

Fjedlavegen 41



Velkommen til

Fjedlavegen 41



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Avaldsnes

Innholdsrik familiebolig m/idyllisk stor hage - 2 garasjer -2 verandaer, 3 stuer - Barnevennlig område

Prisantydning	2 990 000,-
Omkostninger	76 100,-
Totalpris	3 066 100,-
BRA-i	237 kvm
Totalt BRA	259 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1964

Megler	Espen Bergtun
Telefon	464 21 422
E-post	e.bergtun@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Fjedlavegen 41 - En innholdsrik familiebolig med landelig og idyllisk beliggenhet i Avaldsnes.
- Her bor en i rolige omgivelser med lite gjennomkjøringstrafikk, samt kort vei til skole, barnehage, turområder og butikker.

- 4 soverom
- Stor stue m/vedfyr+varmepumpe
- 2 verandaer(15 kvm og 6 kvm) m/gode solforhold
- 2 robotklippere medfølger
- Sør/vestvendt beliggenhet og usjenert hage
- Romslig kjøkken m/stor innredning
- Kjellerstue+Loftstue
- Boder med gode lagringsmuligheter

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	237 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	259 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 86 kvm. Gang, Vaskerom, Kjellerstue, Vindfang, Matbod, Garasje, Bod 4, Bod under trapp, Omkledningsrom
BRA-e: 22 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Gang, Vindfang, 2 soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Hobbyrom
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. 2 soverom rom, Loftstue, Gang
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fjedlavegen 41
1. Etg

