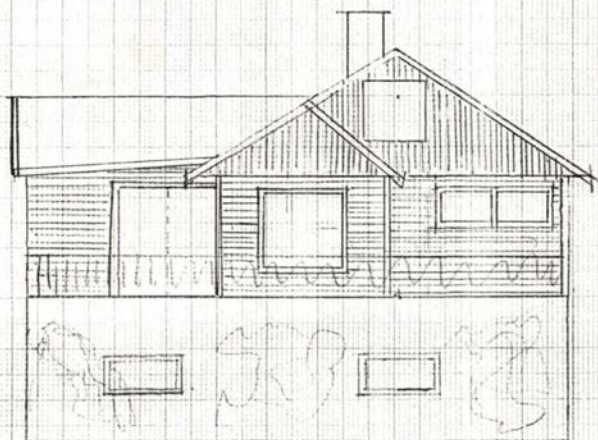
OAAF I. SANDVIK
 Spannavien 667
 5512 Røyksund



Skisse over bolig qnr 118. bnr. 69

M 1:100

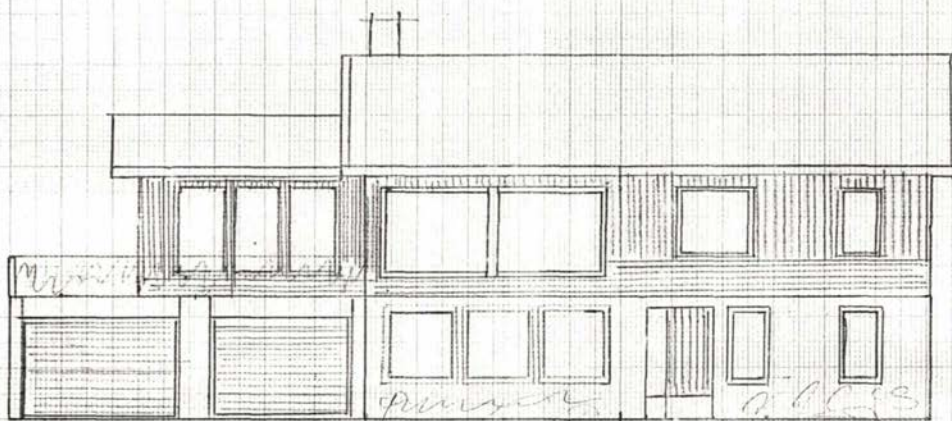




FASADE SØR.
 Gnn. 112. bnr. 69

KARMSØY KOMMUNE	
Teknisk etat	
22 JUL 1996	
Saksr.:	...
Arkivnr.:	...
Mak:	Saksbeh:
Kopi til:	

M: 1:100



Fasade Øst.
 qnr. 118. bnr 69.



M. 1:100

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Myklebust		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) gnr. 118, bnr. 69.		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Eoligbygg	Dato for søknad 16.5.78	Dato for vedtak 5.6.78	Sak nr. 459/78
Byggherre Olaf Inge Sandvik		Adresse Myklebust, 5512 Røyksund.		Tlf.
Anmelder Brødr. Hetland,		Adresse 4262 Avaldsnes		Tlf.
Ansvarshavende Svein Wigene		Adresse 4262 Avaldsnes		Tlf.

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Støp utvendig kjellerhals m/rekkverk.

Solveig Bådsvik
H. Bådsvik
bygningsskontr.

Utsatt i marken 26.7.78.

Arbeidet må være utført innen: 1.7.80.

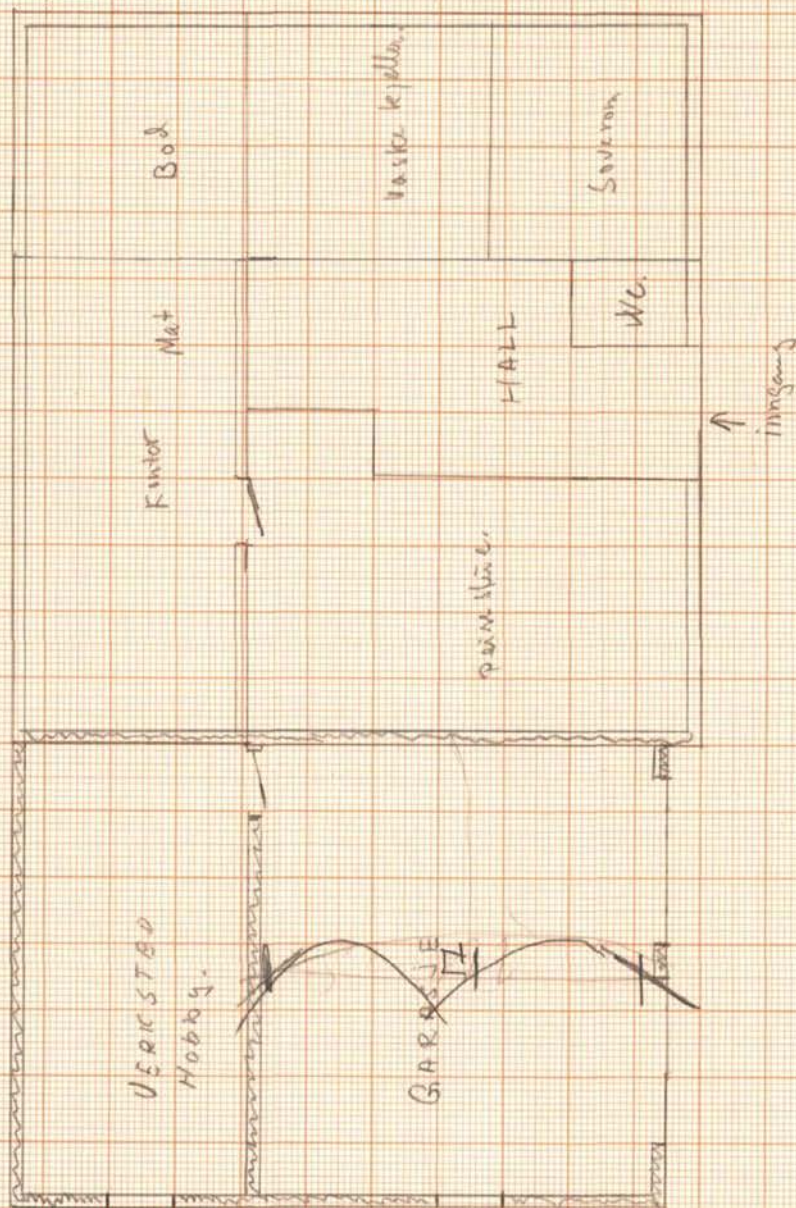
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Karmøy bygningsråd	Stempel 21.1.80	Underskrift <i>J. V. Lieng</i> bygningssef
---	---------------------------	--

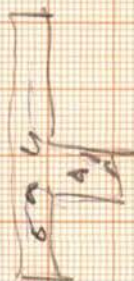
Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☐

GRÜNNPLAN FOR GARASJEBYGG PÅ GNR 118 BNR 69 i KARMDY

EIGAR: OLAF I. SANDVIK, 5512 RÅYKSUND



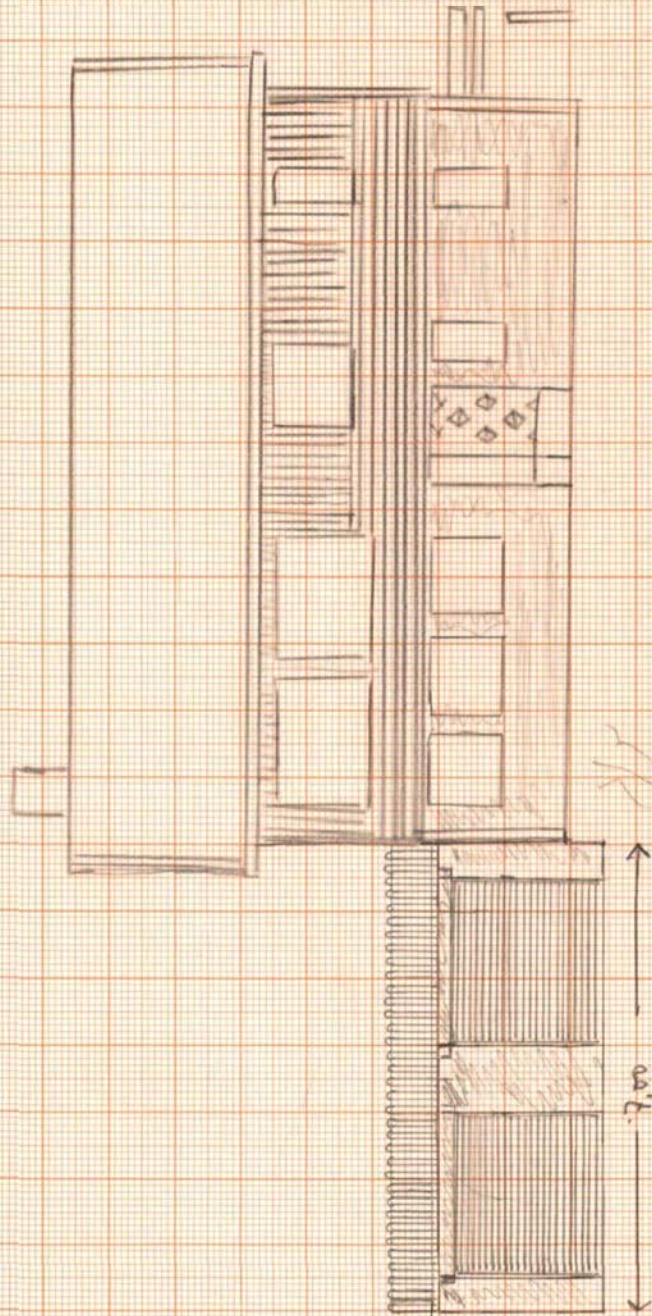
MÅLSTOKK 1:500.



