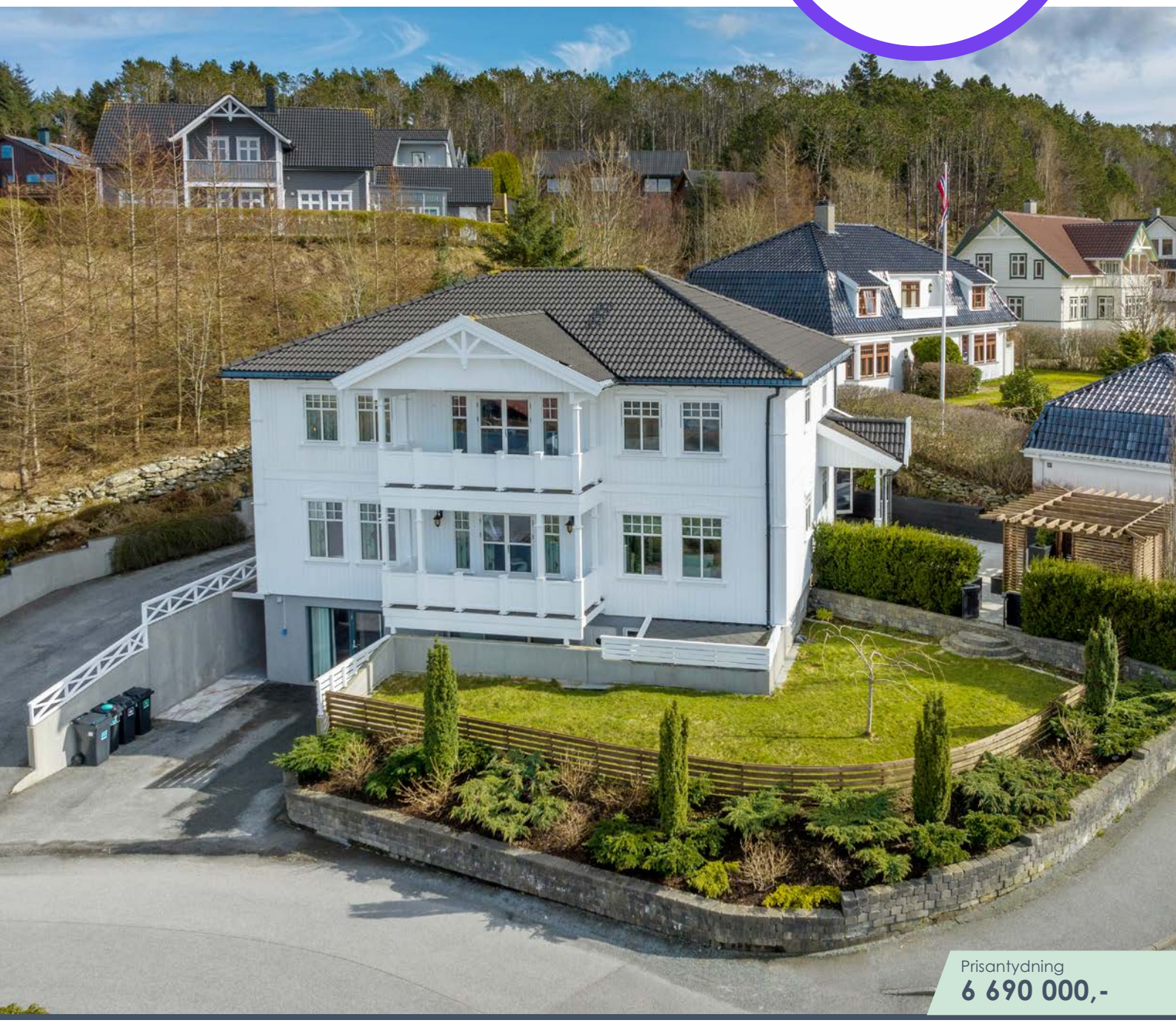
Eidsbakkane 101, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
6 690 000,-

KOPERVIK

Sjelden mulighet - Stor flott villa - Frittstående studio- Hagestue - Populært område - 6 Soverom og 5 bad!!

BRA/P-rom: 399/375 m² / Tomt: 768m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 2004

Nøkkelinfo

Adresse: Eidsbakkane 101, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier: Marit Lillian Eilertsen Dale
Gunnar Mose
Matrikkelnummer: Gnr. 68, bnr. 264
i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01230137
Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Aud Mona Are Aase
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2004
Bra: 399m²
P-rom: 375m²
Antall soverom: 4
Etasje: 3
Energimerke: Rød B
Tomtestørrelse: 768m²
Eierform: Eiet P**arkering:** God parkering i asfaltert gårdsrom og carport.
Egen parkering for boenhetene i underetasjen.

Økonomi

Prisantydning
kr 6 690 000

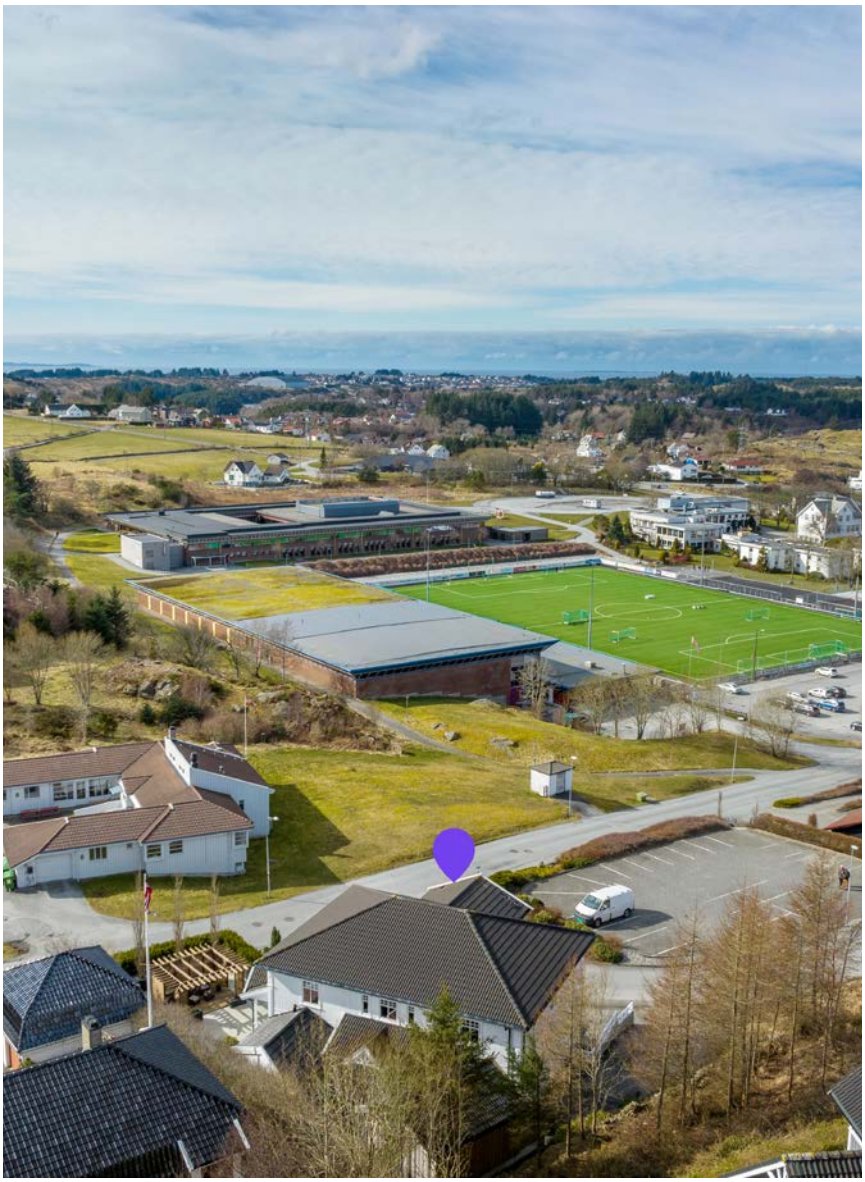
Omkostninger
Kr 180 980
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum
Tinglysing pantedokument kr. 540,-
Tinglysing skjøte kr. 540,-
Gebyr e-tinglysing kr. 250,-
Boligkjøperforsikring(vagfri) kr. 12.400,-
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.
Kr 6 870 980