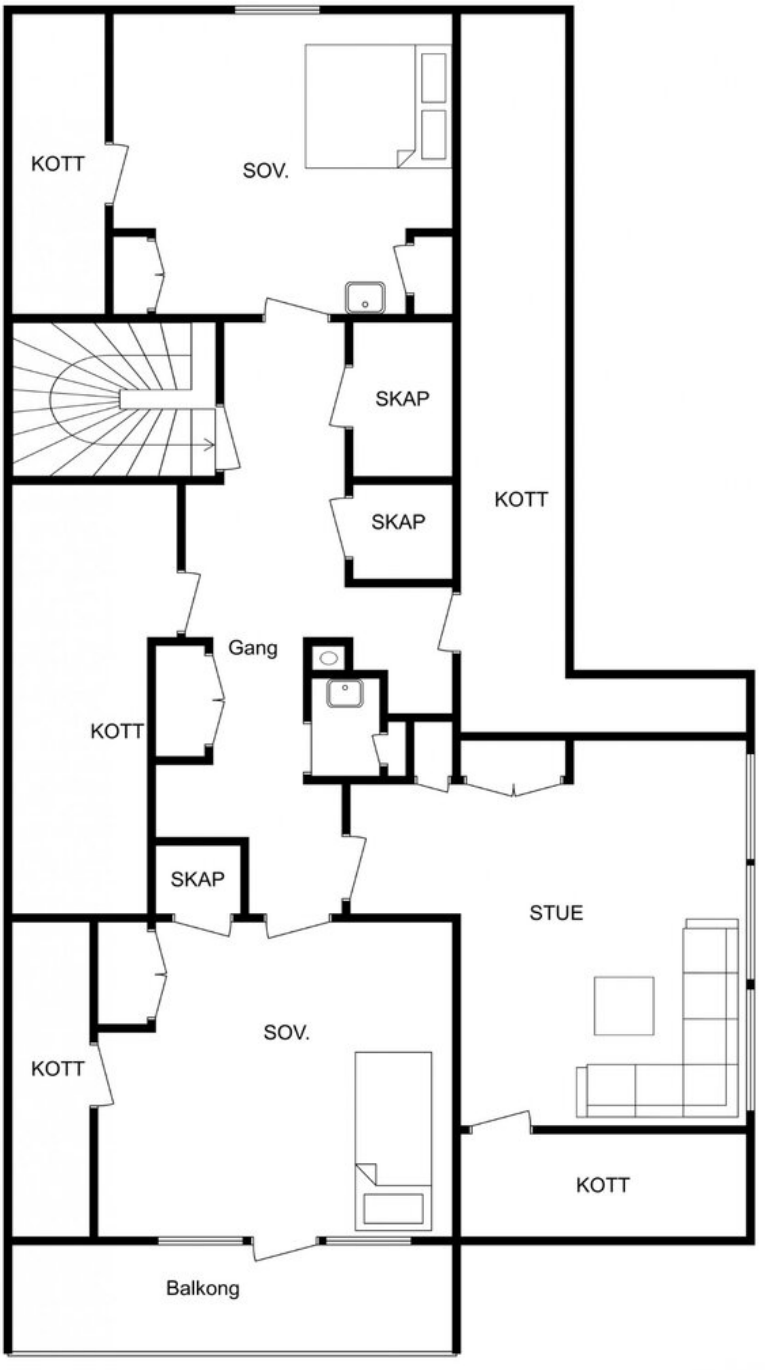


MS

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

Fjedlavegen 41

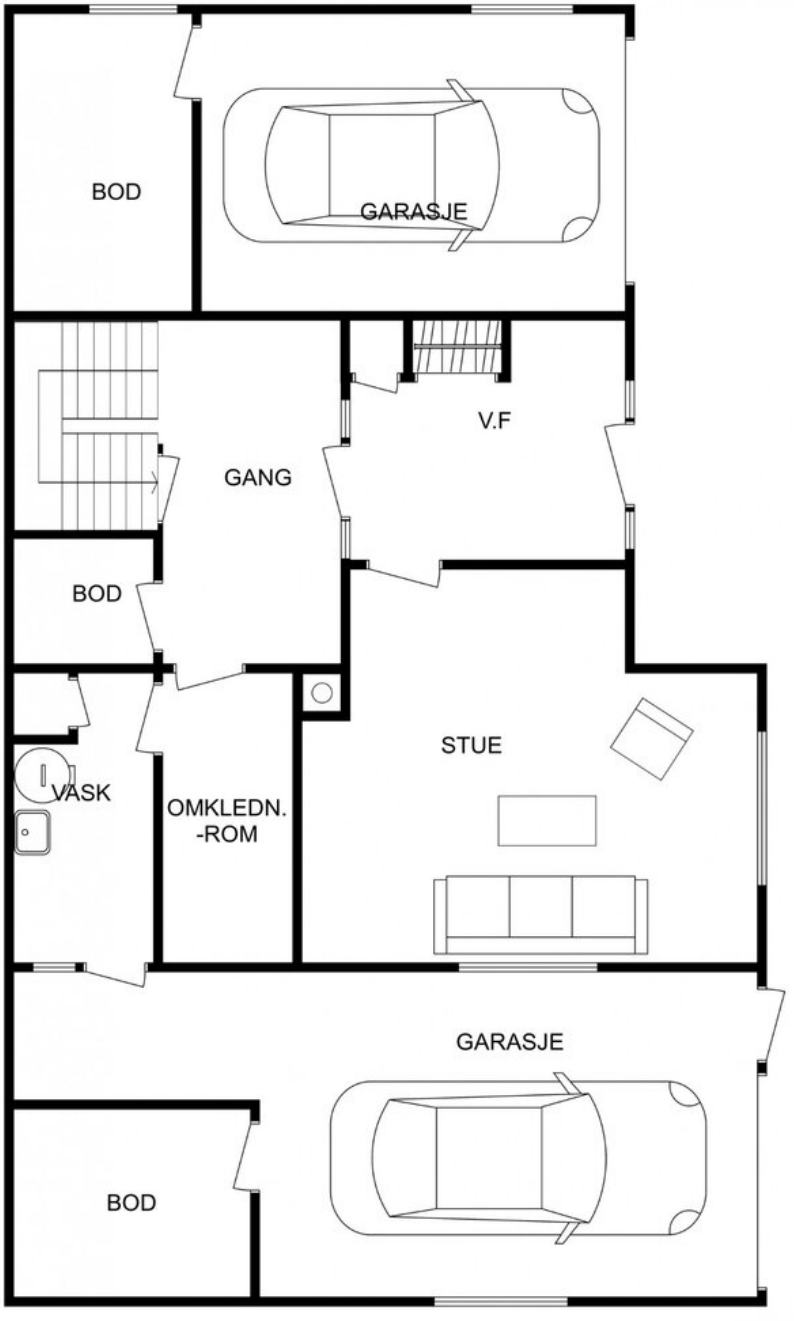
Loft



MS

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

Fjedlavegen 41
Kjeller



MS

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





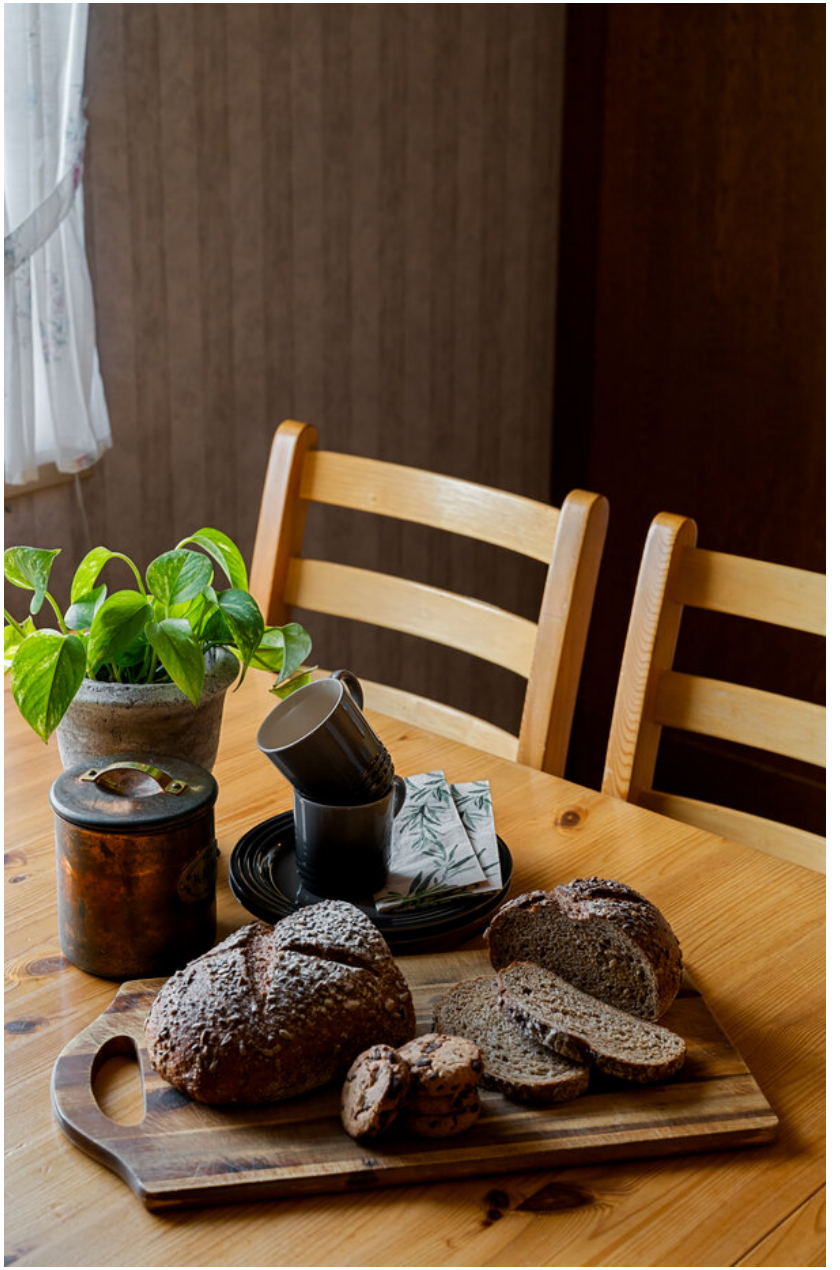


















































Informasjon

Fjedlavegen 41

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0065/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fjedlavegen 41, 4262 AVALDSNES
Gnr 82, bnr 112 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Selgere
Tor Willy Nielsen
Kjell Ove Nielsen
Aud Iren Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 066 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 085 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 237 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 259 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 86 kvm. Gang, Vaskerom, Kjellerstue, Vindfang, Matbod, Garasje, Bod 4, Bod under trapp, Omkledningsrom
BRA-e: 22 kvm. Garasje, Bod
Total BRA: 108 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Gang, Vindfang, 2 soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Hobbyrom
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. 2 soverom rom, Loftstue, Gang
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 21 kvm er veranda på loft (6 kvm) og terrasse i hovedetasjen (15 kvm).
BRA-e er garasje og bod mot sør.

Solforhold

Gode solforhold med sør/vest vendt eiendom.

Innhold

Boligen er fordelt på tre plan og inneholder:

Kjeller: Gang, Vaskerom, Kjellerstue, Vindfang, Matbod, Garasje 2, Bod 4, Bod under trapp, omkledningsrom, Garasje, Bod 3
Hovedetasje: Gang, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Hobbyrom, Bad
Loft: 2 soverom, Loftstue, Gang

Innholdsfortegnelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. NB: Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard

Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Fjedlavegen 41 - En innholdsrik familiebolig med landelig og idyllisk beliggenhet i Avaldsnes.
Her bor en i rolige omgivelser med lite gjennomkjøringstrafikk og kort vei til bl.a. skole, barnehage, turområder og dagligvarebutikker.

Boligen er hovedsakelig innredet med fliser/belegg på gulv og tapetserte overflater.

1.etg - Gang, vf, 2 soverom, stue, kjøkken, hobbyrom og bad.

STUE

Stor stue med flere vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samt en flott utsikt mot Buvik og landelige omgivelser. Her har en mange møbleringsmuligheter og god plass til flere sittegrupper og spisegruppe. Vedfyr og varmepumpe sikrer deg en behagelig innetemperatur på de ekstra kalde dagene. Utgang til veranda på Ca. 15 kvm mot sørvest med gode solforhold og god plass til sittegruppe, grill m.m.

KJØKKEN

Romslig kjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Her har en rikelig med skap- og benkeplass til alt av kjøkkenutstyr en skulle trenge, samt middagsforberedelsene. God plass til spisegruppe. Inneholder kjøleskap, komfyr, vifte, oppvaskmaskin og vask.

BAD

Sjarmerende bad av god størrelse med belegg på gulv og baderomsplater på

vegg. Inneholder dusjkabinett, gulvstående toalett og romslig baderomsinnredning m/servant. Her har en god plass til toalettsakene, håndklær m.m.

VINDFANG + GANG
Etasjen har en luftig og romslig gang med praktisk innhukk i vegg til oppheng av klær og innebygde skap med plass til lagring. Entrè/Bi-inngang med utgang til hage på nordsiden.

HOBBYROM
Kjekt hobbyrom som inneholder innredning m/skap, benkeplass og servant. Ideelt for deg som er kreativ og ønsker eget rom til din hobby.

Loft - 2 soverom, loftstue og gang.

SOVEROM *2
2 gode rom som er innredet og benyttet til soverom - Foreligger ikke tegninger fra kommunen på den faktiske godkjente bruken av rommene. Se pkt "Ferdigattest/Brukstillatelse" for mer info.

LOFTSTUE
Kjekk loftstue med vegg til vegg teppe og god plass til sittegruppe. Ideelt for deg med barn eller som ønsker å trekke deg tilbake fra en hektisk hverdag.

GANG
Gang med flere kott i knevegg og boder med plass til praktisk lagring.

Kjeller - Entrè, gang, vaskerom, kjellerstue, 2 garasjer, 3 boder og omkledningsrom.

ENTRÈ
Her ønskes en velkommen av entrè av god størrelse med fliser på gulv og god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sine sko. Praktisk innebygd skap.

KJELLERSTUE
Kjellerstue av god størrelse med vegg til vegg teppe. Her har en god plass til sittegruppe, tv-benk m.m. Vedfyr til oppvarming. Stort vindu som gir godt med naturlig lysinnslipp.

BOD *3
Matbod med oppsatt hyller til praktisk lagring. 2 verkstedboder av god størrelse med rikelig plass til verktøy, samt en har arbeidsbenk til glede for deg som er handy.

VASKEROM
Praktisk vaskerom med fliser på gulv. Inneholder VVS, utslagsvask og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Innebygd skap til lagring av eksempelvis vaskemiddel m.m. Utgang til innebygd garasje mot vest.

OMKLEDNINGSROM
Praktisk omkledningsrom/bod med oppsatt hyller og rikelig plass til oppheng av yttertøy og sko.

GARASJE *2
Boligen har 2 innebygde garasjer av god størrelse. Begge garasjene har adkomst til praktisk verkstedbod m/arbeidsbenk, oppsatt hyller m.m.

Parkering

Parkeringsmuligheter i garasje x2.

Modernisering og påkostninger

Boligen har behov for vedlikehold/oppgradering.

- Det er byttet tak i 2024
- Varmtvannstank i 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugaland Mesterbygg, Byttet tak, alt fra papp, riper, lekter og takstein er nytt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Privat septik

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for montering av ams måler i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er lagt nytt i 2024. Takstein, papp lekter og riper ble byttet.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall. Renner og beslag er opplyst byttet i 2024.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket,.

Veggkonstruksjon: Veggene er i trekonstruksjon fra byggeår. I påbygg er det bindingsverk konstruksjon fra 1984. Fasade har liggende bordkledning. På vest- og nordsiden og på deler av sør- og østsiden er det eternittplater som kledning. Kledning på vestvegg og nordvegg er fra 1984, da boligen ble påbygget.