GARASJEBYGG GAR 118 bnr 69 i Kvernøy.

OPPFØRT I BETONG. EIGAR: OLAF I. SANDVIK.

SETT FRA AUST



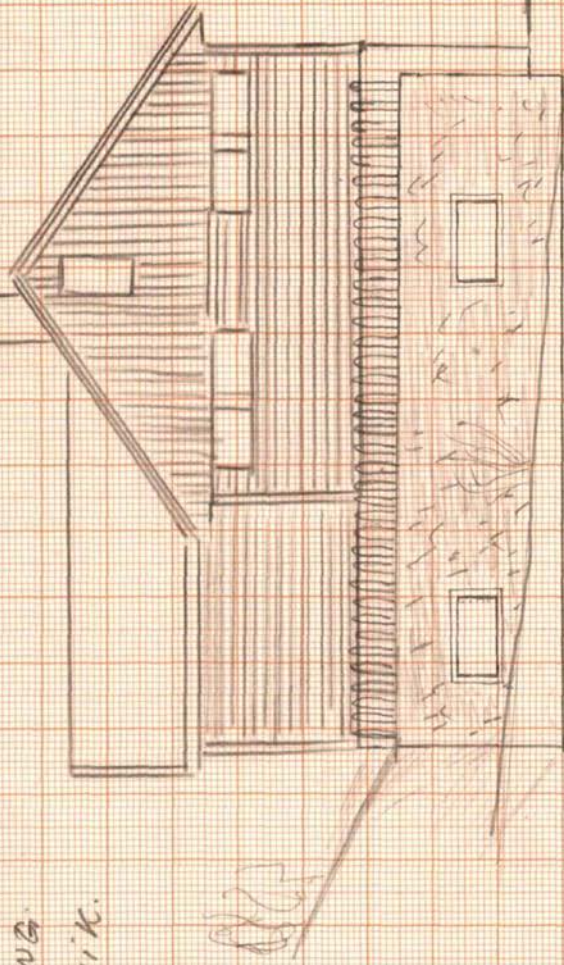
MÅLESTOKK 1:100

GARASJE BYGG Gnr 118 bnr 69 i HÅRDEY

OPPFØRT I BETONG

EIGAR OLAF I. SANDVIK.

SETT FRA SØR.



10,20

HÅLESTØKK 1:100

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd

i møte den 24.3.80

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

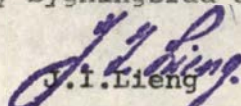
Sak 227/80. OJR.

Søknad fra Olaf I. Sandvik om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 118/69, Myklebust.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje på gnr. 118/69 som omsøkt.

Karmøy bygningsråd den 26.3.80


J. I. Lieng
bygn.sjef

Sak 227/80. OJR.

SAKSFORBEREDELSE
FOR BYGNINGSRÅDET

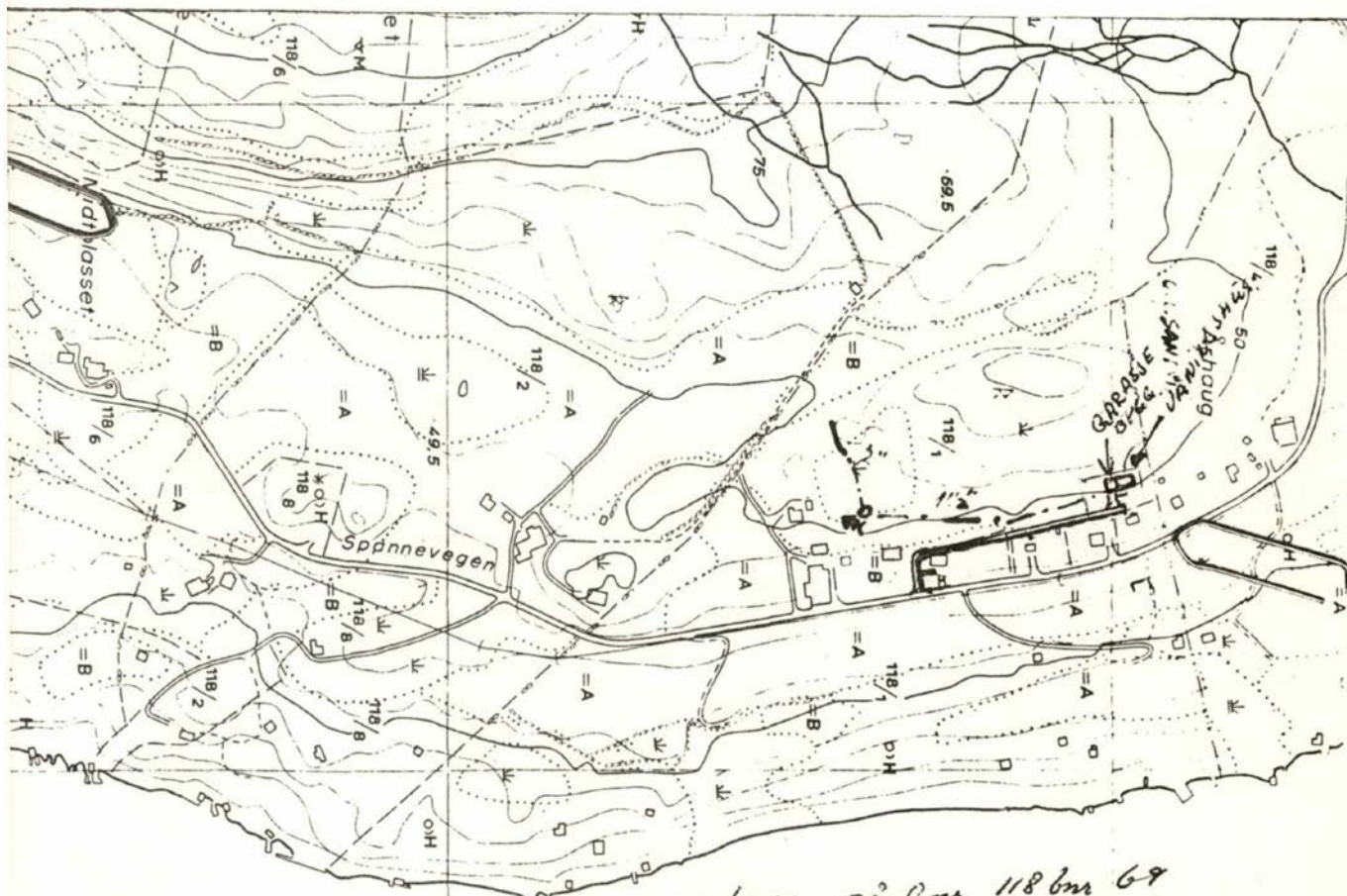
Søknad av 4.3.80 fra Olaf I. Sandvik, om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 118, bnr. 69, Myklebust.

Uregulert område.

Garasjen er på 45,5 m² (dobbel garasje) og bygges i tilknytning til boligen i sør. Dekke garasje skal nyttes til terrasse.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje på gnr. 118/69 som omsøkt.



Situasjonsplan over garasje bygg på gnr 118 bnr 69
i Karmøy. EIGAR: Olaf I. SANDVIK

MÅLSTOKK 1:5000

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Karmøy bygningsråd

i møte den 24.3.80

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

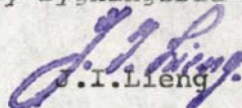
Sak 227/80. OJR.

Søknad fra Olaf I. Sandvik om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 118/69, Myklebust.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje på gnr. 118/69 som omsøkt.

Karmøy bygningsråd den 26.3.80


J. I. Lieng
bygn.sjef

SAKSFORBEREDELSE
FOR BYGNINGSRÅDET

Sak 227/80. OJR.