Kommunale avgifter
Kr 22 015 per 2022
Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Formuesverdi primær
Kr 1 351 818 per 2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 866 544 per 2021



Beskrivelse av bolig

Sjelden mulighet - Stor flott villa - Frittstående studio- Hagestue - Populært område - 6 Soverom og 5 bad!!

Beskrivelse
Velkommen til innholdsrik Villa i Eidsbakkane 101 med flott uteområder og populær beliggenhet.

Parker bilen i carport, og ta deg videre inn i denne fantastiske boligen med høy standard og ekstra takhøyde.
Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:
Kjeller: Stor garderobe.
Hybel: Stue/kjøkken, sovealkove og bad/vaskerom.
Leilighet: Stue/kjøkken, 2 soverom, boder og bad/vaskerom.
Hovedetasje: Hall, wc, 2 stuer, gard., kjøkken, grovkjøkken og vaskerom.
Loftsetasjen: Loftstue m/balkong, hovedbad, gjestebad, disp/bod og 4 doble soverom.

Uteområdene på eiendommen er meget pent opparbeidet å fremstår som lett å vedlikeholde.
Det er bl.a flott hagestue m/foldedører, frittstående studio, carport. Flott Pergola i hagen.

Boligen er virkelig lekker og stor.
Rask overtagelse
Bør oppleves

Bygningsinformasjon
Bindingsverks konstruksjon i tre kledd med stående bordkledning. Taktekking på utvendig tak er av betongtakstein og undertak av sutaksplater.
Taktekking på utvendig bod er av pappshingel og asfaltpapp.

Innredning i kjeller avviker fra mottatte bygningstegninger og er ikke omsøkt/godkjent i kommunen for varig opphold. Hele kjeller er i kommunen registrert som uinnredet.
Leilighet/ hybel er bygget iht TEK 10 med Lyd og branndører (B30/db38) i følge selger.
Tegninger og søknadspapirer foreligger.
Lydisolert etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje. (Db 48).
Bad i 2. etasje er i tegninger registrert som gjesterom.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 3, 2 og IU:

TG3: Våtrom bad/vaskerom leilighet: Rommet har ingen ventilasjon. Wc i 1.etasje har ingen ventilering fra rommet.

TG2: Utvendig: Undertak i utvendig bod og undertak til utvendig tak over inngang til hybel var fuktig på befaringsdagen. Det er merker etter fukt på undertak. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Innvendig: Gulvbelegg i soverom med inngang fra loftstue har hull. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper ligger lagret og følger med boligen.

Våtrom hybel: Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Terskel på gulv til dusjhjørnet vil hindre vann på utsiden av dusj i å renne til sluk. Det mangler håndtak

på dør til dusjhjørnet.

Våtrom leilighet: Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Terskel på gulv til dusjhjørnet vil hindre vann på utsiden av dusj i å kunne renne til sluk.

Våtrom gjestebad 2.etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulv i dusj har ikke fall til sluk. Vaskerom har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken leilighet: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er svumling på bunnplate i benkeskap under vask.

Tekniske installasjoner: Rørkursene på rør i rør systemet på vannledningene er ikke merket.

TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig: Undertak på utvendig bod har merker etter fukt, dette var tørt på befaringsdagen.

Våtrom bad/vaskerom hybel: Det er ikke montert sokkellist i underkant av våtromsplater. Det er skruehull i våtromsplate i dusj. Hullet er tettet med fugemasse. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Våtrom gjestebad 2.etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Stue/Kjøkken 1.etasje: Det er hakk i hjørnet på platetopp.

Parkett i overetasjen har i ett område fuktmerker etter uheldig tepperens.

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

Innhold
Boligen er innredet over 3 plan og inneholder:
Kjeller: Stort garderoberom.
Hybel: Stue/kjøkken, sovealkove og bad/vaskerom.
Leilighet: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom samt. innvendig og utvendig bod.
Hybel og leilighet avviker fra mottatte bygningstegninger og er ikke omsøkt/godkjent i kommunen for varig opphold.
Leilighet/ hybel er bygget iht TEK 10 med Lyd og branndører (B30/db38). Tegninger og
søknadspapirer foreligger.
Lydisolert etasjeskiller mellom hovedetasje og underetasje. (Db 48)
Hovedetasje: Hall, wc, bibliotek, stue m/veranda, garderobe, kjøkken, vaskerom og grovkjøkken m/ utgang til hage.
Loftsetasjen: Loftstue m/veranda, hovedbad, gjestebad, disp/bod og 4 store soverom

og stor hall.

Carport med bod.
Fullisolert hagestue m/varmekabler. Foldedører mot terrasse i sør/øst samt dør mot uteplass i vest.
Fullisolert studio over carport.
Pergola.