Veggkonstruksjon - vinduslister. : Vinduslister er i tre.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft er gjenbygget og ikke kontrollert.

Vinduer: Boligen har vinduer med 2-lags energiglass. Et fåtall vinduer har enkle glass. Vinduer har vannbrett og omramning i tre uten beslag. Karmer og rammer er i teak. Vinduskarmer/rammer har behov for vedlikehold.
Rekvirent opplyser at vinduer i stue, kjøkken og loftstue er byttet i 1984. Noen vinduer på loft er fra 1982. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Takvindu: Bygningen har malt takvindu med 2-lags glass. Vinduet er byttet i 2024.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør, malt tredør, teak terrassedører. Garasjeporter er i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda på loftet. Terrassen er i betongkonstruksjon og rekkverket er i tre. Rekkverket er målt til 77 cm. Terrassen har et areal på ca. 15 kvm. Veranda på loft er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 88 cm. Veranda har et gulvareal på ca. 6 kvm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstue og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet og i kjellerstue ble det målt en høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Gang og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 28 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 28 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1964. På tilbygget er dreneringen fra 1984.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betongblokker og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrått terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger som er fra 1981.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Septiktank: Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1964.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Eternittplater er i dag forbudt å bruke. Kjøper må være klar over at det stilles krav til hvordan eternitt kledning skal tas ned og deponeres. Dette kan medføre en stor kostnad.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Konsekvens med manglede musesperre og manglede lufting er at mus kan komme inn i konstruksjonen og påføre skade på konstruksjon og tekniske installasjoner. Manglende lufting klan medføre råteskade i konstruksjon og kledning/konstruksjon.

Dører
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er ikke pakning mellom dørblad og karmer.
Dører og vinduer har behov for vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler at det blir montert pakning på dører som ikke har det.
Dører og vinduer må vedlikeholdes.

Utvendige trapper
Det mangler håndløper i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav til håndløper i byggeåret.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Ved manglende håndløper og for lave rekkverk kan det medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.

Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
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.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i stikkontakt.

Elektrisk anlegg
Ledninger til punkter er fra byggeår og det anbefales derfor en el-kontroll av det

elektriske anlegget.
Generell kommentar: Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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.
Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Veggkonstruksjon - vinduslister.
Det er råteskade på noen vinduslister.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må byttes.

Vinduer
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Levetid på vinduer er beregnet til 20 - 40 år. Her er vinduer over 40 år gamle.
Konsekvens/tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vinduer må påregnes byttet.

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. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er sprekker i membran på terrasse.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen må skiftes/utbedres. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Ved for lave rekkverk kan konsekvensen være at personer ramler ned fra terrasse og skader seg.

Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er noen skader på tapet og papptak enkelte plasser. Overflater er gamle og må påregnes byttet ut.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kjøper må vurdere

utskiftinger ut fra egne ønsker.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. I eldre boliger er det ofte skjevheter i etaskjeskiller. Dette har ikke betydning for byggets bæreevne så fremt det ikke er gjort noe med bæresystemet i bygningen.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kjeller - Vaskerom - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom har fliser på gulv, panel og betongvegger, i taket er det panel. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert på vaskerommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Rommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Hovedetasje - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantskap med nedfelt vask. Ventilasjon er via elektrisk styrt vifte. Det er ikke tilluftsspalte i dør. Det er varmekabler i gulvet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft er gjenbygget og ikke

kontrollert. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Andre utvendige forhold
Ved inngangsparti er det lagt skiferheller. Noen av disse er løse.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og vegger i våtsone er i betong. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i våtsone er i betong.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Følgende hvitevare medfølger ikke: Vaskemaskin, tørketrommel, fryser, fryser og kjøleskap i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampetter og taklampe på soverom 2 i 1.etg.
- Gardiner stue
- Safe
- Taklampe i gang i kjeller
- Hylleseksjon i soverom 2 i 1.etg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis, varmepumpe og elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 500 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 381,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, slam, renovasjon, feiing, eiendomsskatt og annet.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 300,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 548,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 554 720,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 218 880,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 29395197

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er ikke tilknyttet tv/bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 652 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Karmøy er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, gårdsplass og forstøtningsmurer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomtegrenser er ikke kontrollert grunnkart viser til mindre nøyaktige grenser.

Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling er kjøpers ansvar og risiko.

Adkomst

Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en landelige og idyllisk beliggenhet i Hinderaker, Avaldsnes.
Eiendommen har en sør/vest plassering med gode solforhold og usjenerte utearealer.
Her har en kort vei til bl.a. skole, barnehage, dagligvarebutikk, spisesteder og gode bussforbindelser.

Se vedlagt nabolagsprofil for flere detaljer rundt nærområdet.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i nærområdet, samt gode bussforbindelser ved hovedvegen.

Skoler og barnehager

Nærhet til Avaldsnes skole(1-7 kl) og Bø ungdomsskole(8-10 kl).
Nærhet til Avaldsnes barnehage og Espira Veldetun barnehage.
Nærhet til Avaldsnes idrettssenter, diverse fritidsaktiviteter og turområder.
Avaldsnes skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggetegninger av opprinnelig bolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Det er ikke tegninger for loftsetasje. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Loftsetasjen er tatt i bruk som 2 soverom, loftstue og gang. Soverommene oppfyller krav til varig opphold med tanke på rømningsvei, dagslysflate og takhøyde iflg takstmannen.

Byggetegninger v/tilbygg datert, 09.02.1982, men det er avvik fra disse:
- Tegningene viser kun hovedplan og fasader.
- I kjeller viser ikke garasje og bod i tilbygg.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig av rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har avløp via privat septiktank.

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vedlikehold og kostnader vedrørende dette vil påløpe iflg selger. Det er ikke tinglyst vegrett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNRF.

Kommuneplaner
Id. 670
Navn: Kommuneplan 2014-2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.06.2015

Delarealer
1 653 kvm
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/82/112:
19.06.1963 - Dokumentnr: 2329 - Bestemmelse om gjerde
Beskrivelse: Fra tidligere skjøte den 17.06.1963 påhviler det gjerdeplikt på eiendommen.

29.05.1963 - Dokumentnr: 2016 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:82 Bnr:14
HOVEDBRUKET ER OMMATRIKULERT

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 82, bnr. 14 i Karmøy kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 35 880,-) – estimert til kr. 35 880,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 98 670,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

- Tilstandsrapport, 05.06.2025
- Selgers egenerklæring, 12.06.2025
- Byggtegninger enebolig + tilbygg
- Formueverdi, 22.05.2025
- Kommuneplankart, 22.05.2025
- Reguleringsplankart, 22.05.2025
- Kommunedelplankart, 22.05.2025
- Ledningskart, 22.05.2025
- Oversiktskart for eiendom, 22.05.2025
- Planopplysninger, 22.05.2025
- Grunnkart, 22.05.2025
- Opplysninger om eiendomsskatt, 22.05.2025
- Kommunale gebyrer 2025, 22.05.2025
- Vegstatuskart, 22.05.2025
- Vann og avløp informasjon, 22.05.2025

- Matrikkelkart- og rapport, 22.05.2025

Fås ved forespørsel:
- Kommuneplan
- Reguleringsplan
- Tinglyst servitutt/bestemmelse om gjerde.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. juni 2025

Megler

Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

Vedlegg

Fjedlavegen 41

Fjedlavegen 41

Nabolaget Visnes - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	**5 min** 2.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 19 klasser	**5 min** 3.4 km
Danielsen ungdomsskole Haugala... 108 elever, 5 klasser	**11 min** 6.6 km
Hauge videregående skole	**7 min**
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	**14 min** 9 km

Offentlig transport

Hindaråker Linje 221	**5 min** 0.5 km
Haugesund Karmøy	**7 min**
Stavanger Sola	**57.4 km**

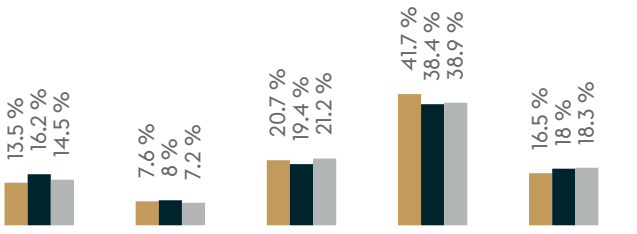
Barnehager

Avaldsnes barnehage (0-5 år) 55 barn	**5 min** 2.5 km
Espira Veldetun barnehage (0-5... 81 barn	**5 min** 3.3 km
Små barnehager AS Avd Torvasta... 13 barn	**6 min** 4.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Avaldsnes	**4 min**
Coop Extra Avaldsnes	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Visnes	629	296
Karmøy kommune	42 541	19 476
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