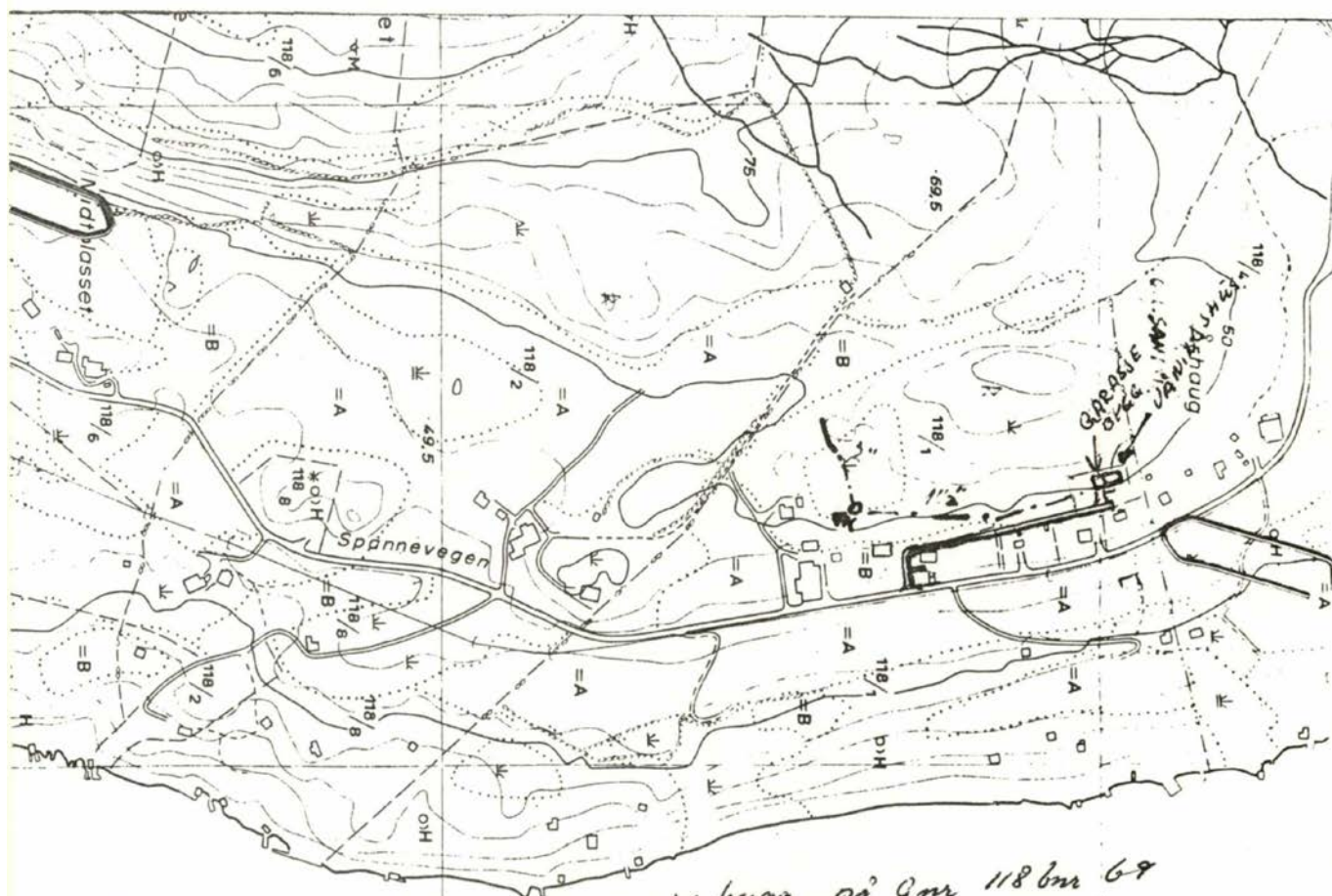
Søknad av 4.3.80 fra Olaf I. Sandvik, om tillatelse til oppføring av garasje på gnr. 118, bnr. 69, Myklebust.

Uregulert område.

Garasjen er på 45,5 m² (dobbel garasje) og bygges i tilknytning til boligen i sør. Dekke garasje skal nyttes til terrasse.

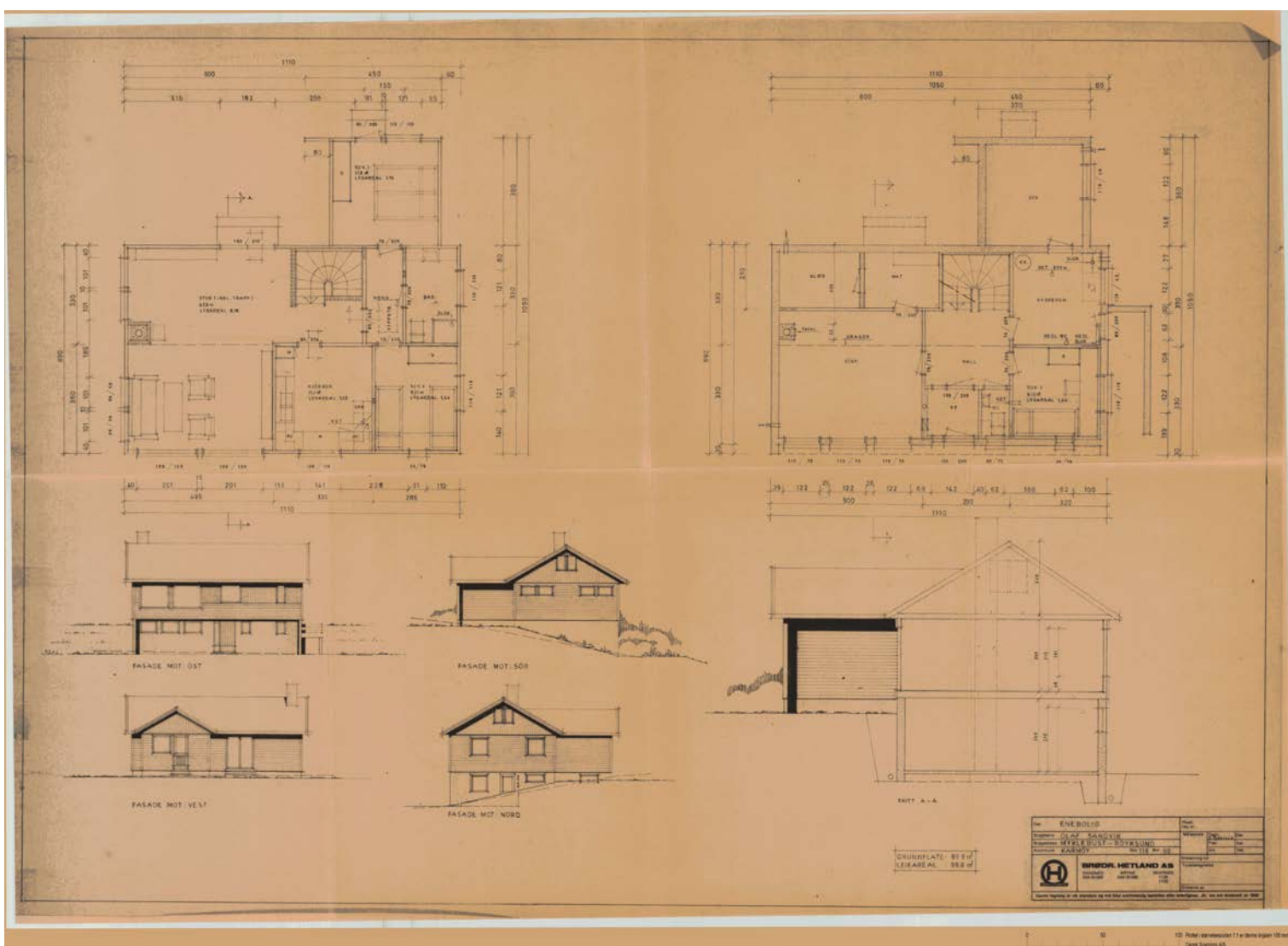
Forslag til vedtak:

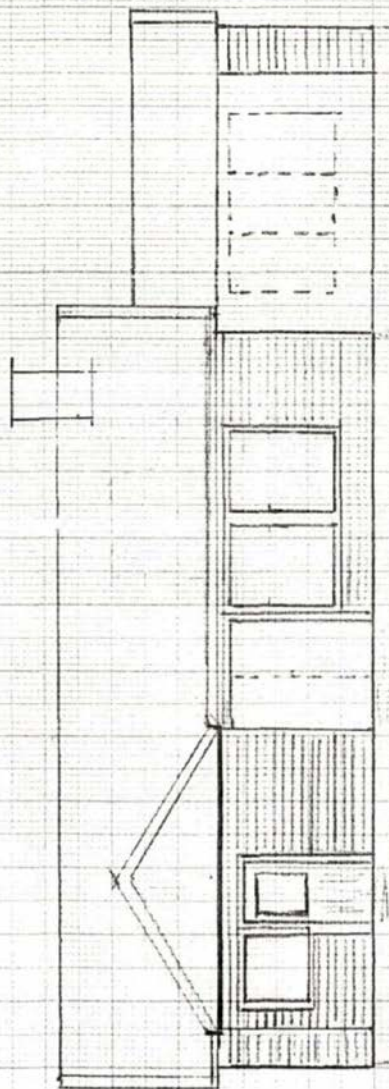
Bygningsrådet godkjenner oppføring av garasje på gnr. 118/69 som omsøkt.



Situasjonsplan over garasje bygg på gnr 118 bnr 69
i Ræmøy. EIGAR: Olaf I. SANDVIK

MÅLSTOKK 1:5000





FASADE Vest
 qnr. 118. bnr 69.