Standard
Parker bilen i carport, eller i opparbeidet gårdsrom, og ta deg videre inn i denne flotte og innholdsrike familieboligen.
Boligen holder høystandard med tidsmessige farge- og materialvalg. Flere praktiske og unike løsninger.

Ta deg inn hovedinngangen. Hovedetasjen har ekstra takhøyde som gir deg en bedre romfølelse. De fleste rom i hovedetasjen har 23 mm heltregulv.
Massive kompaktdører og 3 lags vinduer i hovedetasje og andre etasje.
Videre inn til romlig stue med store vindus overflater som gir godt med dagslys. Fra stuen går du videre inn til stort bibliotek. Rommet er også perfekt til tv-stue evt. soverom om du ønsker å ha alt på ett plan.
Pent og praktisk kjøkken med stor kjøkkenøy. Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn, dampovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon og oppvaskmaskin. Dobbel kjøleskap men vann og isbit maskin innfelt i veggen. Her er det mye benkeplass, oppbevaringsplass i skuffer og skap. Fra kjøkken går du videre inn til grovkjøkken som har kjøkkeninnredning fra Ikea, kjøkkenvifte, ekstra kjøleskap og høyskaper samt. direkte utgang til hagen i vest. Videre inn til vaskerom/tekniskrom.
Flott helfliset gjestewc i hovedetasjen.

Videre i andre etasje har du romslig gang. Loftstue med utgang til balkong og flott utsikt. Det er 4 store soverom, alle soverom har god plass til dobbelseng.
Hovedsoverom er av ekstra størrelse med god garderobeplass. Flott helfliset baderom med wc dusj og vask. Perfekt til ungdommen i hus.
Unikt og spesiallaget hovedbaderom med flotte fliser på gulv og vegg. Det er laget sjakt som går direkte ned til vaskerommet. Stor seksjon med 2 vasker og stort speil. Flott stor dusj og vegghengt wc. Treverket på seksjon og dusj er heltre teak.

Fra hovedetasjen går du ned i underetasjen, her er det laget et stort garderoberom, med mange skaper tilrettelagt til klær og sko. Videre er det branndør til hybelleilighet og leilighet.
Leilighet har 2 soverom med store vinduer. Koselig stue og pent lyst kjøkken. Det har også romslig baderom/vaskerom samt innvendig bod og utvendig sportsbod.
Hybelleilighet - Koselig hybel som passer ypperlig til ungdom i hus. Her er det sovealkove, stue/kjøkken og baderom.

Arealbeskrivelse
Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 126 kvm
1. etasje: 143 kvm
2. etasje: 130 kvm
Primærrom

Kjeller: 119 kvm Hybel: Stue/kjøkken, Bad/Vaskerom. Ikke omsøkt innredet.
Leilighet: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/Vaskerom. Ikke omsøkt innredet.
Trappegang
1. etasje: 131 kvm Hall, wc, Bibliotek, Stue/Kjøkken, Grovkjøkken, Vaskerom.
2. etasje: 125 kvm 4 doble soverom, Loftstue, bad, Hovedbad.
Sekundærrom
Kjeller: 7 kvm Bod, Utvendig bod
1. etasje: 12 kvm Hagestue
2. etasje: 5 kvm Bod

Antall bad
5

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for bolig datert 17.10.2007.
Det foreligger ferdigattest til påbygg garasje datert 20.10.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.10.2007.

Adgang til utleie
Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming
Boligen har installert varmepumpe. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger.
Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Arbeid utført på bad/våtrom: Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Rehabilitering utført av Karmøy Byggeteknikk AS. Ny slukmembran.

Det er montert 2 stikk til el-bil lader.

For tiden er leilighet i 1.etg utleid uten kontrakt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Området

Tomt/beskaffenhet
Areal er innhentet fra målebrev.

Tomten er solrik og fint opparbeidet med plen, betongdekke m/pergola og beplantning i og rundt eiendommen. Støttemurer av prefabrikkerte betongblokker rundt eiendommen. Asfaltert gårdsrom. Kjekk og lun terrasse ved inngangspartiet med lite innsyn. Her har du også direkte inngang til flott hagestue samt trapp opp til studio.

Her kan man forflytte seg etter sol og vind å nyte lange solfylte dager.

Tomten grenser til friområdet i sør/øst.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
768 kvm

Vei/vann/kolakk
Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet
Beliggende i barnevennlige omgivelser på attraktive Eidsbakkane i Kopervik. Barnehage, Karmøyhallen, div. idrettsbaner, videregående skole, offentlig transport, og lysløype i umiddelbar nærhet. Det er også gangavstand til bl.a barne- og ungdomsskole, kulturhus, idrettsanlegg og sentrum med dens fasiliteter.

Adkomst
Se Finn.no og Em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering
Eiendommen ligger i området regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Lamper over kjøkkenøy medfølger ikke i handelen.

Overtakelse
Etter avtale

Takstmann
Knutsen Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Finansiering
Eiendomsmegler A tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Haugesund Sparebank, Etne Sparebank eller Skudenes og Aakra Sparebank sine rådgivere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har kun en egenandel på kr. 4000,- utover nevnte 10 timer advokatbistand. Denne egenandelen tilbakebetales hvis det blir utbetalt forsikringsoppgjør, uansett størrelse på denne. Forsikringen tegnes senest på kontrakts møtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

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

1149/68/264:
25.05.2004 - Dokumentnr: 4800 - Kjøpekontrakt
Karmøy kommunes salgsvikkår gjelder

12.04.1994 - Dokumentnr: 2819 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:68 Bnr:174

Budgiving
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning
Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg
Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