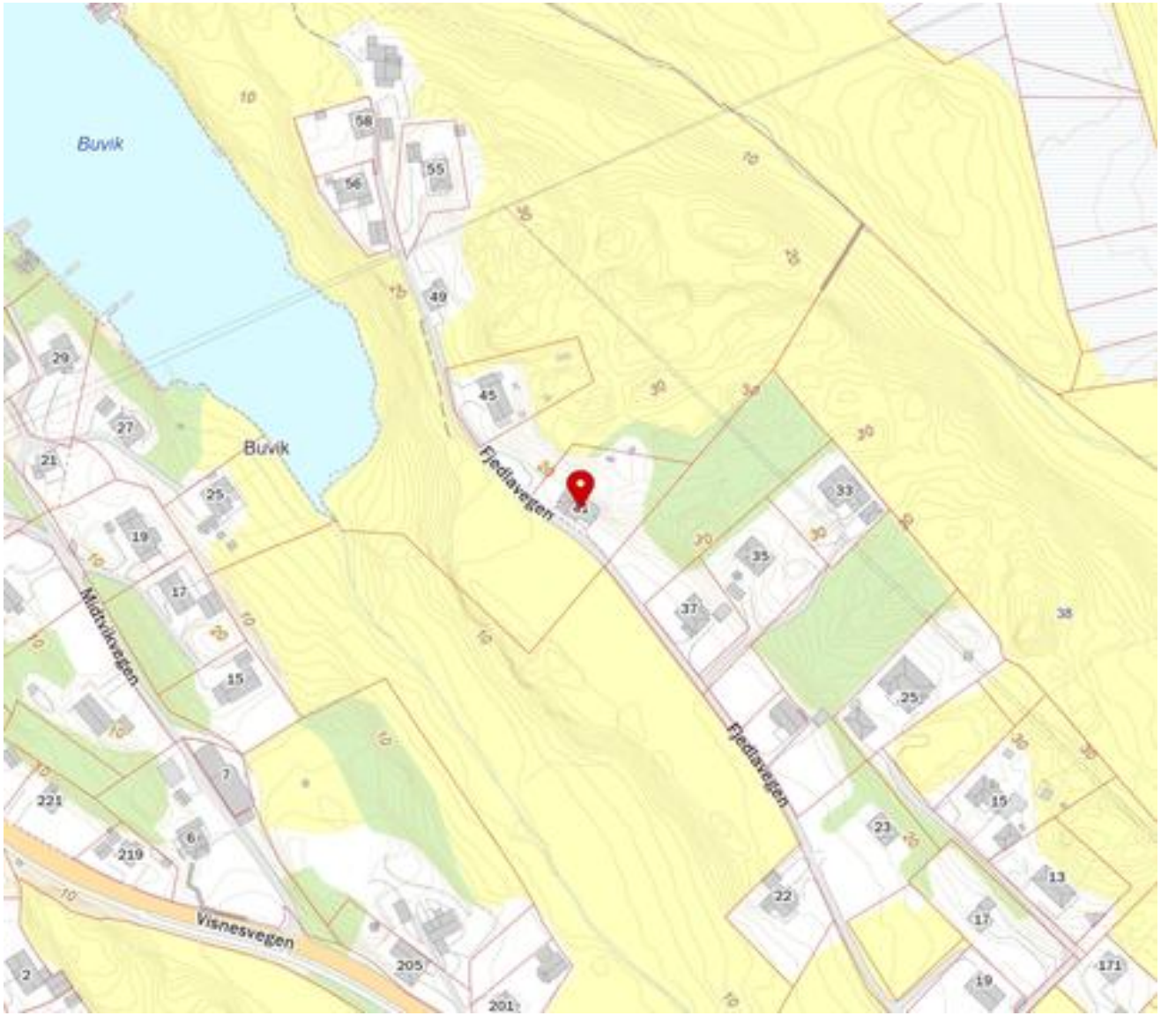
Sport

Avaldsnes idrettssenter	16 min
Avaldsnes skole	5 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter ...	11 min
Liv & Lyst treningssenter	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
KARMØY kommune
gnr. 82, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1364 **Referansenummer:** IN2131

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 007938

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bolig med tre etasjer. Bygget i 1964. Boligen ble påbygget i 1984.
Boligen har grunnmur i betongblokker og støpt gulv mot grunnen. Vegger er i trekonstruksjon med liggende kledning og eternittplater utvendig. Taket er i saltaksform og er i sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Renner og beslag er i metall. Vinduer har doble og enkle glass. Rammer og karmer er i teak. Dører er i tre. Innvendig har de fleste gulv belegg eller fliser. Vegger har tapet eller trepanel. I taket er det himlingsplater og strekte papptak.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand, men boligen har behov for vedlikehold/oppgradering.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taket er lagt nytt i 2024. Takstein, papp, lekter og riper ble byttet.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall. Renner og beslag er opplyst byttet i 2024.
Veggene er i trekonstruksjon fra byggeår. I påbygg er det bindingsverk konstruksjon fra 1984. Fasade har liggende bordkledning. På vest- og nordsiden og på deler av sør- og østsiden er det eternittplater som kledning.
Kledning på vestvegg og nordvegg er fra 1984, da boligen ble påbygget.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft er gjenbygget og ikke kontrollert.
Boligen har vinduer med 2-lags energiglass. Et fåtall har enkle glass.
Vinduer har vannbrett og omramning i tre uten beslag. Karmer og rammer er i teak. Vinduskarmer/rammer har behov for vedlikehold.
Rekvirent opplyser at vinduer i stue, kjøkken og loftstue er byttet i 1984. Noen vinduer på loft er fra 1982. Øvrige vinduer er fra byggeår.
Bygningen har malt takvindu med 2-lags glass. Vinduet er byttet i 2024.
Bygningen har teak hovedytterdør, malte tredører, teak Terrassedører. Garasjeporter er i tre.
Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda på loftet.
Terrassen er i betongkonstruksjon og rekkverket er i tre. Rekkverket er målt til 77 cm. Terrassen har et areal på ca. 15 kvm. Veranda på loft er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 88 cm.
Veranda har et gulvareal på ca. 6 kvm.
Boligen noen utvendige trapper. Disse er i betong.
Ved inngangsparti er det lagt skiferheller. Noen av disse er løse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad "usikker".
Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Rom under terreng har gulv med belegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent.
Boligen har tretrapper mellom etasjene. Det er lagt gulvbelegg i trinnene i trappene.
Innvendig har boligen finérdører. Dør mellom kjøkken og stue er skyvedør. Noen dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom har fliser på gulv, panel og betongvegger, i taket er det panel. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert på vaskerommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og vegger i våtsone er i betong.

Bad hovedetasjen:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantskap med nedfelt vask. Ventilasjon er via elektrisk styrt vifte.
Det er ikke tilluftsspalte i dør. Det er varmekabler i gulvet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Noen vannrør er fra ca. 1984.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra ukjent årstall.
Det er montert ny varmtvannsbereder i 2024 på ca. 170 liter.
Fabrikat er Høiax.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Rekvirent opplyser at det var el-kontroll på det elektriske anlegget 23.01.2020. Kontrollen ble utført av Fagne. Ingen avvik ble avdekket.
Kontrollen er over 5 år gammel.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.
Brannvarslere er koblet til alarmsentral.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1964. På tilbygget er dreneringen fra 1984.

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har grunnmur i betongblokker og støpt plate mot grunnen.
Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i skrått terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger som er fra 1981.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.
Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1964.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

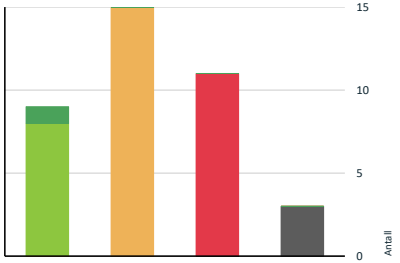
Det foreligger tegninger av fasader, kjeller plan (opprinnelig del) og hovedetasje. I kjeller viser ikke ny garasje og bod, under tilbygg, på tegninger. Det er ikke tegninger av lofts plan.