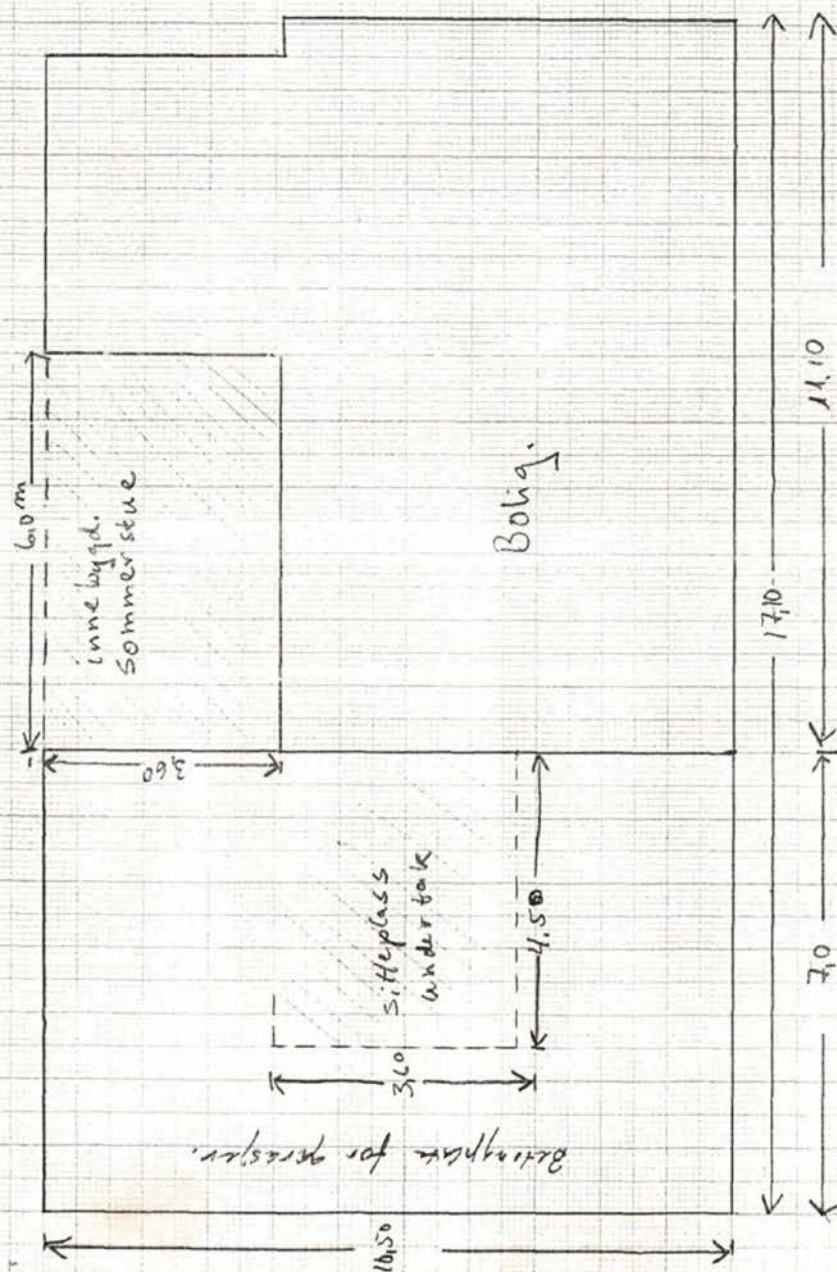
KARMOY KOMMUNE	
Teknisk fest	
22 JUL 1996	
Saksbehandler	
Arkivnr.	
Makr.	
Kopi til:	Saksbehandler

M: 1:100

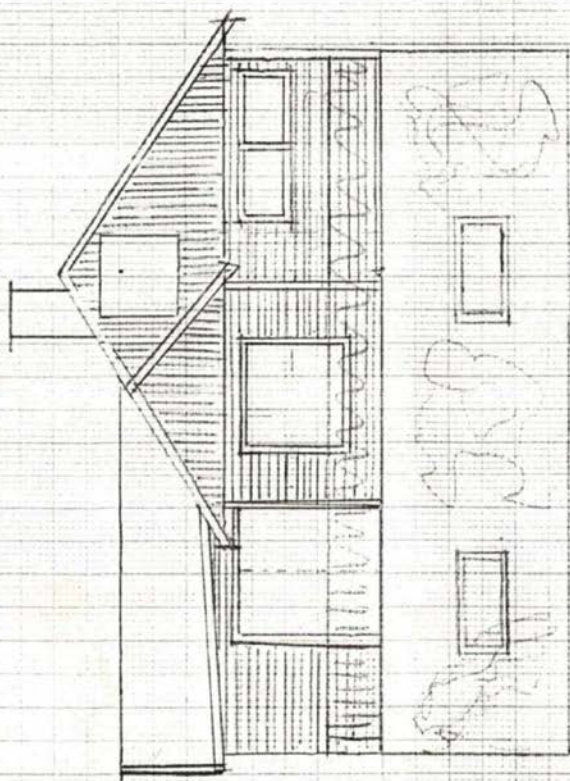
OLAF I. SANDVIK
 Spennaveien 667
 5512 Røyksund

KARMSØY KOMMUNE	
Teknisk etat	
22 JUL 1986	
Arkiv nr:	
Mak:	Saksbeh:
Kopi til:	

M 1:100



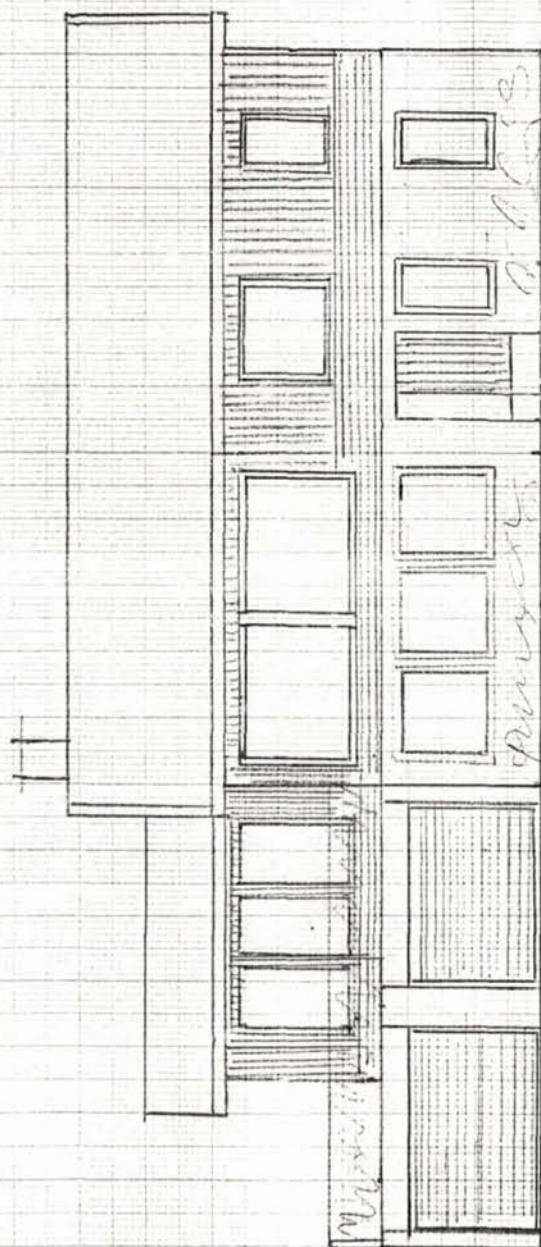
Skisse over bolig qnr 118. bnr. 69



FASADE SØR.
 qm. 112. bnr. 69

KARMOY KOMMUNE	
Teknisk spt	
22 JUL 1996	
Saks. nr.	Saksbeh.
Arkivnr.	Kopi til:

M: 1:100

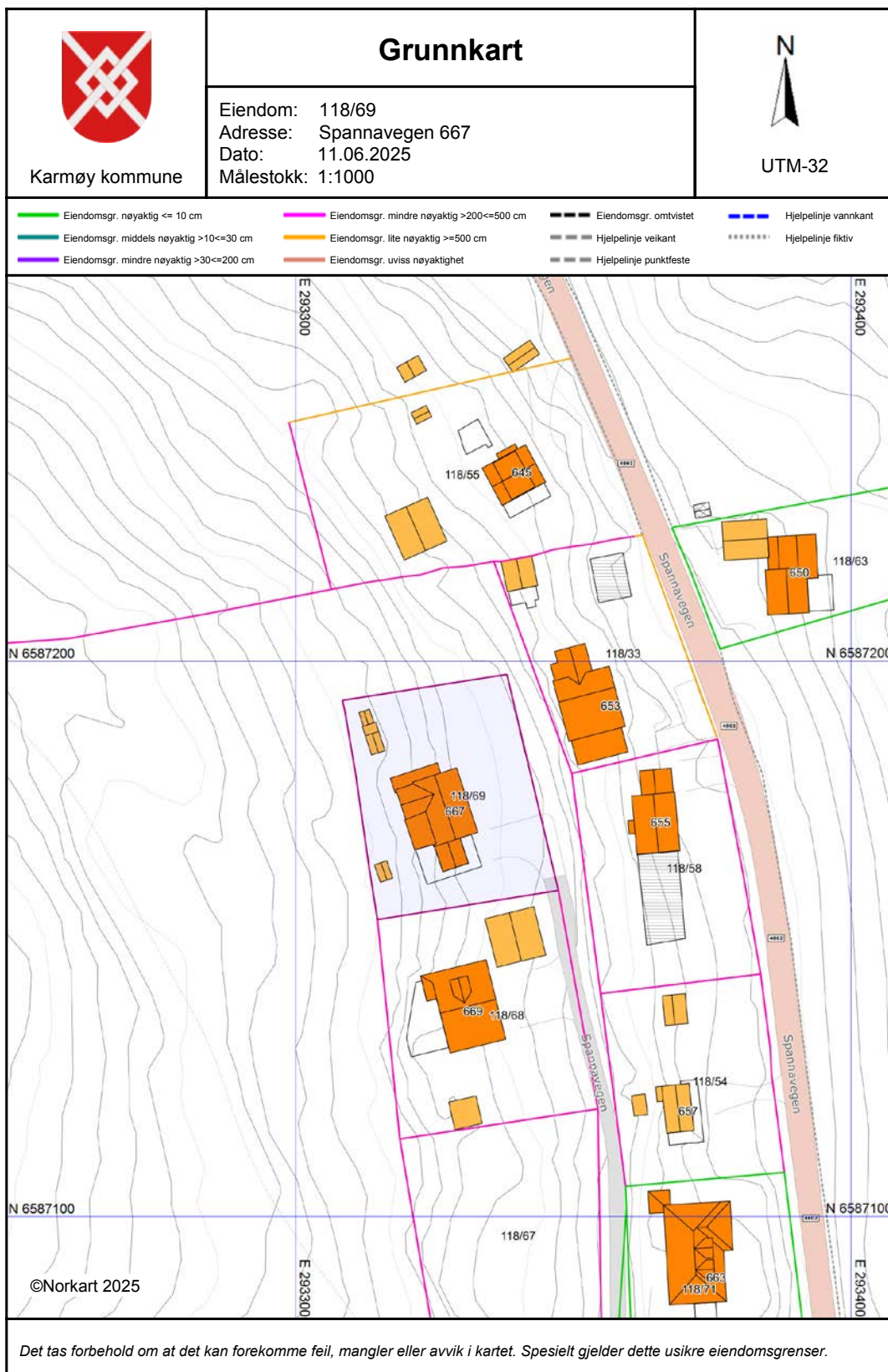


Fasade Øst.

qnr 118. bnr 69.

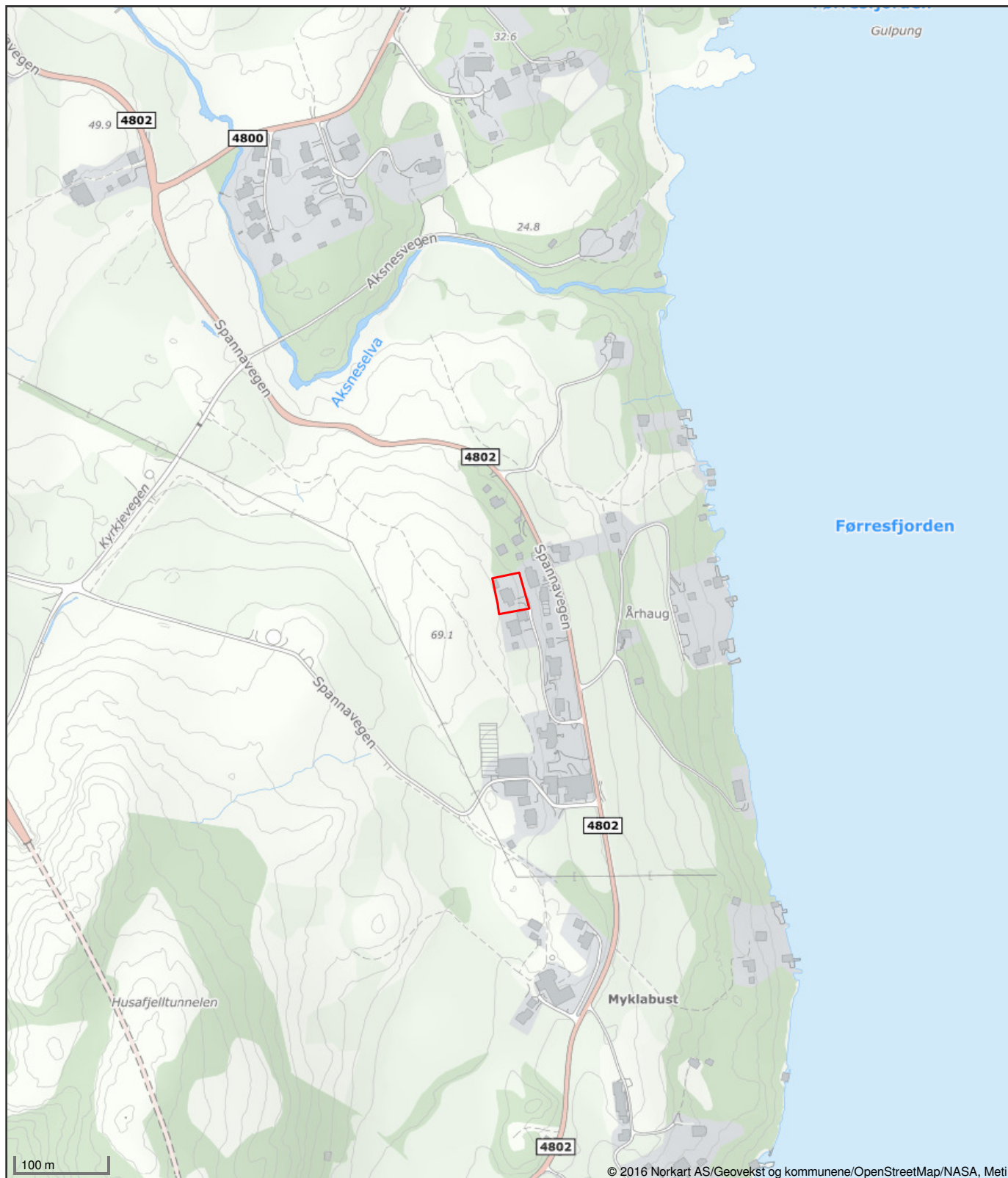


M: 1:100

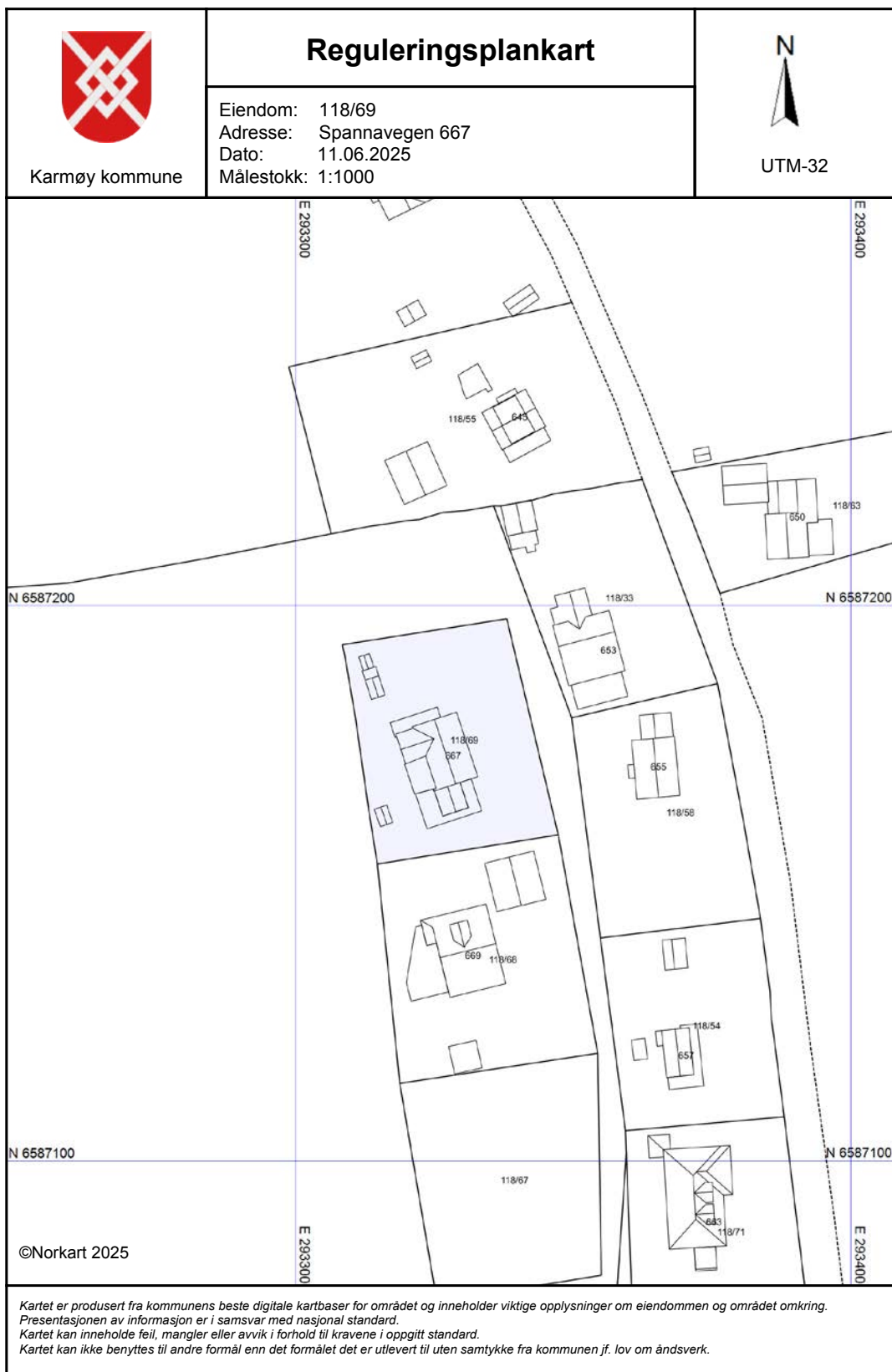




Oversiktskart for eiendom 1149 - 118/69//



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.



Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

[illegible][illegible]

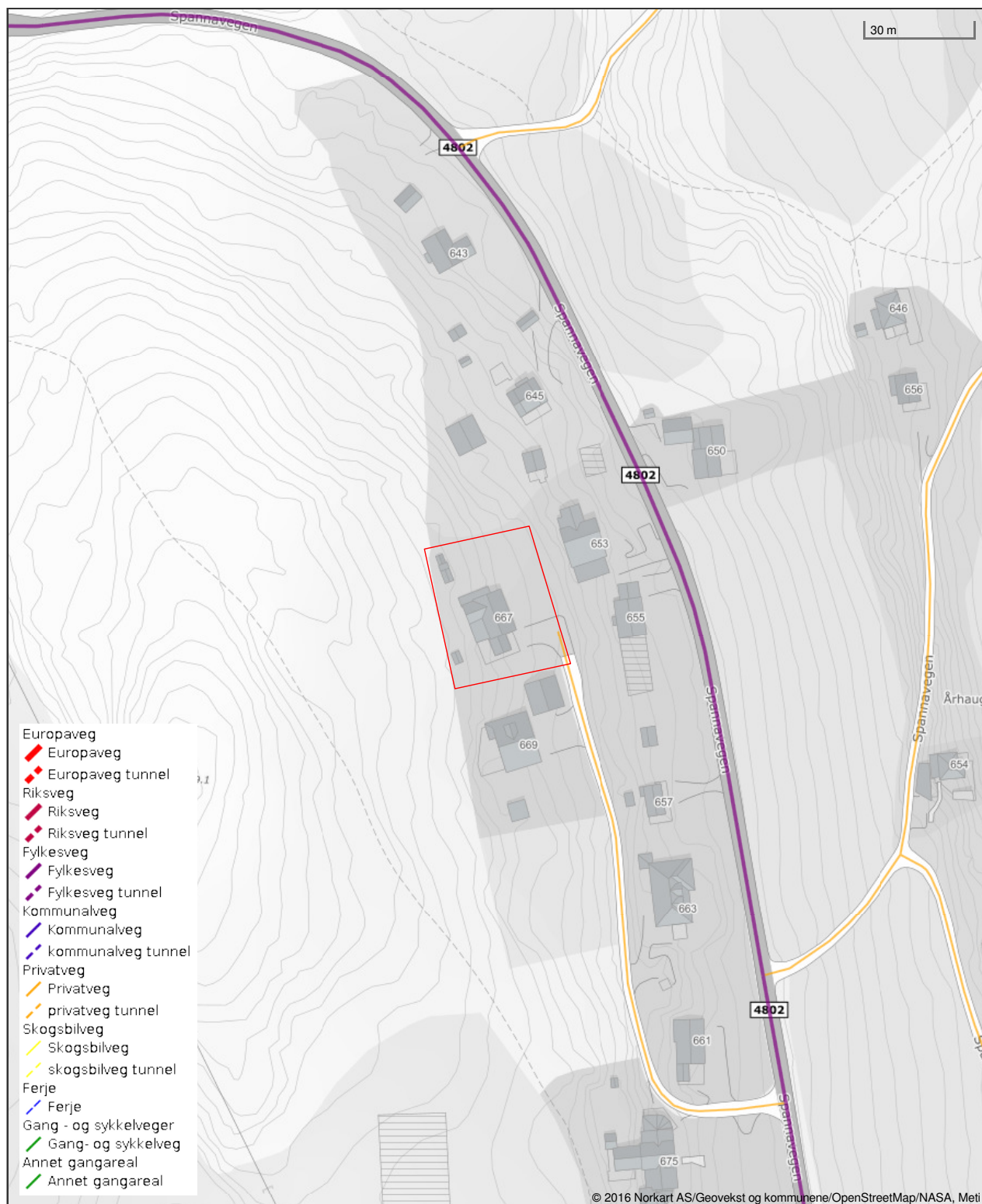
BRUK OG VERN AV LØP OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDLINJE					
Plan	Rekke	Strekning (km)	Regulert	Uregulert	Regulert
1. Kystlinje og strandlinje	1.1	0,00 - 0,05	Regulert	Regulert	Regulert
2. Kystlinje og strandlinje	2.1	0,05 - 0,10	Regulert	Regulert	Regulert
3. Kystlinje og strandlinje	3.1	0,10 - 0,15	Regulert	Regulert	Regulert
4. Kystlinje og strandlinje	4.1	0,15 - 0,20	Regulert	Regulert	Regulert
5. Kystlinje og strandlinje	5.1	0,20 - 0,25	Regulert	Regulert	Regulert
6. Kystlinje og strandlinje	6.1	0,25 - 0,30	Regulert	Regulert	Regulert
7. Kystlinje og strandlinje	7.1	0,30 - 0,35	Regulert	Regulert	Regulert
8. Kystlinje og strandlinje	8.1	0,35 - 0,40	Regulert	Regulert	Regulert
9. Kystlinje og strandlinje	9.1	0,40 - 0,45	Regulert	Regulert	Regulert
10. Kystlinje og strandlinje	10.1	0,45 - 0,50	Regulert	Regulert	Regulert
11. Kystlinje og strandlinje	11.1	0,50 - 0,55	Regulert	Regulert	Regulert
12. Kystlinje og strandlinje	12.1	0,55 - 0,60	Regulert	Regulert	Regulert
13. Kystlinje og strandlinje	13.1	0,60 - 0,65	Regulert	Regulert	Regulert
14. Kystlinje og strandlinje	14.1	0,65 - 0,70	Regulert	Regulert	Regulert
15. Kystlinje og strandlinje	15.1	0,70 - 0,75	Regulert	Regulert	Regulert
16. Kystlinje og strandlinje	16.1	0,75 - 0,80	Regulert	Regulert	Regulert
17. Kystlinje og strandlinje	17.1	0,80 - 0,85	Regulert	Regulert	Regulert
18. Kystlinje og strandlinje	18.1	0,85 - 0,90	Regulert	Regulert	Regulert
19. Kystlinje og strandlinje	19.1	0,90 - 0,95	Regulert	Regulert	Regulert
20. Kystlinje og strandlinje	20.1	0,95 - 1,00	Regulert	Regulert	Regulert
21. Kystlinje og strandlinje	21.1	1,00 - 1,05	Regulert	Regulert	Regulert
22. Kystlinje og strandlinje	22.1	1,05 - 1,10	Regulert	Regulert	Regulert
23. Kystlinje og strandlinje	23.1	1,10 - 1,15	Regulert	Regulert	Regulert
24. Kystlinje og strandlinje	24.1	1,15 - 1,20	Regulert	Regulert	Regulert
25. Kystlinje og strandlinje	25.1	1,20 - 1,25	Regulert	Regulert	Regulert
26. Kystlinje og strandlinje	26.1	1,25 - 1,30	Regulert	Regulert	Regulert
27. Kystlinje og strandlinje	27.1	1,30 - 1,35	Regulert	Regulert	Regulert
28. Kystlinje og strandlinje	28.1	1,35 - 1,40	Regulert	Regulert	Regulert
29. Kystlinje og strandlinje	29.1	1,40 - 1,45	Regulert	Regulert	Regulert
30. Kystlinje og strandlinje	30.1	1,45 - 1,50	Regulert	Regulert	Regulert
31. Kystlinje og strandlinje	31.1	1,50 - 1,55	Regulert	Regulert	Regulert
32. Kystlinje og strandlinje	32.1	1,55 - 1,60	Regulert	Regulert	Regulert
33. Kystlinje og strandlinje	33.1	1,60 - 1,65	Regulert	Regulert	Regulert
34. Kystlinje og strandlinje	34.1	1,65 - 1,70	Regulert	Regulert	Regulert
35. Kystlinje og strandlinje	35.1	1,70 - 1,75	Regulert	Regulert	Regulert
36. Kystlinje og strandlinje	36.1	1,75 - 1,80	Regulert	Regulert	Regulert
37. Kystlinje og strandlinje	37.1	1,80 - 1,85	Regulert	Regulert	Regulert
38. Kystlinje og strandlinje	38.1	1,85 - 1,90	Regulert	Regulert	Regulert
39. Kystlinje og strandlinje	39.1	1,90 - 1,95	Regulert	Regulert	Regulert
40. Kystlinje og strandlinje	40.1	1,95 - 2,00	Regulert	Regulert	Regulert
41. Kystlinje og strandlinje	41.1	2,00 - 2,05	Regulert	Regulert	Regulert
42. Kystlinje og strandlinje	42.1	2,05 - 2,10	Regulert	Regulert	Regulert
43. Kystlinje og strandlinje	43.1	2,10 - 2,15	Regulert	Regulert	Regulert
44. Kystlinje og strandlinje	44.1	2,15 - 2,20	Regulert	Regulert	Regulert
45. Kystlinje og strandlinje	45.1	2,20 - 2,25	Regulert	Regulert	Regulert
46. Kystlinje og strandlinje	46.1	2,25 - 2,30	Regulert	Regulert	Regulert
47. Kystlinje og strandlinje	47.1	2,30 - 2,35	Regulert	Regulert	Regulert
48. Kystlinje og strandlinje	48.1	2,35 - 2,40	Regulert	Regulert	Regulert
49. Kystlinje og strandlinje	49.1	2,40 - 2,45	Regulert	Regulert	Regulert
50. Kystlinje og strandlinje	50.1	2,45 - 2,50	Regulert	Regulert	Regulert
51. Kystlinje og strandlinje	51.1	2,50 - 2,55	Regulert	Regulert	Regulert
52. Kystlinje og strandlinje	52.1	2,55 - 2,60	Regulert	Regulert	Regulert