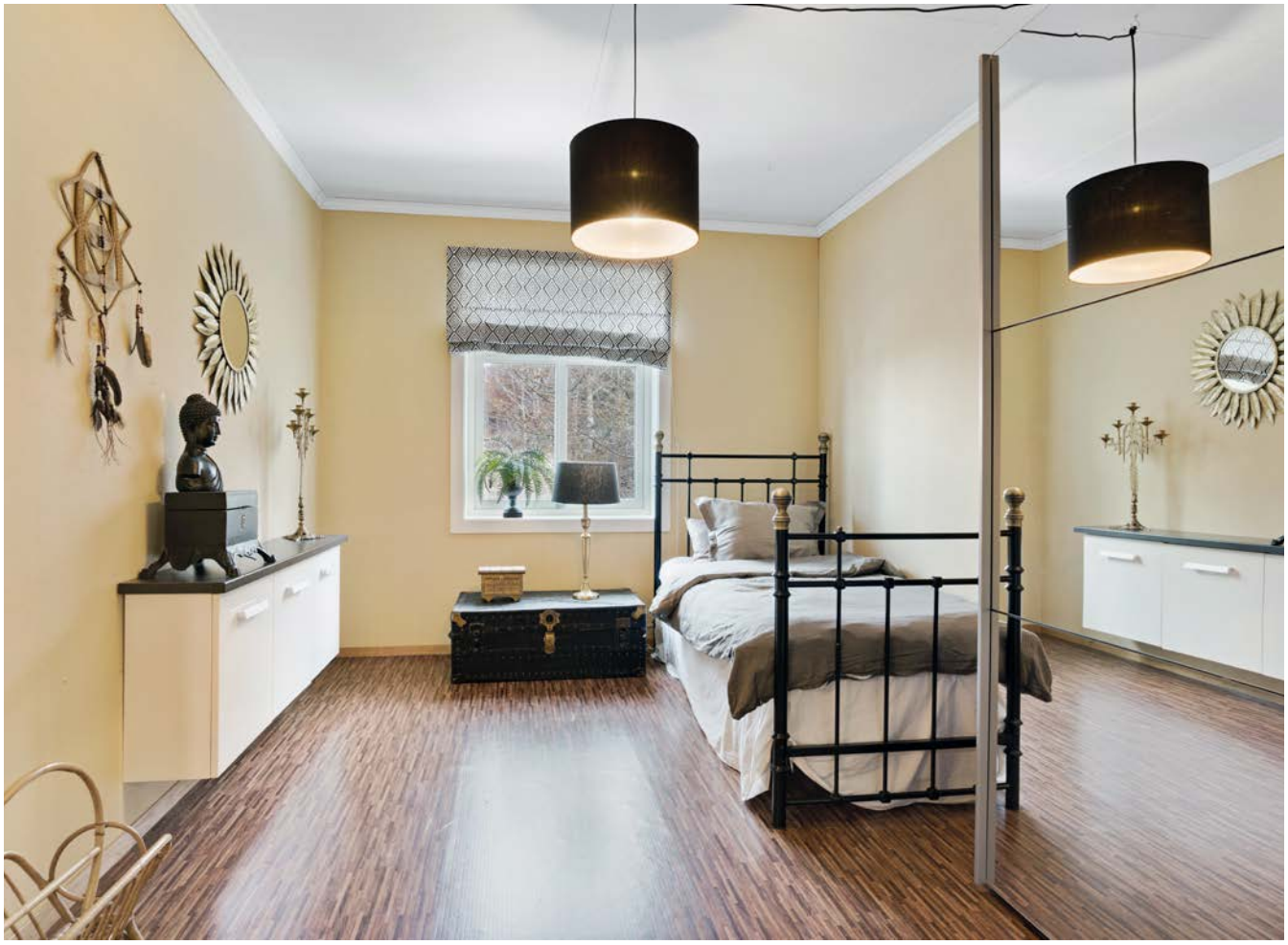
Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver
Provisjon kr 29 900,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke m/luftfoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson
Aud Mona Are Aase
Eiendomsmegler
audmona@em-a.no
Tlf: 469 77 044

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet ble lagret 31.05.2023

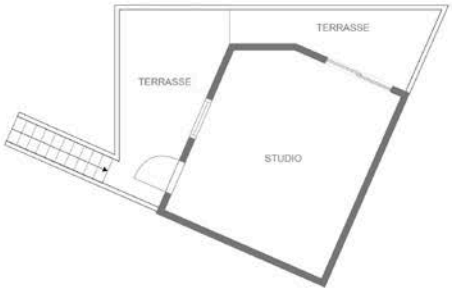


Perfekt rom for de som har hjemmekontor.