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

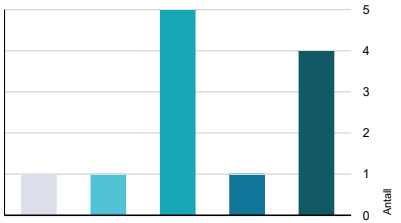
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er ikke flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.).
Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - vinduslister.	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Rekvirent

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for noe oppgraderinger/vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Takpanner, takpapp, renner og beslag, takvinduer er opplyst byttet i 2024. Deler av vindskier er byttet.
2024	Modernisering	Ny varmtvannstank ble montert i 2024

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er lagt nytt i 2024. Takstein, papp lekter og riper ble byttet. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent





TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall. Renner og beslag er opplyst byttet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket,

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Ved manglende snøfangere kan det rase snø/is ned fra taket og skade personer som befinner seg i nedfallsområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er i trekonstruksjon fra byggeår. I påbygg er det bindingsverk konstruksjon fra 1984. Fasade har liggende bordkledning. På vest- og nordsiden og på deler av sør- og østsiden er det eternittplater som kledning.
Kledning på vestvegg og nordvegg er fra 1984, da boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eternittplater er i dag forbudt å bruke. Kjøper må være klar over at det stilles krav til hvordan eternitt kledning skal tas ned og deponeres. Dette kan medføre en stor kostnad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Musesperre må etableres.

Konsekvens med manglede musesperre og manglede lufting er at mus kan komme inn i konstruksjonen og påføre skade på konstruksjon og tekniske installasjoner. Manglende lufting klan medføre råteskade i konstruksjon og kledning/konstruksjon.





TG 3 Veggkonstruksjon - vinduslister.

Vindulister er i tre.

Årstall: 1962 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskade på noen vindulister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet treverk må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



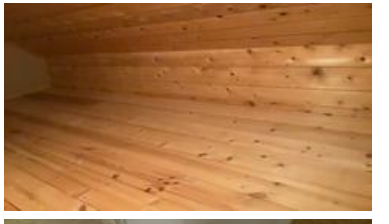
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldloft er gjenbygget og ikke kontrollert.

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.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.





TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer med 2-lags energiglass. Et fåtall vinduer har enkle glass. Vinduer har vannbrett og omramning i tre uten beslag. Karmer og rammer er i teak. Vinduskarmer/rammer har behov for vedlikehold. Rekvirent opplyser at vinduer i stue, kjøkken og loftstue er byttet i 1984. Noen vinduer på loft er fra 1982. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Levetid på vinduer er beregnet til 20 - 40 år. Her er vinduer over 40 år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 1 Takvindu

Bygningen har malt takvindu med 2-lags glass. Vinduet er byttet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt tredør, teak terrassedører. Garasjeporter er i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er avvik:

Det er ikke pakning mellom dørblad og karmer.
Dører og vinduer har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at det blir montert pakning på dører som ikke har det.
Dører og vinduer må vedlikeholdes.

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse i første etasje og en veranda på loftet. Terrassen er i betongkonstruksjon og rekkverket er i tre. Rekkverket er målt til 77 cm. Terrassen har et areal på ca. 15 kvm. Veranda på loft er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 88 cm. Veranda har et gulvareal på ca. 6 kvm.

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.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er sprekker i membran på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved for lave rekkverk kan konsekvensen være at personer ramler ned fra terrasse og skader seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har noen utvendige trapper. Disse er i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav til håndløper i byggeåret.





TG IU Andre utvendige forhold

Ved inngangsparti er det lagt skiferheller. Noen av disse er løse.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er noen skader på tapet og papptak enkelte plasser. Overflater er gamle og må påregnes byttet ut.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller: Kjellerstue og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet og i kjellerstue ble det målt en høydeforskjell på 16 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Gang og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 28 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 28 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 20 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

I eldre boliger er det ofte skjevheter i etaskjeskiller. Dette har ikke betydning for byggets bæreevne så fremt det ikke er gjort noe med bæresystemet i bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad "usikker".

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent.

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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

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



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper mellom etasjene. Det er lagt gulvbelegg i trinnene i trappene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved manglende håndløper og for lave rekkverk kan det medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen finérdører. Dør mellom kjøkken og stue er skyvedør. Noen dører har glassfelt.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom har fliser på gulv, panel og betongvegger, i taket er det panel. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert på vaskerommet.

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

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

Rommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og vegger i våtsone er i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i våtsone er i betong.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servantskap med nedfelt vask. Ventilasjon er via elektrisk styrt vifte. Det er ikke tilluftsspalte i dør. Det er varmekabler i gulvet.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt på kjøkkenet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1984 **Kilde:** Rekvirent



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Noen vannrør er fra ca. 1984.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

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 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Stakeluke er påvist.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

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.





TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.





Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmtvannstank

Det er montert ny varmtvannsbereder i 2024 på ca. 170 liter. Fabrikat er Høiax.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens ved å ha varmtvannstank tilkoblet via stikkontakt er at det kan bli varmgang i stikkontakt.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Rekvirent opplyser at det var el-kontroll på det elektriske anlegget 23.01.2020. Kontrollen ble utført av Fagne. Ingen avvik ble avdekket. Kontrollen er over 5 år gammel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Rekvirent opplyser at det elektriske anlegget ble oppdatert i 2015 med ny innmat i sikringsskap og nytt inntak.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke i følge rekvirent.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ledninger til punkter er fra byggeår og det anbefales derfor en el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



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.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.
Brannvarslere er koblet til alarmsentral.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1964. På tilbygget er dreneringen fra 1984.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betongblokker og støpt plate mot grunnen. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med overløp til grøft.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger som er fra 1981.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• 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

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1964.

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

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

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

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

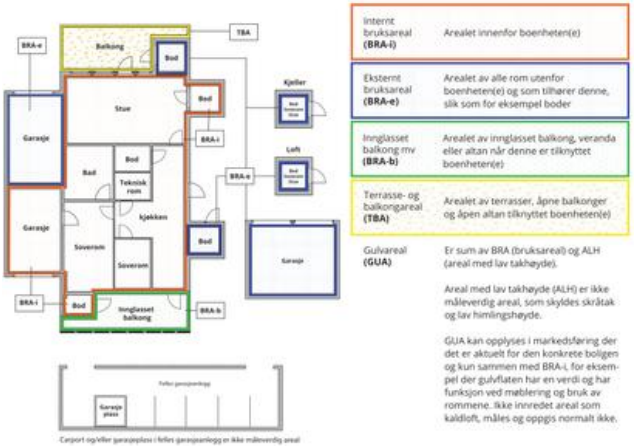
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	86	22		108	
Hovedetasje	117			117	15
Loft	34			34	6
SUM	**237**	**22**			**21**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, Vaskerom, Kjellerstue, Vindfang, MatBod, Garasje 2, Bod 4, Bod under trapp, Omkledningsrom	Garasje, Bod 3	
Hovedetasje	Gang, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Hobbyrom, Bad		
Loft	Soverom, Soverom 2, Loftstue, Gang		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 21 kvm er veranda på loft (6 kvm) og terrasse i hovedetasjen (15 kvm).
BRA-e er garasje og bod mot sør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger av fasader, kjeller plan (opprinnelig del) og hovedetasje. I kjeller viser ikke ny garasje og bod, under tilbygg, på tegninger. Det er ikke tegninger av lofts plan.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet tak i 2024 og varmtvannstank i 2024.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	200	37

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Kommentar

Enebolig

P-rom kjeller: Gang, vindfang, kjellerstue, omkledningsrom og vaskerom.
S-rom kjeller: Garasje og to boder.
P-rom hovedetasje: 2 soverom, bad, gang, vindfang, kjøkken, grovkjøkken og stue.
S-rom hovedetasje: Ingen.
P-rom loft: Gang, to soverom og loftstue.
S-rom loft: Ingen. Det er mange kott på loft. Disse har for lav takhøyde for å ha målbart areal.

Garasje og bod mot sør er ikke medtatt i dette arealet. Dette arealet utgjør 22 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
03.6.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1149 KARMØY	82	112		0	1652.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjedlavegen 41

Hjemmelshaver

Johannessen Aud Iren, Nielsen Kjell Ove, Nielsen Tor Willy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Fjedlavegen 41, på Avaldsnes, Karmøy kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, gårdsplass og forstøtningsmurer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Skattetakst og formuesverdi

År
2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.	Ingen		Nei
Tegninger	01.02.1982		Innhentet		Nei
Tegninger tilbygg	01.06.1963		Gjennomgått		Nei

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	10.06.2025	
3	17.06.2025	Har sjekket tegninger som er mottatt og kommentert disse

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Fjedlavegen 41 , 4262 AVALDSNES
Gnr 82 - Bnr 112
1149 KARMØY

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 godkjennelse 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN2131

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nielsen, Tor Willy	9578-5997-4-291449	2025-06-12 07:42:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
70-0065/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjedlavegen 41, 4262 AVALDSNES

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Tor Willy Nielsen, Kjell Ove Nielsen, Aud Iren Johannessen

Fullmektige
Tor Willy Nielsen for Aud Iren Johannessen, Kjell Ove Nielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kari Johanne Nielsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29395197
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Haugaland Mesterbygg, Byttet tak, alt fra papp, riper, lekter og takstein er nytt