ANDRE JURIDISKE PLATER, LINER OG PUNKTER REGULERINGSPÅN									
Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer	Platetype	Platenummer
Platenummer	1	Platenummer	2	Platenummer	3	Platenummer	4	Platenummer	5
Platenummer	6	Platenummer	7	Platenummer	8	Platenummer	9	Platenummer	10
Platenummer	11	Platenummer	12	Platenummer	13	Platenummer	14	Platenummer	15
Platenummer	16	Platenummer	17	Platenummer	18	Platenummer	19	Platenummer	20
Platenummer	21	Platenummer	22	Platenummer	23	Platenummer	24	Platenummer	25
Platenummer	26	Platenummer	27	Platenummer	28	Platenummer	29	Platenummer	30
Platenummer	31	Platenummer	32	Platenummer	33	Platenummer	34	Platenummer	35
Platenummer	36	Platenummer	37	Platenummer	38	Platenummer	39	Platenummer	40
Platenummer	41	Platenummer	42	Platenummer	43	Platenummer	44	Platenummer	45
Platenummer	46	Platenummer	47	Platenummer	48	Platenummer	49	Platenummer	50
Platenummer	51	Platenummer	52	Platenummer	53	Platenummer	54	Platenummer	55
Platenummer	56	Platenummer	57	Platenummer	58	Platenummer	59	Platenummer	60
Platenummer	61	Platenummer	62	Platenummer	63	Platenummer	64	Platenummer	65
Platenummer	66	Platenummer	67	Platenummer	68	Platenummer	69	Platenummer	70
Platenummer	71	Platenummer	72	Platenummer	73	Platenummer	74	Platenummer	75
Platenummer	76	Platenummer	77	Platenummer	78	Platenummer	79	Platenummer	80
Platenummer	81	Platenummer	82	Platenummer	83	Platenummer	84	Platenummer	85
Platenummer	86	Platenummer	87	Platenummer	88	Platenummer	89	Platenummer	90
Platenummer	91	Platenummer	92	Platenummer	93	Platenummer	94	Platenummer	95
Platenummer	96	Platenummer	97	Platenummer	98	Platenummer	99	Platenummer	100
Platenummer	101	Platenummer	102	Platenummer	103	Platenummer	104	Platenummer	105
Platenummer	106	Platenummer	107	Platenummer	108	Platenummer	109	Platenummer	110
Platenummer	111	Platenummer	112	Platenummer	113	Platenummer	114	Platenummer	115
Platenummer	116	Platenummer	117	Platenummer	118	Platenummer	119	Platenummer	120
Platenummer	121	Platenummer	122	Platenummer	123	Platenummer	124	Platenummer	125
Platenummer	126	Platenummer	127	Platenummer	128	Platenummer	129	Platenummer	130
Platenummer	131	Platenummer	132	Platenummer	133	Platenummer	134	Platenummer	135
Platenummer	136	Platenummer	137	Platenummer	138	Platenummer	139	Platenummer	140
Platenummer	141	Platenummer	142	Platenummer	143	Platenummer	144	Platenummer	145
Platenummer	146	Platenummer	147	Platenummer	148	Platenummer	149	Platenummer	150
Platenummer	151	Platenummer	152	Platenummer	153	Platenummer	154	Platenummer	155
Platenummer	156	Platenummer	157	Platenummer	158	Platenummer	159	Platenummer	160
Platenummer	161	Platenummer	162	Platenummer	163	Platenummer	164	Platenummer	165
Platenummer	166	Platenummer	167	Platenummer	168	Platenummer	169	Platenummer	170
Platenummer	171	Platenummer	172	Platenummer	173	Platenummer	174	Platenummer	175
Platenummer	176	Platenummer	177	Platenummer	178	Platenummer	179	Platenummer	180
Platenummer	181	Platenummer	182	Platenummer	183	Platenummer	184	Platenummer	185
Platenummer	186	Platenummer	187	Platenummer	188	Platenummer	189	Platenummer	190
Platenummer	191	Platenummer	192	Platenummer	193	Platenummer	194	Platenummer	195
Platenummer	196	Platenummer	197	Platenummer	198	Platenummer	199	Platenummer	200
Platenummer	201	Platenummer	202	Platenummer	203	Platenummer	204	Platenummer	205
Platenummer	206	Platenummer	207	Platenummer	208	Platenummer	209	Platenummer	210
Platenummer	211	Platenummer	212	Platenummer	213	Platenummer	214	Platenummer	215
Platenummer	216	Platenummer	217	Platenummer	218	Platenummer	219	Platenummer	220
Platenummer	221	Platenummer	222	Platenummer	223	Platenummer	224	Platenummer	225
Platenummer	226	Platenummer	227	Platenummer	228	Platenummer	229	Platenummer	230
Platenummer	231	Platenummer	232	Platenummer	233	Platenummer	234	Platenummer	235
Platenummer	236	Platenummer	237	Platenummer	238	Platenummer	239	Platenummer	240
Platenummer	241	Platenummer	242	Platenummer	243	Platenummer	244	Platenummer	245
Platenummer	246	Platenummer	247	Platenummer	248	Platenummer	249	Platenummer	250
Platenummer	251	Platenummer	252	Platenummer	253	Platenummer	254	Platenummer	255
Platenummer	256	Platenummer	257	Platenummer	258	Platenummer	259	Platenummer	260
Platenummer	261	Platenummer	262	Platenummer	263	Platenummer	264	Platenummer	265
Platenummer	266	Platenummer	267	Platenummer	268	Platenummer	269	Platenummer	270
Platenummer	271	Platenummer	272	Platenummer	273	Platenummer	274	Platenummer	275
Platenummer	276	Platenummer	277	Platenummer	278	Platenummer	279	Platenummer	280
Platenummer	281	Platenummer	282	Platenummer	283	Platenummer	284	Platenummer	285
Platenummer	286	Platenummer	287	Platenummer	288	Platenummer	289	Platenummer	290
Platenummer	291	Platenummer	292	Platenummer	293	Platenummer	294	Platenummer	295
Platenummer	296	Platenummer	297	Platenummer	298	Platenummer	299	Platenummer	300
Platenummer	301	Platenummer	302	Platenummer	303	Platenummer	304	Platenummer	305
Platenummer	306	Platenummer	307	Platenummer	308	Platenummer	309	Platenummer	310
Platenummer	311	Platenummer	312	Platenummer	313	Platenummer	314	Platenummer	315
Platenummer	316	Platenummer	317	Platenummer	318	Platenummer	319	Platenummer	320
Platenummer	321	Platenummer	322	Platenummer	323	Platenummer	324	Platenummer	325
Platenummer	326	Platenummer	327	Platenummer	328	Platenummer	329	Platenummer	330
Platenummer	331	Platenummer	332	Platenummer	333	Platenummer	334	Platenummer	335
Platenummer	336	Platenummer	337	Platenummer	338	Platenummer	339	Platenummer	340
Platenummer	341	Platenummer	342	Platenummer	343	Platenummer	344	Platenummer	345
Platenummer	346	Platenummer	347	Platenummer	348	Platenummer	349	Platenummer	350
Platenummer	351	Platenummer	352	Platenummer	353	Platenummer	354	Platenummer	355
Platenummer	356	Platenummer	357	Platenummer	358	Platenummer	359	Platenummer	360
Platenummer	361	Platenummer	362	Platenummer	363	Platenummer	364	Platenummer	365
Platenummer	366	Platenummer	367	Platenummer	368	Platenummer	369	Platenummer	370
Platenummer	371	Platenummer	372	Platenummer	373	Platenummer	374	Platenummer	375
Platenummer	376	Platenummer	377	Platenummer	378	Platenummer	379	Platenummer	380
Platenummer	381	Platenummer	382	Platenummer	383	Platenummer	384	Platenummer	385
Platenummer	386	Platenummer	387	Platenummer	388	Platenummer	389	Platenummer	390
Platenummer	391	Platenummer	392	Platenummer	393	Platenummer	394	Platenummer	395
Platenummer	396	Platenummer	397	Platenummer	398	Platenummer	399	Platenummer	400
Platenummer	401	Platenummer	402	Platenummer	403	Platenummer	404	Platenummer	405
Platenummer	406	Platenummer	407	Platenummer	408	Platenummer	409	Platenummer	410
Platenummer	411	Platenummer	412	Platenummer	413	Platenummer	414	Platenummer	415
Platenummer	416	Platenummer	417	Platenummer	418	Platenummer	419	Platenummer	420
Platenummer	421	Platenummer	422	Platenummer	423	Platenummer	424	Platenummer	425
Platenummer	426	Platenummer	427	Platenummer	428	Platenummer	429	Platenummer	430
Platenummer	431	Platenummer	432	Platenummer	433	Platenummer	434	Platenummer	435
Platenummer	436	Platenummer	437	Platenummer	438	Platenummer	439	Platenummer	440
Platenummer	441	Platenummer	442	Platenummer	443	Platenummer	444	Platenummer	445
Platenummer	446	Platenummer	447	Platenummer	448	Platenummer	449	Platenummer	450
Platenummer	451	Platenummer	452	Platenummer	453	Platenummer	454	Platenummer	455
Platenummer	456	Platenummer	457	Platenummer	458	Platenummer	459	Platenummer	460
Platenummer	461	Platenummer	462	Platenummer	463	Platenummer	464	Platenummer	465
Platenummer	466	Platenummer	467	Platenummer	468	Platenummer	469	Platenummer	470
Platenummer	471	Platenummer	472	Platenummer	473	Platenummer	474	Platenummer	475
Platenummer	476	Platenummer	477	Platenummer	478	Platenummer	479	Platenummer	480
Platenummer	481	Platenummer	482	Platenummer	483	Platenummer	484	Platenummer	485
Platenummer	486	Platenummer	487	Platenummer	488	Platenummer	489	Platenummer	490
Platenummer	491	Platenummer	492	Platenummer	493	Platenummer	494	Platenummer	495
Platenummer	496	Platenummer	497	Platenummer	498	Platenummer	499	Platenummer	500
Platenummer	501	Platenummer	502	Platenummer	503	Platenummer	504	Platenummer	505
Platenummer	506	Platenummer	507	Platenummer	508	Platenummer	509	Platenummer	510
Platenummer	511	Platenummer	512	Platenummer	513	Platenummer	514	Platenummer	515
Platenummer	516	Platenummer	517	Platenummer	518	Platenummer	519	Platenummer	520
Platenummer	521	Platenummer	522	Platenummer	523	Platenummer	524	Platenummer	525
Platenummer	526	Platenummer	527	Platenummer	528	Platenummer	529	Platenummer	530
Platenummer	531	Platenummer	532	Platenummer	533	Platenummer	534	Platenummer	535
Platenummer	536	Platenummer	537	Platenummer	538	Platenummer	539	Platenummer	540
Platenummer	541	Platenummer	542	Platenummer	543	Platenummer	544	Platenummer	545
Platenummer	546	Platenummer	547	Platenummer	548	Platenummer	549	Platenummer	550
Platenummer	551	Platenummer	552	Platenummer	553	Platenummer	554	Platenummer	555
Platenummer	556	Platenummer	557	Platenummer	558	Platenummer	559	Platenummer	560
Platenummer	561	Platenummer	562	Platenummer	563	Platenummer	564	Platenummer	565
Platenummer	566	Platenummer	567	Platenummer	568	Platenummer	569	Platenummer	570
Platenummer	571	Platenummer	572	Platenummer	573	Platenummer	574	Platenummer	575
Platenummer	576	Platenummer	577	Platenummer	578	Platenummer	579	Platenummer	580
Platenummer	581	Platenummer	582	Platenummer	583	Platenummer	584	Platenummer	585
Platenummer	586	Platenummer	587	Platenummer	588	Platenummer	589	Platenummer	590
Platenummer	591	Platenummer	592	Platenummer	593	Platenummer	594	Platenummer	595
Platenummer	596	Platenummer	597	Platenummer	598	Platenummer	599	Platenummer	600
Platenummer	601	Platenummer	602	Platenummer	603	Platenummer	604	Platenummer	605
Platenummer	606	Platenummer	607	Platenummer	608	Platenummer	609	Platenummer	610
Platenummer	611	Platenummer	612	Platenummer	613	Platenummer	614	Platenummer	615
Platenummer	616	Platenummer	617	Platenummer	618	Platenummer	619	Platenummer	620
Platenummer	621	Platenummer	622	Platenummer	623	Platenummer	624	Platenummer	625
Platenummer	626	Platenummer	627	Platenummer	628	Platenummer	629	Platenummer	630
Platenummer	631	Platenummer	632	Platenummer	633	Platenummer	634	Platenummer	635
Platenummer	636	Platenummer	637	Platenummer	638	Platenummer	639	Platenummer	640
Platenummer	641	Platenummer	642	Platenummer	643	Platenummer	644	Platenummer	645
Platenummer	646	Platenummer	647	Platenummer	648	Platenummer	649	Platenummer	650
Platenummer	651	Platenummer	652	Platenummer	653	Platenummer	654	Platenummer	655
Platenummer	656	Platenummer	657	Platenummer	658	Platenummer	659	Platenummer	660
Platenummer	661	Platenummer	662	Platenummer	663	Platenummer	664	Platenummer	665
Platenummer	666	Platenummer	667	Platenummer	668	Platenummer	669	Platenummer	670
Platenummer	671	Platenummer	672	Platenummer	673	Platenummer	674	Platenummer	675
Platenummer	676	Platenummer	677	Platenummer	678	Platenummer	679	Platenummer	680
Platenummer	681	Platenummer	682	Platenummer	683	Platenummer	684	Platenummer	685
Platenummer	686	Platenummer	687	Platenummer	688	Platenummer	689	Platenummer	690
Platenummer	691	Platenummer	692	Platenummer	693	Platenummer	694	Platenummer	695</