Notater

Notater

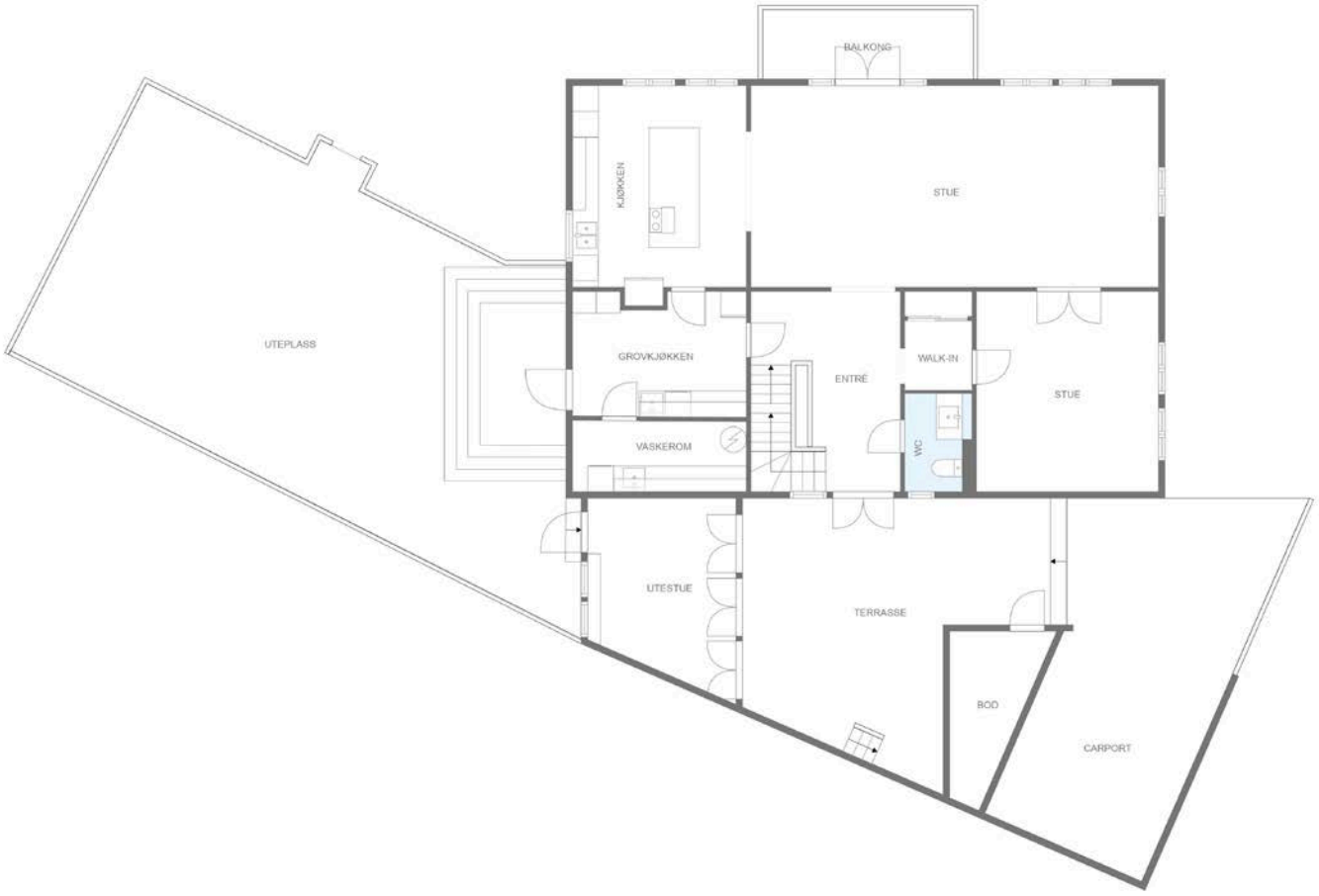
Notater



VESTBRIS

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

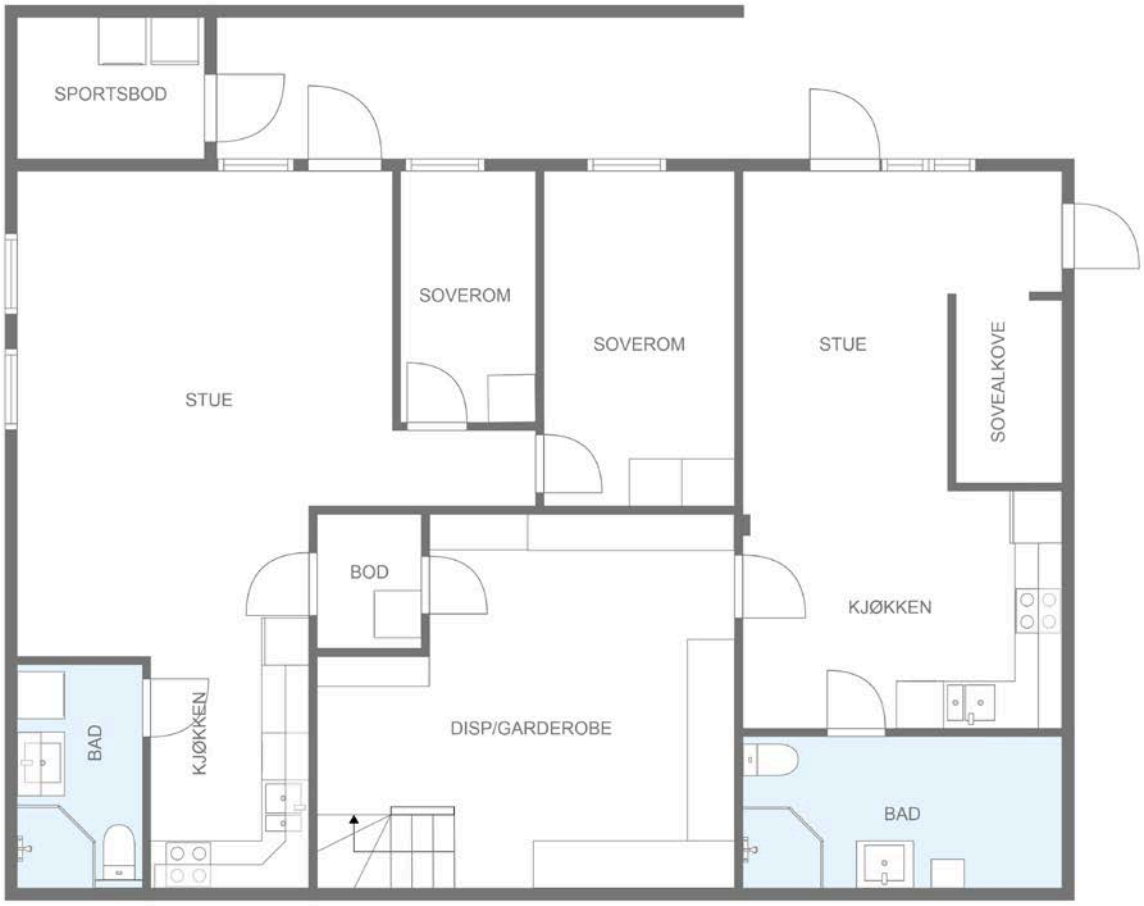
0_101-eidsbakkane-kopervik-11-norway_2 (1).jpg



VESTBRIS

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

0_101-eidsbakkane-kopervik-11-norway_1 (1).jpg



VESTBRIS

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

0_101-eidsbakkane-kopervik-11-norway_0 (1).jpg

Tilstandsrapport

Eidsbakkane 101, 4250 KOPERVIK

KARMØY kommune

gnr. 68, bnr. 264

Areal (BRA): Enebolig 399 m², Carport med bod og hobbyrom 25 m²

Befaringsdato: 24.01.2023 **Rapportdato:** 12.04.2023 **Oppdragsnr.:** 19953-1421 **Referansenummer:** OZ1892

Autorisert foretak: Knutsen Takst AS

Gyldig rapport
12.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.
Vi er medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no

910 07 273

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje, 1.etasje og 2.etasje.
Det er leilighet og hybel i underetasje.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak av sutaksplater.
Taktekkingen på utvendige tak er av pappshingel og asfaltpapp.
Undertak på utvendig tak av OSB-plater.
Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Foldedør av PVC i hagestue.
Takterrasse over carport er tekket med glassfiberbelegg.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, gulvbelegg og fliser på gulv.
Gulv i hovedetasje og hybel er heltre ifølge eier.
Det er tapet på vegg og malte plater på innvendige tak.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er laminat, fliser og parkett på gulv i underetasje.
Det er malte plater på vegg og malte plater på innvendig tak.
Malt trapp med beisede trinn.
Innvendige dører til leilighet og hybel er brann- og lyddører.
Slette malte dører og trefyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet har tapet på vegg og gulvbelegg på gulv.
Det er utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Bad/vaskerom leilighet
Det er fliser på vegg og fliser på gulv.
Badet har servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Gjestebad, 2.etasje
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Bad/vaskerom hybel underetasje
Badet har våtromsplater på vegg og fliser på gulv.
Det er servant, opplegg for vaskemaskin, toalett, fordelerskap for vannrør og dusjhjørne på badet.

Hovedbad, 2.etasje
Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.
Det er plassbygd seksjon med to servanter, vegghengt toalett og dusjnisje.

KJØKKEN Gå til side

Hybel:
Innredningen er av merke Ikea. Innredningen har integrert stekeovn og platetopp.
Det er montert oppvaskmakin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet:
Innredningen er av merke Ikea. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.etasje:
Innredning av merke Ikea.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn, varmluftovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken:
Innredningen er av merke Ikea.
Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant vegghengt og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i våtrom.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør og utenfor boligen.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etasje.
Det er naturlig ventilasjon i underetasje.
Varmtvannsbereder er på 198 liter fra 2004.
Leiligheten har varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er eget sikringsskap i leilighet.
Brannslukningsutstyr er pulverapparat.
Røykvarsler med batteri.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Forstøtningsmurer er av betong og betongblokker.
Terrenget skråner mot nord.
Utvendige avløpsrør antas å være av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Lovlighet

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	126	119	7
1.etasje	143	131	12
2.etasje	130	125	5
Sum	**399**	**375**	**24**

Gå til side

Carport med bod og hobbyrom

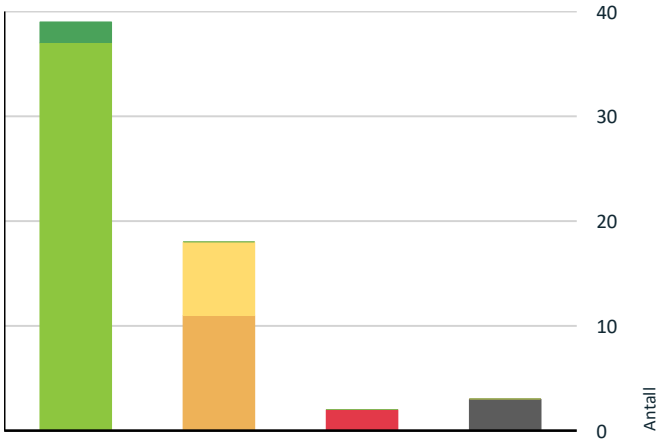
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	6	0	6
Hovedetasje.	19	19	0
Sum	**25**	**19**	**6**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

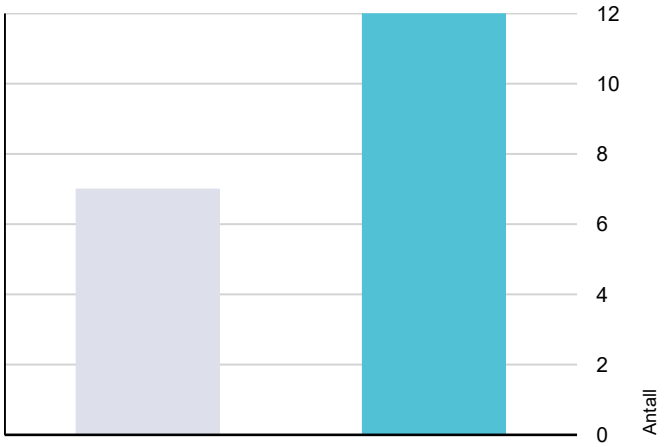
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom leilighet Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 1.etasje Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom hybel underetasje Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom leilighet Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - bod og takutstikk Gå til side

Det er avvik:

Undertak i bod og undertak til tak over inngang til hybel var fuktig på befaringsdagen. Det er merker etter fukt på undertak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Gulvbelegg i soverom med inngang fra loftstue har hull.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eier opplyser om at håndløper ligger lagret og følger med boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom hybel underetasje Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Terskel på gulv til dusjhjørnet vil hindre vann på utsiden av dusj i å kunne renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom hybel underetasje Gå til side

Det er avvik:

Det mangler håndtak på dør til dusjhjørnet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom leilighet Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Terskel på gulv til dusjhjørnet vil hindre vann på utsiden av dusj i å kunne renne til sluk.

Våtrom > Overflater Gulv > Gjestebad, 2.etasje Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulv i dusj har ikke fall til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken leilighet Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er svulming på bunnplate i benkeskap under vask.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Undertak har enkelte merker etter fukt. Dette var tørt på befaringsdagen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom hybel underetasje Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert sokkellist i underkant av våtromsplater. Det skal være montert sokkellist i underkant av våtromsplater i våtsoner.
Det er skruehull i våtromsplate i dusj. Hullet er tettet med fugemasse.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom hybel underetasje Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Overflater vegger og himling > Gjestebad, 2.etasje Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Gjestebad, 2.etasje Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken 1.etasje Gå til side

Det er avvik:

Det er hakk i hjørnet på platetopp.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertak har enkelte merker etter fukt. Dette var tørt på befaringsdagen.

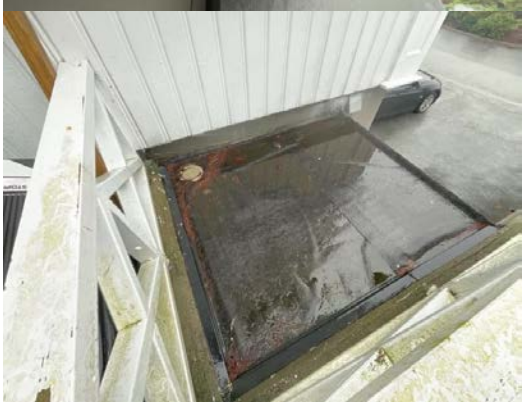
Tiltak
• Tiltak:

Undertak fungerer med avviket. Må påaktes.

Taktekking - bod og takutstikk

TG 2

Taktekkingen er av pappshingel og asfaltpapp.
Undertak av OSB-plater.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertak i bod og undertak til tak over inngang til hybel var fuktig på befaringsdagen. Det er merker etter fukt på undertak.

Tilstandsrapport

Tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak mot fukt i utvendig bod og på taktekking til utvendige tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag TG 1

Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon TG 1

Bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Eier opplyser om at yttervegger er isolert med 20 cm isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Eier opplyser om at takkonstruksjonen mot kaldtloft er isolert med 40 cm isolasjon.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra stige i luke.

Vinduer TG 1

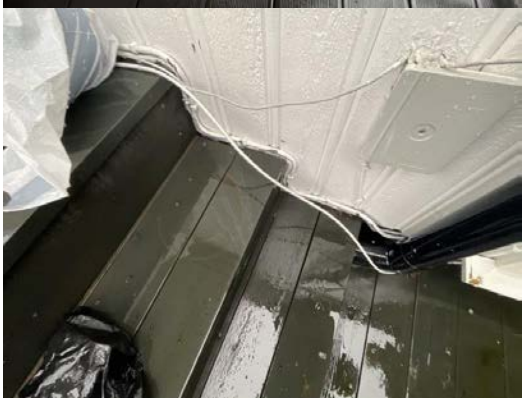
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Dører TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.
Foldedør av PVC i hagestue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Takterrasse over carport er tekket med glassfiberbelegg. Høyde på rekkverk ble målt til 100 cm.
Rekkverkshøyden på altaner med utgang fra stue og loftstue ble målt til 90 cm. Rekkverk er lavere enn krav i dagens forskrift.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

For å utbedre avvik må det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, med tilkomst for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Det er parkett, gulvbelegg og fliser på gulv.
Gulv i hovedetasje og hybel er heltre ifølge eier.
Det er tapet på vegg og malte plater på innvendige tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvbelegg i soverom med inngang fra loftstue har hull.

Tiltak

• Tiltak:

Det må legges nytt gulvbelegg i soverom for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det ble målt 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i leilighet i underetasje.

Rom Under Terreng

TG 1

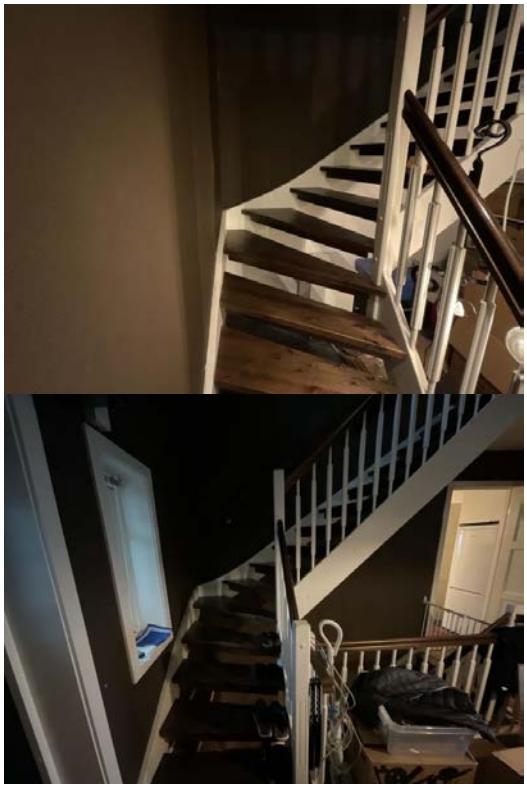
Det er laminat, fliser og parkett på gulv i underetasje.
Det er malte plater på vegg og malte plater på innvendig tak.
Det er foretatt hulltaking med fuktverdi på 12,6 % inne i konstruksjonen i yttervegg mot terreng under trapp i underetasje, som anses som akseptabelt. Vekt-% mellom 12% og 15,9%, vurderes som liten fare for angrep av stripet borebille (mott), det kan være spor etter muggdannelser på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året/kortere tid. Verdier på under 11,9 vekt-prosent fukt i treverk vurderes som helt tørt.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp med beisede trinn.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Eier opplyser om at håndløper ligger lagret og følger med boligen.

Tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører til leilighet og hybel er brann- og lyddører.
Slette malte dører og trefyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL UNDERETASJE

Generell

Badet har våtromsplater på vegg og fliser på gulv.
Det er servant, opplegg for vaskemaskin, toalett, fordelerskap for vannrør og dusjhjørne på badet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har våtromsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert sokkellist i underkant av våtromsplater. Det skal være montert sokkellist i underkant av våtromsplater i våtsoner.
Det er skruehull i våtromsplate i dusj. Hullet er tettet med fugemasse.

Tiltak
• Tiltak:

Det er ikke mulig å ettermontere sokkellister. Dette må gjøres i forbindelse med oppussing av bad.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 7 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 17 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fugemasse ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Terskel på gulv til dusjhjørnet vil hindre vann på utsiden av dusj i å kunne renne til sluk.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning TG 2

Det er seksjon, opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjhjørne på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndtak på dør til dusjhjørnet.

Tiltak
• Tiltak:

Det må monteres håndtak på dør til dusjhjørne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger med rørinstallasjoner og våtsone er mot yttervegg og mot garderobeskap med bunnplate.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Det er fliser på vegg og fliser på gulv.
Badet har servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser om at membran og fliser er fra 2014.

Overflater vegger og himling TG 1

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Overflater Gulv TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 18 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke oppkant med membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Terskel på gulv til dusjhjørnet vil hindre vann på utsiden av dusj i å kunne renne til sluk.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Badet har servant, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon TG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger med rørinstallasjoner og våtsone er mot yttervegg

2.ETASJE > GJESTEBAD, 2.ETASJE

Generell

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.

Tiltak
• Andre tiltak:

Ved bruk av dusjvegg som er montert er det ikke behov for tiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 3 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 18 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulv i dusj har ikke fall til sluk.

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2.ETASJE > HOVEDBAD, 2.ETASJE

Generell

Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.
Det er plassbygd seksjon med to servanter, vegghengt toalett og dusjnisje.
Eier opplyser om at fliser og membran er fra Desember 2017. Fliser er montert over opprinnelige fliser.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ca 23 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ca 35 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel til dør.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Det er plassbygd seksjon med to servanter, vegghengt toalett og dusjnisje.

Ventilasjon
TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 1

Hulltaking er foretatt i vegg mellom toalett og soverom uten å påvise unormale forhold.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har tapet på vegg og gulvbelegg på gulv.
Det er utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Overflater vegger og himling
TG 1

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Overflater Gulv
TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ikke høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.
Det er ikke mulig å se om det er oppkant med membran ved terskel til dør.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventilasjon
TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger med rørinstallasjoner og våtsone er mot yttervegg

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL UNDERETASJE

Overflater og innredning
TG 1

Innredningen er av merke Ikea. Innredningen har integrert stekeovn og platetopp.
Det er montert oppvaskmakin.

Avtrekk
TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

Overflater og innredning

TG 2

Innredningen er av merke Ikea. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er svulming på bunnplate i benkeskap under vask.

Tiltak

• Andre tiltak:

Bunnplate under vask må yttes for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 1.ETASJE

Overflater og innredning

TG 2

Innredning av merke Ikea.
Innredningen har integrert platetopp med induksjon, stekeovn, varmluftovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er hakk i hjørnet på platetopp.

Tiltak

• Tiltak:

Platetopp fungerer med avviket.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > GROVKJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredningen er av merke Ikea.
Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM 1.ETASJE

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med servant vegghengt og toalett.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av plast (rør i rør).
Fordelerskap for vannrør er plassert i våtrom.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for vannrør og utenfor boligen.
PEX-rør monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i ett varerør av PE. Teknisk levetid for PEX-rør er 20-75 år med anbefalt brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon i 1.- og 2.etasje.
Det er naturlig ventilasjon i underetasje.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder er på 198 liter fra 2004.
Leiligheten har varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er eget sikringsskap i leilighet.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2017 Montert ny AMS måler.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Montert AMS-måler. Samsvarserklæring i sikringsskap. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på opprinnelig installasjon,
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsutstyr er pulverapparat fra 2014. Røykvarsler med batteri.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 1

Grunnmur er beskyttet med grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av plasstøpt betong.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betong og betongblokker.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

TG 0

Terrenget skråner mot nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør antas å være av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod og hobbyrom

Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående carport med bod og hobbyrom på eiendommen. Bygget er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.
Bygget er kun enkelt beskrevet. Det er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.
Tilstandsgrad settes derfor ikke.

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Underetasje	126	119	7	Stue/kjøkken hybel underetasje, Bad/vaskerom hybel underetasje, Trappegang, Stue/kjøkken leilighet, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom leilighet	Bod , Utvendig bod
1.etasje	143	131	12	Hall , Toalettrom 1.etasje, Bibliotek, Stue/kjøkken 1.etasje, Grovkjøkken, Vaskerom	Hagestue
2.etasje	130	125	5	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Loftstue, Gjestebad, 2.etasje, Hovedbad, 2.etasje	Bod
Sum	399	375	24		

Kommentar

Hovedetasjen har takhøyde på 158 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport med bod og hobbyrom

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Underetasje	6	0	6		Bod
Hovedetasje.	19	19	0	Hobbyrom	
Sum	25	19	6		

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2023	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Marit Lillian Dale	Kunde
	Gunnar Mose	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	68	264		0	767.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eidsbakkane 101

Hjemmelshaver
Dale Marit Lillian Eilertsen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
258 880	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2023		Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/OZ1892

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.
01230137

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnar Mose	Marit Lillian Eilertsen Dale

Gateadresse
Eidsbakkane 101

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År: 2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01230137

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rehabilitering

Arbeid utført av: Karmøy byggteknikk ad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny slukmembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er montert stikk til lader til El bil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 01230137

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er fortiden utleiet leilighet i 1. etg , uten kontrakt

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 01230137

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01230137

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Mose	61533d62a461f7e5738b73d2c0ed182fac08b9ec	24.03.2023 23:47:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Dale	75ef71f0333f23281b4b3f4c94912af4faa921fe	24.03.2023 23:59:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01230137

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 6 000	Kr 8 500	Kr 12 400

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

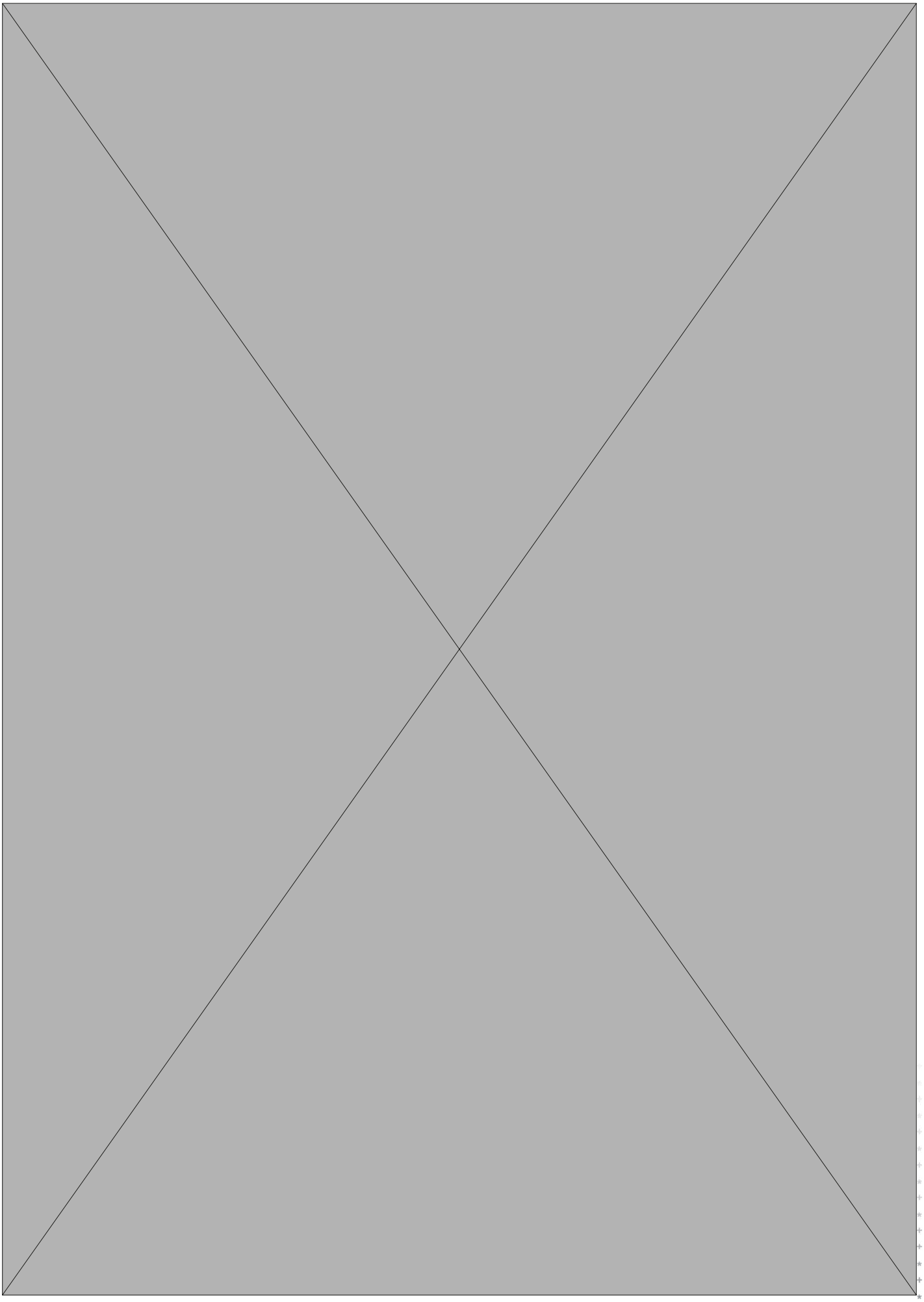
Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

EIDSBAKKANE 101, 4250 KOPERVIK

Gnr. 68, Bnr. 264 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01230137 Aud Mona Are Aase, +47 469 77 044

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr	

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon	
Referanse	
Ønsket overtagelsesdato	

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato _____ kl _____
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

Eventuelle forbehold		
Kopi av legitimasjon		
Navn		
Adresse		
Postnr/sted		
E-post		
Telefon		
Personnr.		
Signatur/ sted/dato		

Boligmegling til toppkarakter