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Privat septik

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0065/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

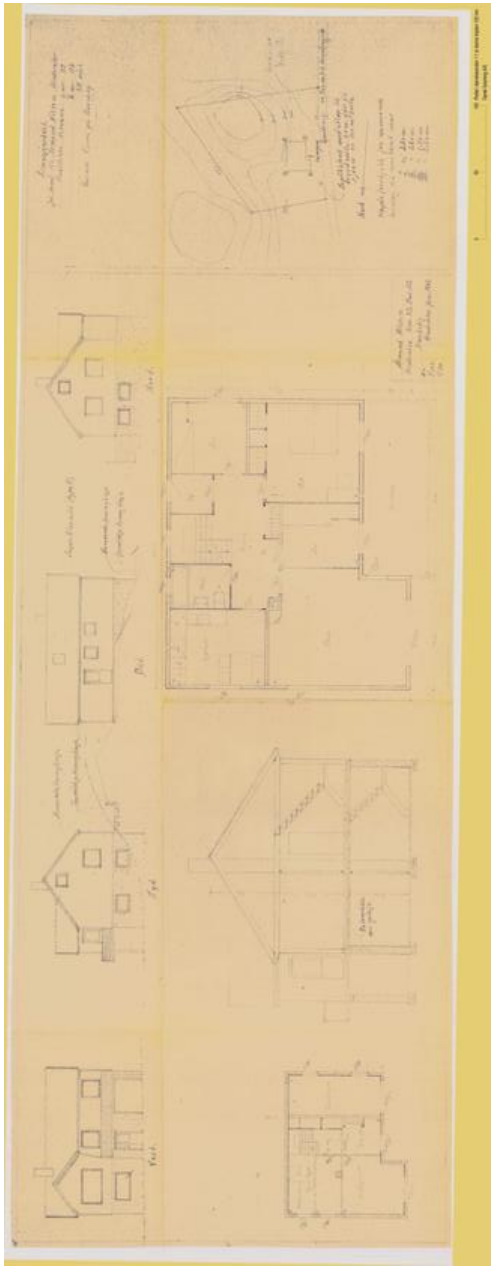
Navn	Dato
Nielsen, Tor Willy	**2025-06-12**

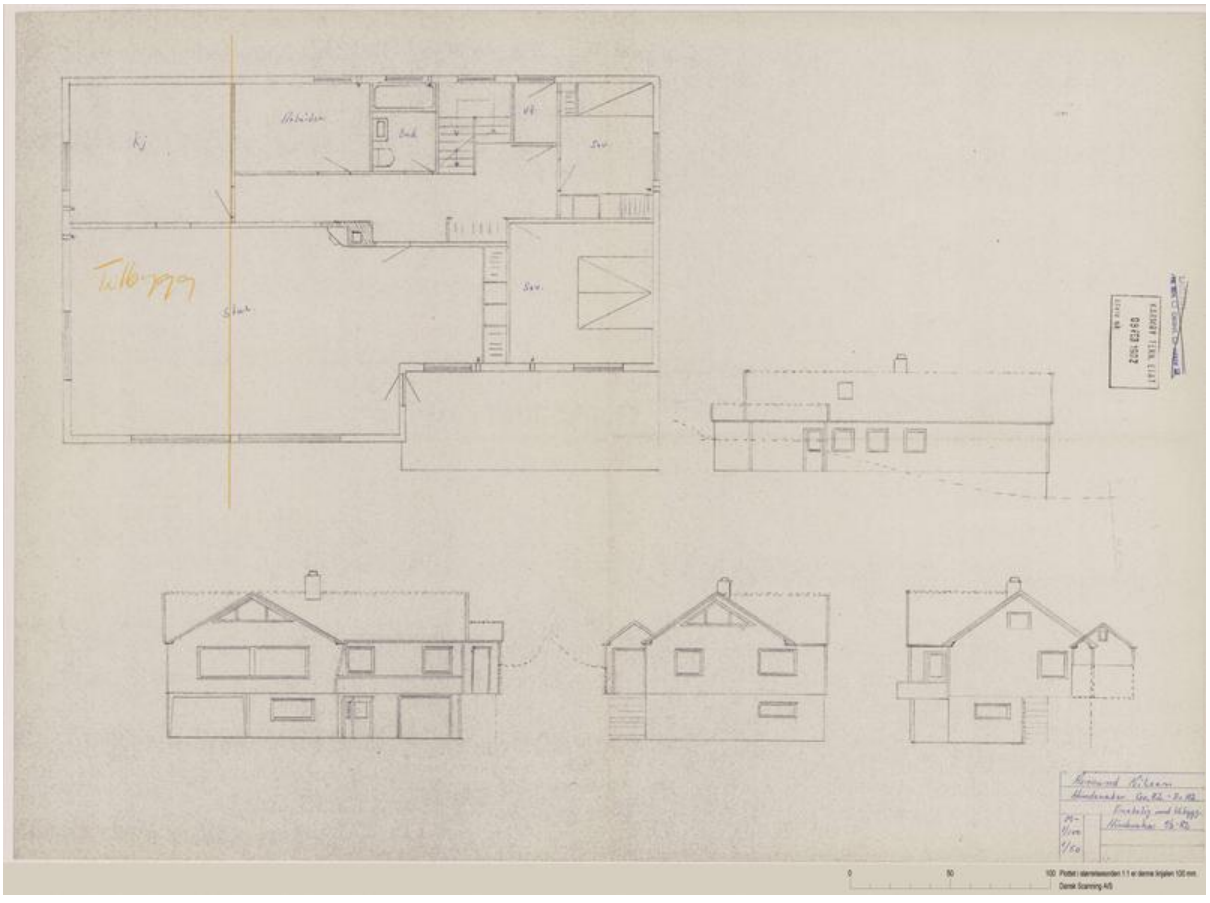
Identifikasjon

bankID Nielsen, Tor Willy

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





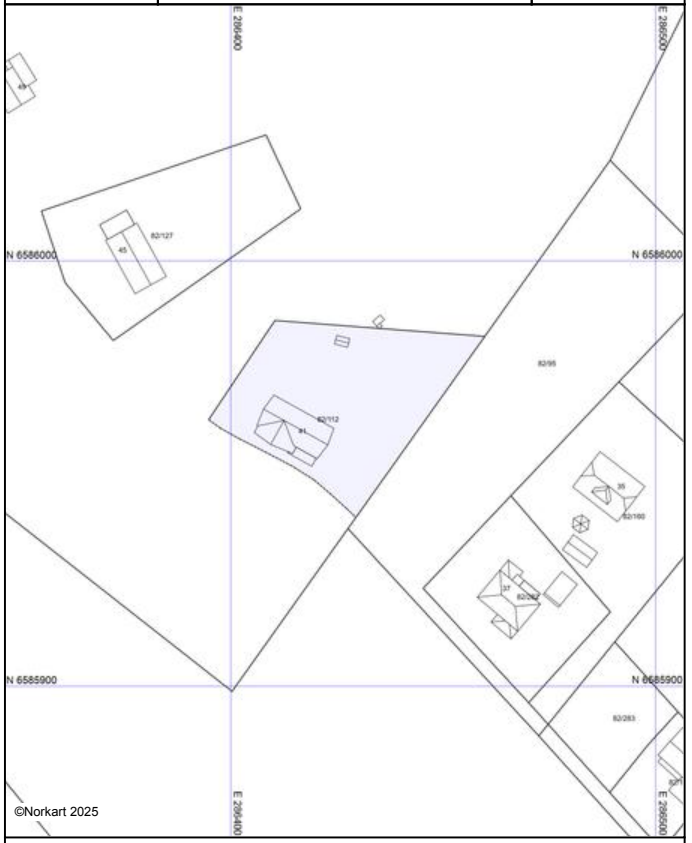
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 82/112
Adresse: Fjedlavegen 41
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

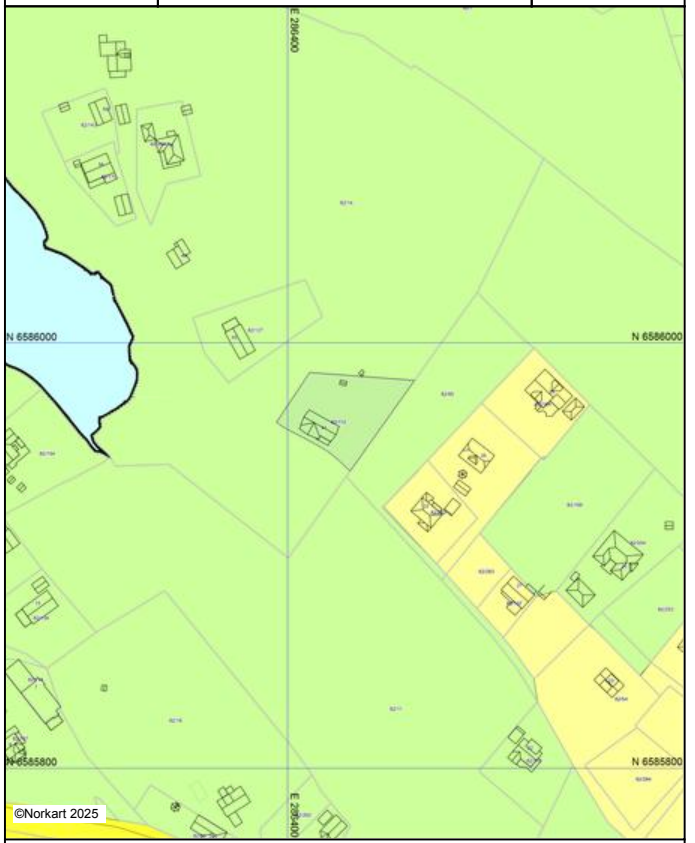
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 82/112
Adresse: Fjedlavegen 41
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

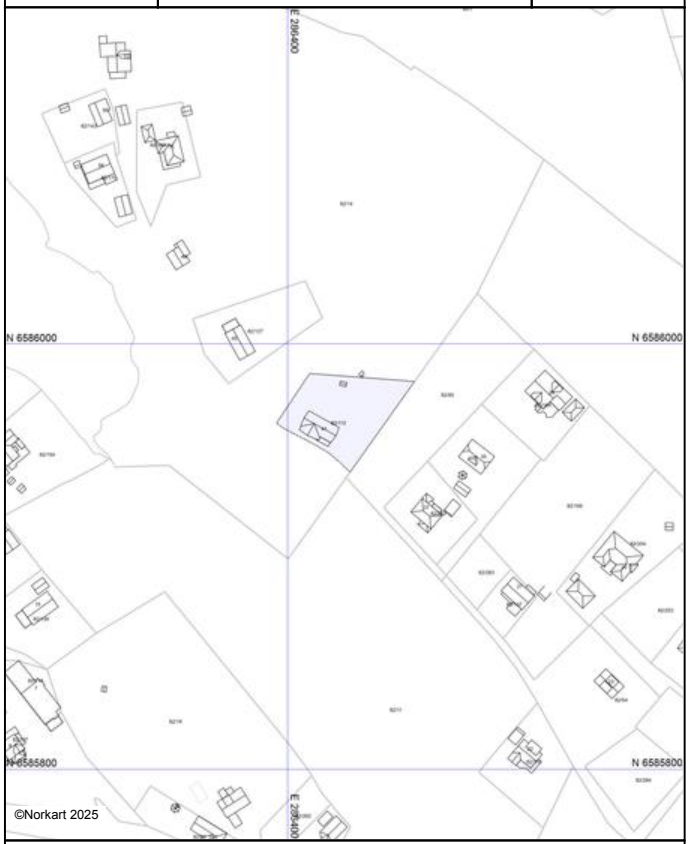
Karmøy kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 82/112
Adresse: Fjedlavegen 41
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Karmøy kommune

Ledningskart

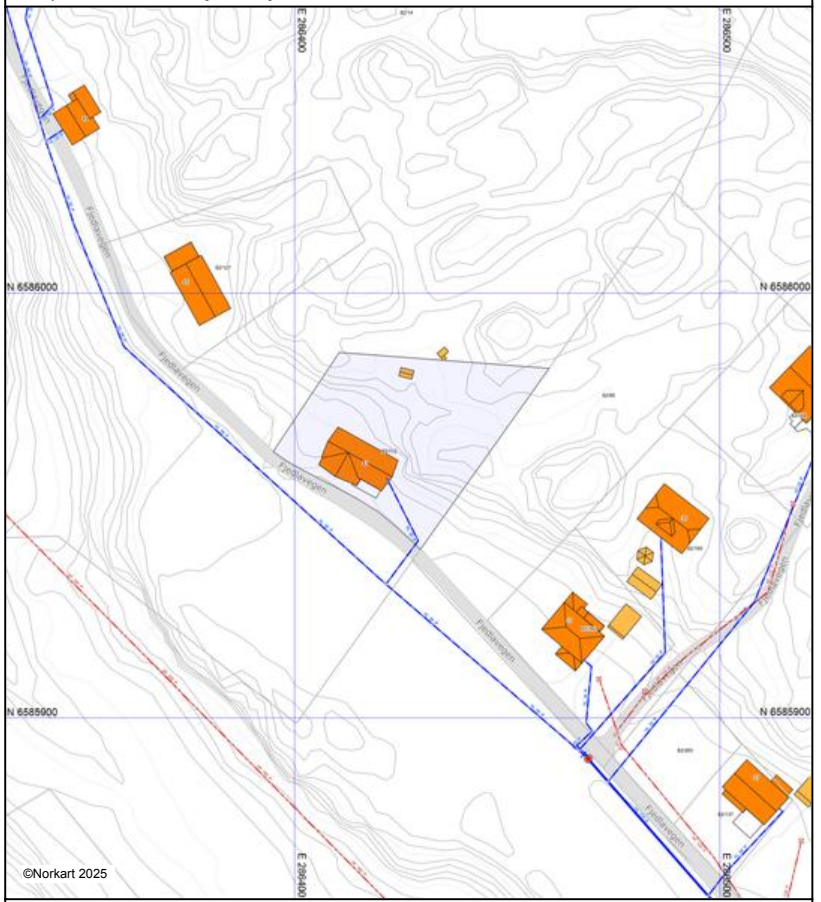
Eiendom: 82/112
Adresse: Fjedlavegen 41
Utskriftsdato: 22.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 22.05.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjedlavegen 41, 4262 AVALDSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 653 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Utskriftsdato: 22.05.2025

Oversiktskart for eiendom 1149 - 82/112//



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

Karmøy kommune

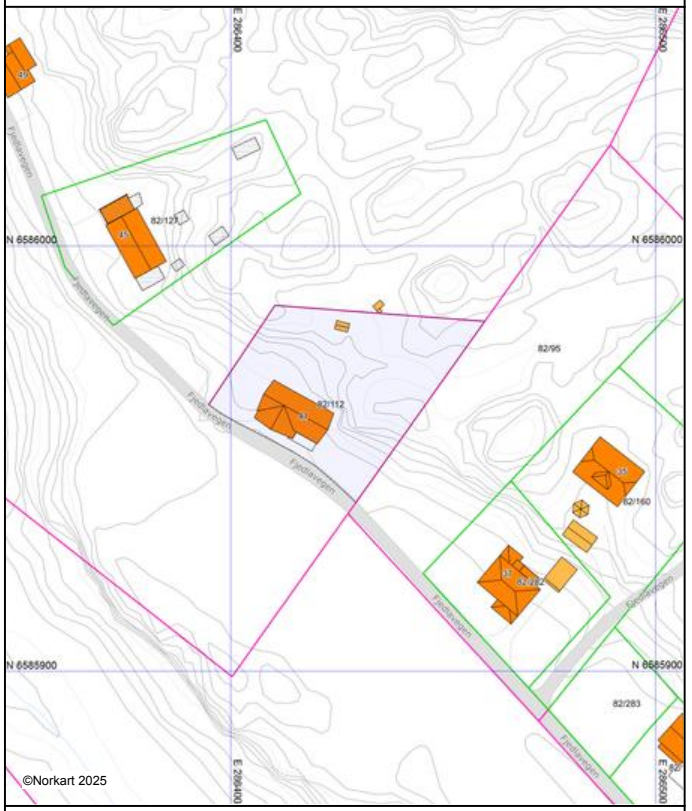
Grunnkart

Eiendom: 82/112
Adresse: Fjedlavegen 41
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 22.05.2025

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjedlavegen 41, 4262 AVALDSNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 218 000,00 kr
Skatt	1 729,00 kr
Bunnfradrag	935 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	23.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 22.05.2025

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjedlavegen 41, 4262 AVALDSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

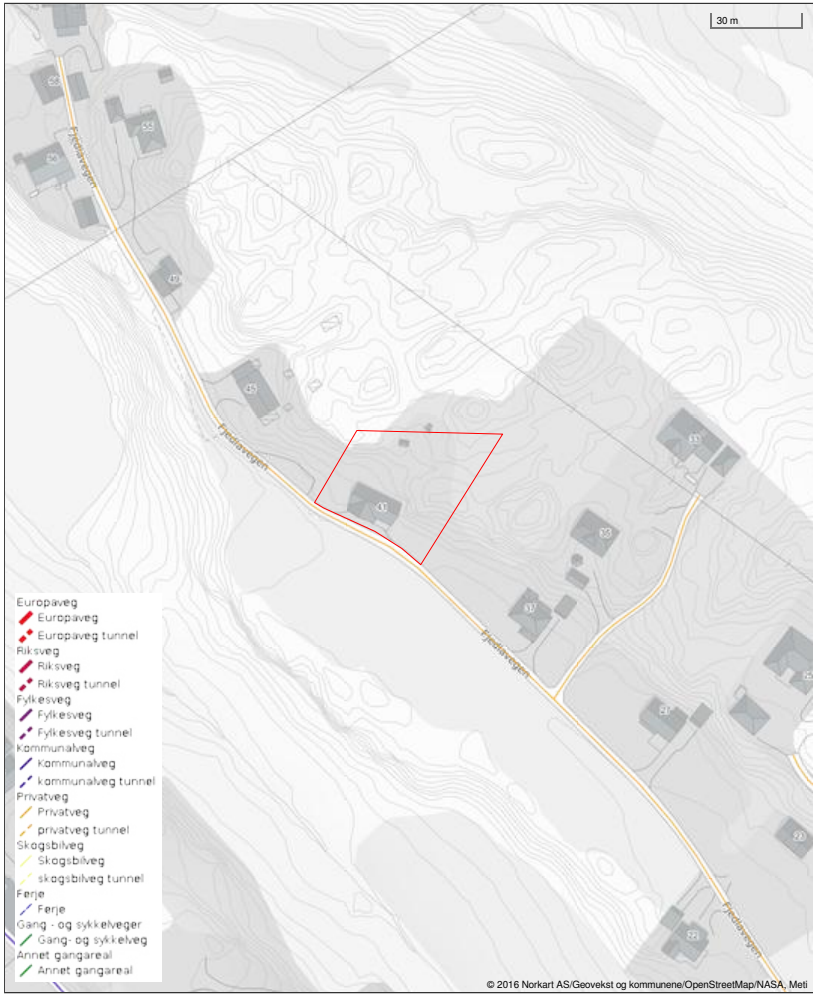
Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	430,00 kr
Eiendomsskatt	1 637,00 kr
Feiing	566,10 kr
Renovasjon	2 811,26 kr
Slam	1 583,76 kr
Vann	3 353,00 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 22.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 82/112//



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

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

Utskriftsdato: 22.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	112	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fjedlavegen 41, 4262 AVALDSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 82, Bruksnr 112	**Kommune:**	1149	Karmøy
Adresse:				
Veiadresse:	Fjedlavegen 41, gatenr 1514 4262 Avaldsnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:**	802 5 6100101	Visnes Avaldsnes Avaldsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Utsikten	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.05.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 652,6 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	29.05.1963	Avgiver	1149/82/14	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1149/82/112	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fjedlavegen 41	Bolig	245,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	245,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	245,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.11.1965
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11888739			Antall etasjer:	3

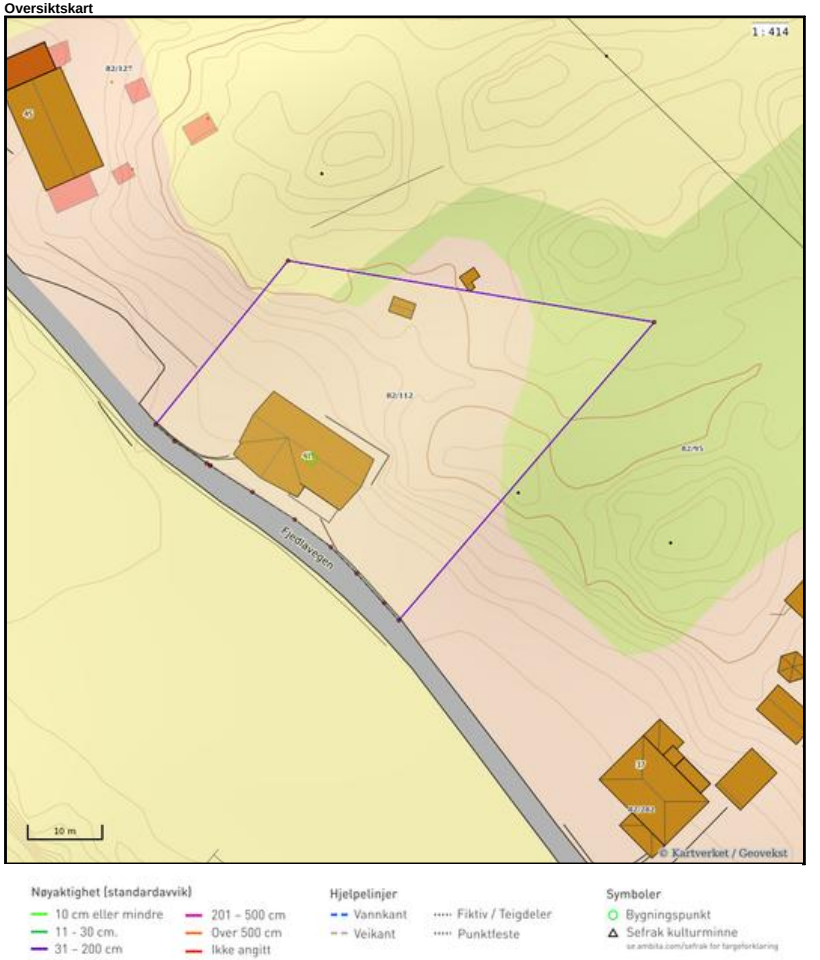
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			103,0		103,0				
H01	1		113,0		113,0				
L01			29,0		29,0				

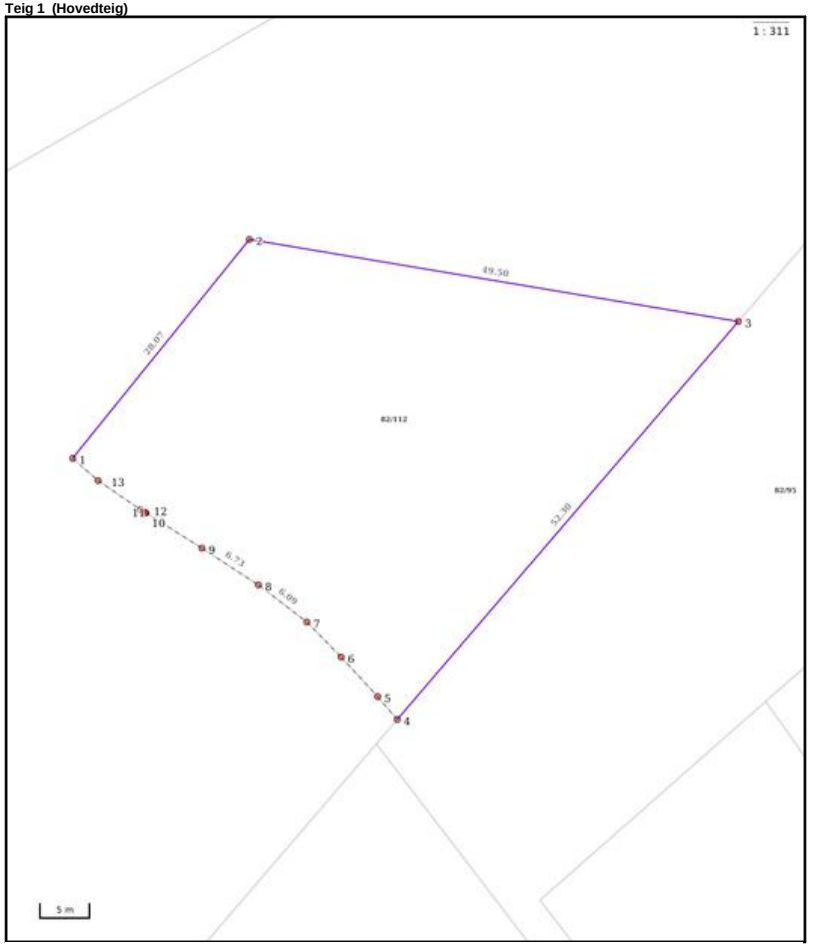
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Areal og koordinater

Areal: 1 652,60m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 585 962,66	286 394,88	28,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 585 986,00	286 410,48	49,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 585 982,25	286 459,84	52,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 585 939,64	286 429,51	3,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
5	6 585 941,74	286 427,35	5,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
6	6 585 945,34	286 423,36	4,89m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 585 948,51	286 419,64	6,09m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 585 951,76	286 414,49	6,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
9	6 585 954,90	286 408,54	6,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
10	6 585 957,90	286 402,65	0,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
11	6 585 957,90	286 402,59	0,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
12	6 585 958,16	286 402,10	5,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
13	6 585 960,68	286 397,61	3,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Ja	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 70-0065/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjedlavegen 41 4262 AVALDSNES

Betegnelse: Gnr 82, bnr 112 (ideell andel 1/1) i Karmøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no