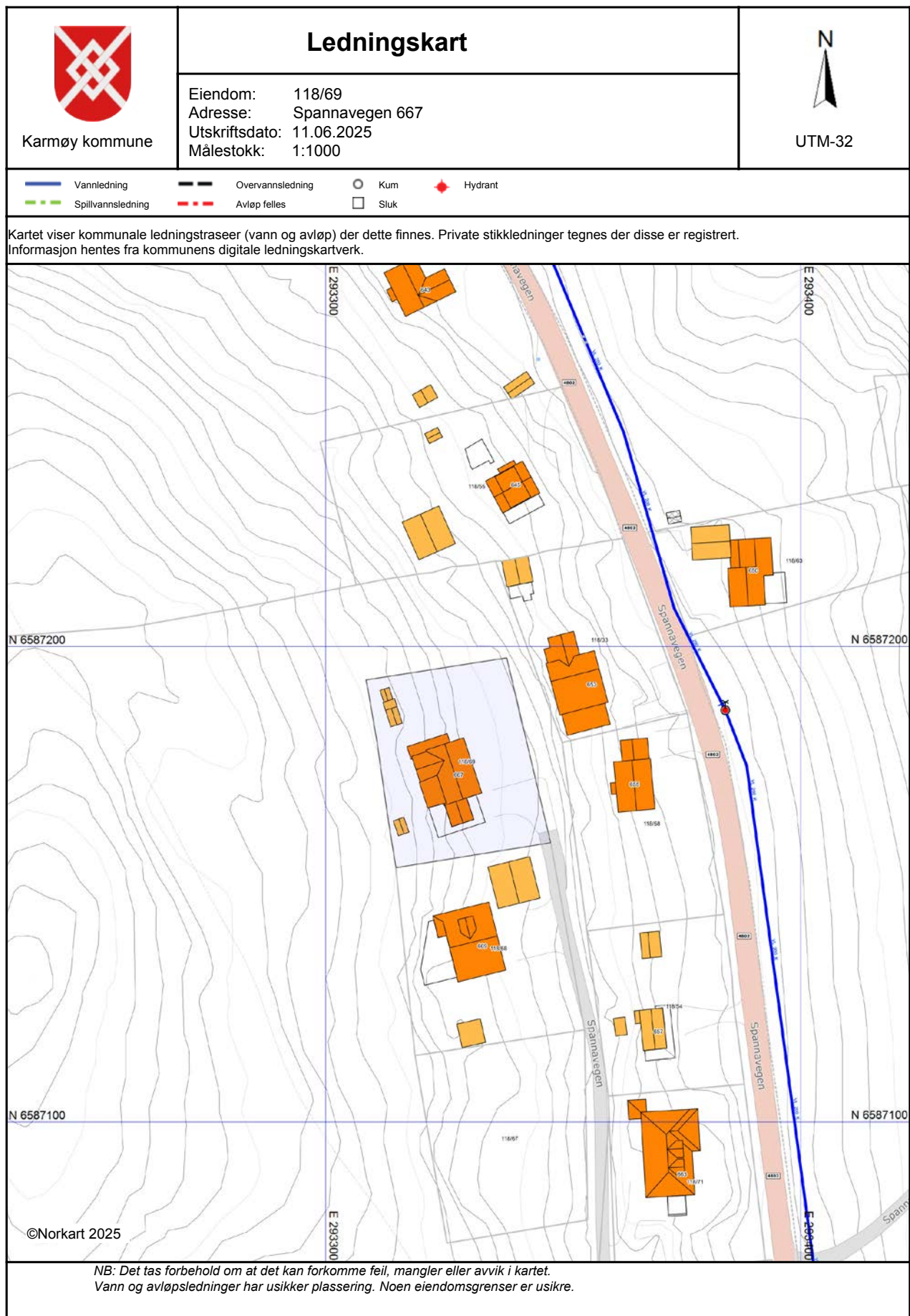




Vegstatuskart for eiendom 1149 - 118/69//



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.



Tegnforklaring



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 eieendom (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 tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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



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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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.

For eiendommen:

Adresse: Spannavegen 667
5546 RØYKSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre