

Gjerdevegen 67, 4270 ÅKREHAMN



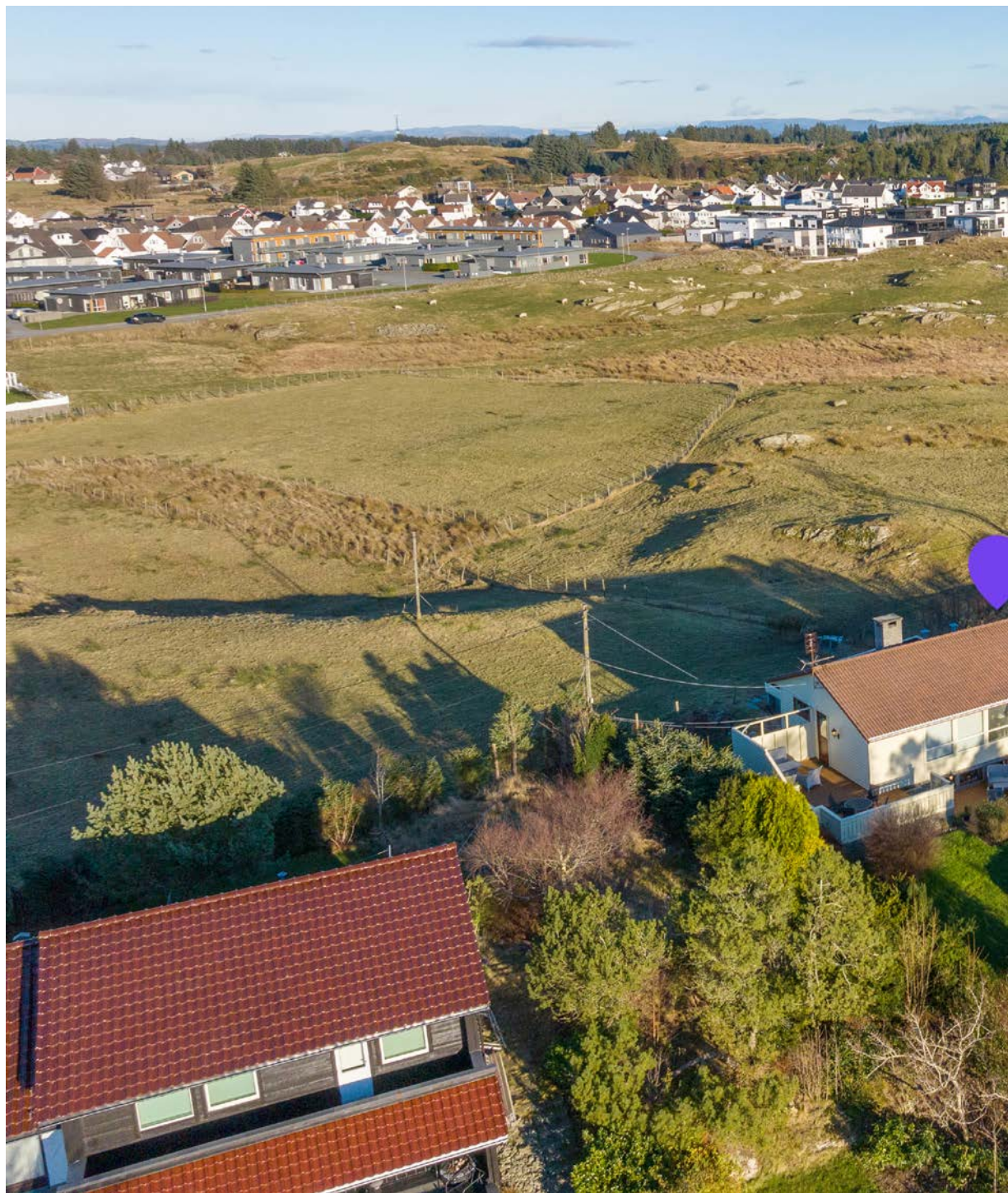
Prisantydning
3 090 000,-

ÅKREHAMN

Familiebolig på stor(1230kvm) tomt -
Tilbaketrukket men sentral
beliggenhet - Praktisk planløsning!

BRA/P-rom: 206/201 m² / Tomt: 1230m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1972

Nøkkelinfo



Adresse: Gjerdevegen 67, 4270 ÅKREHAMN

Nåværende eier: Oddvar Olsen

Matrikkelnummer: Gnr. 15, Bnr. 1176 Karmøy kommune.

Oppdragsnummer: 02220019

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Ingeborg Gangsøy Pedersen

Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

Bra: 206m²

P-rom: 201m²

Antall soverom: 4

Etasje: 2

Energimerke: Ikke angitt

Tomtestørrelse: 1230m²

Eierform: Eiet

Parkering: I garasje og eget gårdsrom.



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 090 000

Omkostninger

Kr 90 980

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 540,-

Tinglysing skjøte kr. 540,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) 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 3 180 980

Eiendomsskatt

Kr 2 515 per 2022

Kommunale avgifter

Kr 14 513 per 2021

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

Formuesverdi primær

Kr 654 961 per 2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 357 861 per 2020





Beskrivelse av bolig

Familiebolig på stor(1230kvm) tomt
- Tilbaketrukket men sentral
beliggenhet - Praktisk planløsning!

Beskrivelse

Velkommen til Gjerdevegen 67, en familiebolig med tilbaketrukket og samtidig sentral beliggenhet i Åkrehamn.

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

Første etasje: Vindfang, gang, to soverom, vaskerom, kjellerstue, bad og bod.

Andre etasje: Gang, soverom, hovedsoverom med utgang terrasse, bad, kjøkken, spisestue og stue. Utgang til terrasse fra stue.

Garasje.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Første etasje holder hovedsakelig standard fra byggeår, mens andre etasje ble bygget til og pusset opp på slutten av 90- tallet. I løpet av de siste årene er flere vinduer fornyet i andre etasje.

Eiendommen har en stor tomt på 1230 kvm og er pent opparbeidet med terrasse, hage og diverse beplantning.

Husk påmelding til visning!

Bygningsinformasjon

Bolig med grunnmur av betong og betongblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med liggende og stående trepanel. Takkonstruksjon av tre, utført som saltak. Tekket med betongtakstein. Vinduer av tre, isolerglass. Dører av tre. Isolerglass i dører med glassfelt.

Det foreligger bygningstegninger av enebolig og garasje. I tegningene kan vi se at det var planlagt hobbyrom mellom bolig og garasje. Dette er ikke utført i praksis.

Følgende momenter har fått TG3 eller TG2 i tilstandsrapporten:

TG3:

- Det ble registrert råteskader i vinduet.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det ble registrert området med rustsprengt armering.

TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking samt undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/ nedløp/ beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det ble registrert rustdannelse på innfesting av rennenedløp.
- Det ble registrert lav avstand mellom kledning og terrenget. Det er stedvis mangler av museband.
- Det er for lite lufteåpning mellom veggen og taket.
- Vinduer: Det ble registrert noe malingsflass.
- Dørene er av eldre dato og fremstår med noe slitasje og stedvis malingsflass.
- Det ble registrert rustdannelse på noen utvendige ventiler.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 4 sider av pipen skal være synlige når pipen er murt med murstein. Minst 2 av sidene skal være synlige når pipen er murt med elementer.
- Det er gjennom hultaking påvist høyt fuktnivå ikke i trekonstruksjonen i hultakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Åpning i innvendige rekkverk er større enn dagens forskriftskrav.
- Enkelte dører tar i karm.
- Bad: Det ble registrert lite fall mot sluk i hele rommet. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er tapet og vindu av tre i badekarets våtsone. Trykkeknapp på toalettet er løs.

- Kjøkken: Det ble registrert noe slitasje på kjøkkenfronter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger og avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el- tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er anbefalt med el- sjekk hvert 5 år.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Mer enn halvparten av levetid til vann og avløpsledninger har passert.
- Mer enn halvparten av levetiden til septiktank har passert.

Innhold

Boligen er innredet over to plan og inneholder:

Første etasje: Vindfang, gang, to soverom, vaskerom, kjellerstue, bad og bod.

Andre etasje: Gang, soverom, hovedsoverom med utgang terrasse, bad, kjøkken, spisestue og stue. Utgang til terrasse fra stue.

Garasje.

Standard

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Første etasje holder hovedsakelig standard fra byggeår, mens andre etasje ble bygget til og pusset opp på slutten av 90- tallet. I løpet av de siste årene er flere vinduer fornyet i andre etasje.

Boligen har en svært praktisk planløsning med soverom og bad i begge etasjene. En kjekk kjellerstue samt vaskerom med potensiale for innredning. Kjøkkenet framstår som svært romslig, og har god plass til spisegruppe. Det er også laget egen spisestue. Stuen har store vindusflater og ekstra takhøyde som gir en god romfølelse. Her er det også utgang til terrasse og hage.

Baderommet i andre etasje har fliser på gulv og delvis fliser/ tapet på vegger. Rommet inneholder wc, vask i seksjon, badekar samt dusjhjørne. Baderommet i første etasje har også fliser på gulv samt panelte vegger (fliser i dusjsone). Rommet inneholder wc, vask i seksjon samt dusjhjørne.

Samtlige soverom har plass til både seng og øvrig oppbevaring. Hovedsoverommet har også utgang til terrasse.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 83 kvm

2. etasje: 123 kvm

Primærrom

1. etasje: 78 kvm Vindfang, gang, to soverom, vaskerom, kjellerstue og bad.

2. etasje: 123 kvm Gang, to soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.

Antall bad

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på nybygg. Megler har ikke mottatt ferdigattest på tilbygg. I følge eiendomsrapport ble det gitt igangsettingstillatelse i 1997 og tiltaket er registrert tatt i bruk. Garasje er registrert tatt i bruk 1974.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1972.

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. Vedovn i stue. Peis i kjellerstue. 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

Utførte arbeidet på bad/ våtrom:

- Flislegger, rørlegger, elektriker. Murer Lars Simonsen, Åkra rør, Elektriker Hans Erik Einarsen.

- Nytt bad. Oppusset/ ombygget bad i kjeller.

- Søknad om byggetillatelse av 03.11.1997.

Angående tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende:

- En gang for mange år siden kom det opp i kjeller. Dette skyldes full septiktank. Den skal tømmes hvert andre år. Ingen problemer etter dette.

Arbeider/ kontroll på vann/ avløp:

- Åkra rør utførte arbeidet når huset var nytt og ved påbygg i 1998-

Har en liten opplevelse av lukt i kjelleren. Kan være litt antydning til merke på gulvlist under trapp.

Har vært lekkasje i garasje tak, det ble lagt nytt tak i 2021 av Sydvest tak AS.

Det var en sprekk i bleie ved ovn i stue. Ellers ingenting. Har pålegg om tak stige til feier.

Biter av betong har falt av i grunnmur over to vinduer og dør i kjeller.

Det er litt råte på kledning på garasje. Det har tidligere vært mus på kald loft. Det er 3 punkterte vinduer i kjellerstue.

Oljetank og oljebrenner ble fjernet, egeninnsats.

Terrasser er egeninnsats. Utbygg, vindu og kledning er utført av Fagarbeider Geir Ove Olsen.

Påbygg i 1998.

Det er planlagt mulig ny vei på nordsiden av eiendommen.

Garasjen står nær eller litt over tomtegrense i nord.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Areal er innhentet fra målebrev.

Eiendommen er pent opparbeidet med gruset gårdsrom, stor og beplantet hage samt terrasser og leegger. Eiendommen har beliggenhet slik at en ser mot Åkramarken, men også mot havet i Vest.

Garasje er bygget noe over tomtegrense i nord, samt gjerde som går langs garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1230 kvm

Vei/vann/kolakk

Offentlig vann og avløp via privat septikanlegg. Det ligger kommunal vannledning inn på tomten i sørøstre del.

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært kjekt og barnevennlig til i Gjerdevegen. Fra boligen er det kort avstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, sentrum med flere butikker og flotte turløyper. Boligen ligger høyt i terrenget og en har utsikt mot Åkramarken samt over Åkra mot vest. En kan også skimte havet fra stuen.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse med delareal kjørevei (158 kvm) og gang- sykkelvei (7kvm). Det er regulert inn ny kjørevei nord for eiendommen, samt gang/ sykkelsti. Se vedlagt reguleringsplankart.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I følge grunnkart går garasjes nordlige side noe over på naboens eiendom.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Eirik Balchen Gundersen

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 bygningsfagkyndig 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:

30.09.1969 - Dokumentnr: 905422 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:15 Bnr:47
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Budgivning

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 nødvendig 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 datert 22.11.22 og selgers Egenerklæring datert 19.11.22. 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, befaringsnotat og eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Pastprovisjon kr. 37.500,-
Markedsføringspakke kr 19 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke m/luftfoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Ingeborg Gangsøy Pedersen
Eiendomsmegler
ingeborg@em-a.no
Tlf: 904 17 924

Salgsoppgavedato

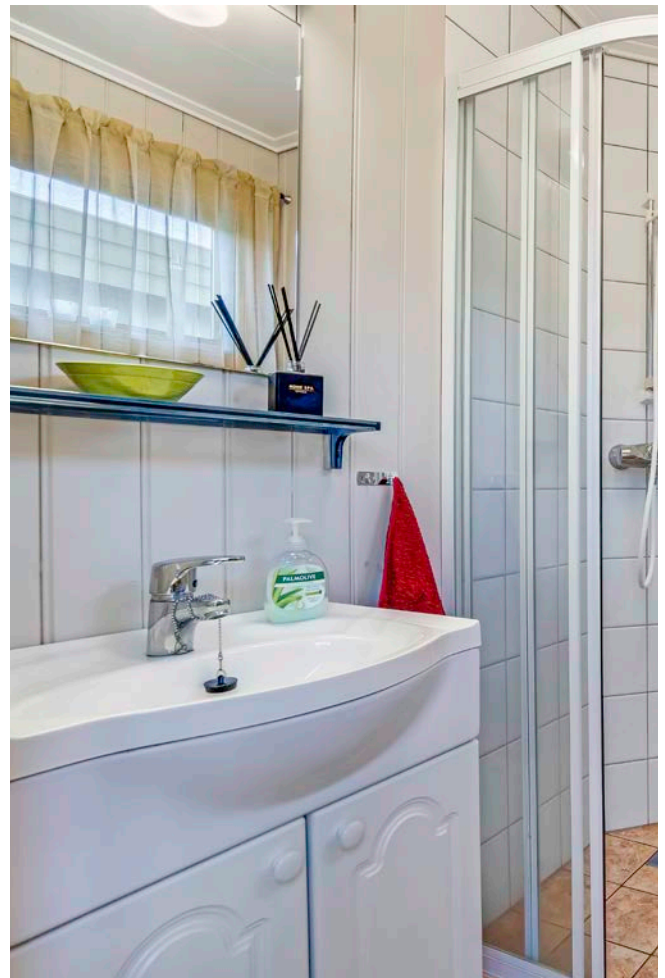
Dette dokumentet ble lagret 30.11.2022



















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.





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.



Tilstandsrapport

📍 Gjerdevegen 67 , 4270 ÅKREHAMN

📖 KARMØY kommune

Gnr. 15, Bnr. 1176

Areal (BRA): Enebolig 206 m², Garasje 29 m²



Befaringsdato: 22.11.2022

Rapportdato: 22.11.2022

Oppdragsnr: 21150-1328

Referansenummer: RI1697

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert takstmann: Eirik Balchen Gundersen



Kvala Takst

Gyldig rapport
22.11.2022

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.

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan hjelpe deg med:

Takst:

- Energirådgiving / søknad om støtte
- Sakkyndig bistand på visning
- Reklamasjoner / Eierskifte
- Tilstandsrapporter
- Skaderapporter
- Andre takstoppdag og rådgivning

Arkitekter:

- Søke om tillatelse av ulovlige tiltak
- Søke om bruksendring
- Søke om manglende ferdigattest
- Tegning og søknad
- Uavhengig kontroll
- Arealplanlegging / detaljregulering

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

Kvala Takst



Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstmann
22.11.2022 | KOPERVIK

Kvala Takst AS

Pb. 155
52 84 23 23

Rapportansvarlig

Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstmann
eirik@kvala.no
922 49 966

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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje og 2. etasje.
Frittliggende garasje.
Bolig med grunnmur av betong og betongblokker.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tekket med betongtakstein.
Vinduer av tre. Isolerglass.
Dører av tre. Isolerglass i dører med glassfelt.

Boligen fremstår med normalt vedlikehold og slitasje.
Det ble registrert råtedannelse i et vindu ved entredøren. En må forvente fornying.
Det mangler stigetrinn på taket til feier.
Det ble registrert fuktighet ved måling i rom under terreng.
Vaskerommet er ikke anordnet som våtrom.
I følge opplysninger fra eier ble kledningen malt i 2019.
Noen av vinduene og en ytterdør ble fornyet i 2017.
Se ellers rapporten for mer informasjon.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	123	123	0	
1. etasje	83	78	5	
Sum	206	201	5	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	29	0	29	
Sum	29	0	29	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

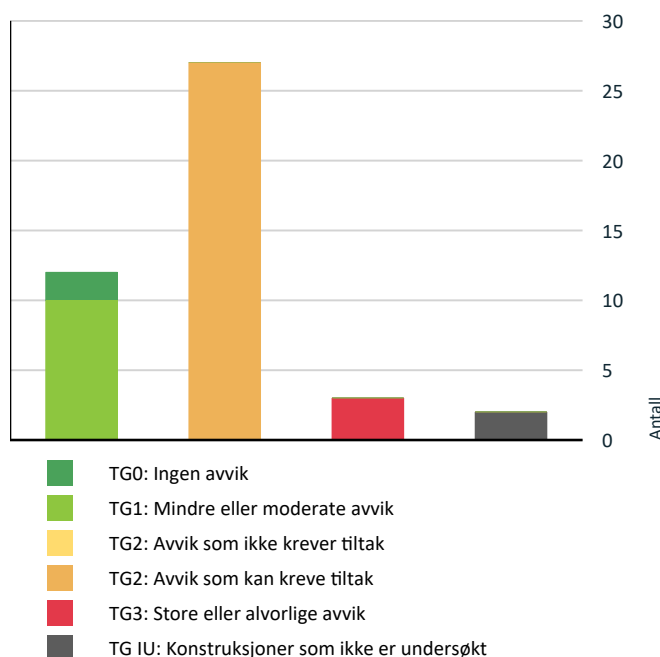
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Inntegnet tilbygg i stuen er ikke bygget.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

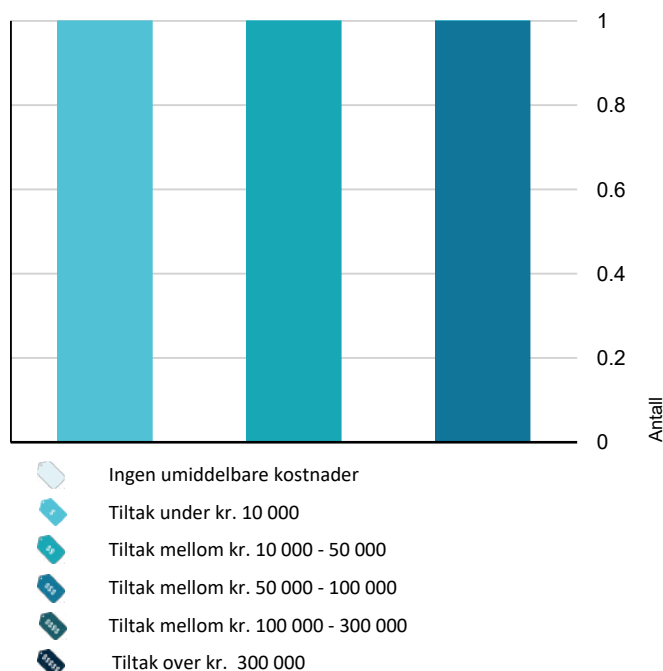
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann er ikke en kvalifisert elektroaglig fagperson.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vindu - Entre

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert råteskader i vinduet.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert områder med rustspreng rundt armering.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det ble registrert rustdannelse på innfesting av rennenedløp.

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	Det er avvik: Det ble registrert lav avstand mellom kledning og terrenget. I følge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer. Det er stedvis mangler av museband.
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er for liten lufteåpning mellom veggen og taket.
 Utvendig > Vinduer Gå til side	Det er avvik: Det ble registrert noe malingsflass.
 Utvendig > Dører Gå til side	Det er avvik: Dørene er av eldre dato og fremstår med noe slitasje og stedvis malingsflass.
 Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side	Det er avvik: Det ble registrert rustdannelse på noen utvendige ventiler.
 Innvendig > Radon Gå til side	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	Pipevanger er ikke synlige. 4 sider av pipen skal være synlige når pipen er murt med murstein. Minst 2 av sidene skal være synlige når pipen er murt med elementer.
 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	
 Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Målt høyde rekkverk: 78cm. Dagens krav: Minimum 90cm. Målt åpning i rekkverk: 12cm. Dagens krav: Maks 10cm. Målt åpning mellom trinn: 12,5cm. Dagens krav: Maks 10cm.
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	Det er avvik: Det ble registrert dører som tar i karm på kjøkken, soverom på 2. etasje og bod på 1. etasje. Det er merker i karmen til badet på 2. etasje.
 Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side	Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert lite fall mot sluk i hele rommet. Kravet er minimum fall i forholdet 1:100 (fra teknisk forskrift: "tilstrekkelig fall"). Det ble registrert lite fall mot sluk i dusjonen. Kravet er 8mm over 80cm.
 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
 Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side	

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig avtrekk.

I følge SINTEF Byggforsk har drenering en levetid på 20-60 år.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tapet og vindu av tre i badekarets våtsone.
Våtsonen strekker seg fra badekaret opp til taket.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert lite fall mot sluk i hele rommet.
Kravet er minimum fall i forholdet 1:100 (fra teknisk forskrift: "tilstrekkelig fall")

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trykknappen til toalettet er løs.

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

Det er avvik:

Det ble registrert noe slitasje på kjøkkenfronter.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
I følge Ambita.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Bygget til soverom på 2. etasje og forlenget kjøkken og bad.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og tekking er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og rennenedløp av plast.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det ble registrert rustdannelse på innfesting av rennenedløp.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasader kledd med liggende og stående bordkledning.
I følge opplysninger fra eier ble kledning mot nord, øst og vest fornyet da boligen ble bygget til i 1999.
Kledning mot nord er fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom kledning og terrenget.
I følge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vandammer.

Det er stedvis mangler av museband.

Tiltak

- Tiltak:

Museband bør utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak.
Det er tilkomst til høgloftet via luke med stige på soverom.
Det var kun tilkomst til deler av høgloftet. Området rundt pipen ble derfor ikke kontrollert. TGIU.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er for liten lufteåpning mellom veggen og taket.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vindu - Entre

TG 3

Vindu av tre. Isolerglass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert råteskader i vinduet.

Tiltak

- Tiltak:

Vinduet fornyes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
I følge opplysninger fra eier ble vinduer i stuen og på soverommet i 2. etasje fornyet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe malingsflass.

Tiltak

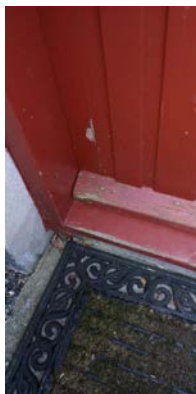
- Tiltak:

Vinduer med malingsflass skrapes og males.

Dører

TG 2

Entredør av tre. Døren er fra byggeåret.
Dør av tre i tilknytning til vaskerommet. Isolerglass. Døren er fra byggeåret.
Terrassedør av tre. Isolerglass. Døren er fra 2017. TG1.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og fremstår med noe slitasje og stedvis malingsflass.

Tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer, men en må på sikt forvente fornying av dører fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser av tre. Gulvoverflater av terrassebord. Rekkverk av tre.
Fundamenter av betongblokker
Målt høyde rekkverk: 92cm. Dagens krav: 100cm.

Andre utvendige forhold

TG 2

Lufteventiler av metall.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert rustdannelse på noen utvendige ventiler.

Tiltak

- Tiltak:

Ventiler med rustdannelse fornyes.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulvoverflater av parkett, furubord og teppe. Betong i bod.
Veggoverflater av panel, synlig betong, malt tapet, tapet, malte tynnplater og brystningspanel.
Panel, malt panel og himlingsplater i taket.

Overflatene fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av tre.
Gulv av betong mot grunnen.
Det ble ikke registrert unormal skjevhet ved måling på tilfeldig valgte steder.
Det er ikke foretatt målinger i rom med gulvoverflater med teppe.
Målingen er ikke nøyaktig nok.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har pipe av murstein og elementer. Vedovn i stuen på 1. etasje. I følge opplysninger er ovnen fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

4 sider av pipen skal være synlige når pipen er murt med murstein. Minst 2 av sidene skal være synlige når pipen er murt med elementer.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

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 ødelagte.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det ble målt 17,5 vektprosent fuktighet.

Det er benyttet dampsperre på innsiden av veggen. Dette var en vanlig løsning tidligere, men i dag blir ikke denne utførelsen anbefalt. (Gjelder rom under terreng).

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.

Krypkjeller

TG 1

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakket trapp av furu. Rekkverk av furu.

Vurdering av avvik:

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

Målt høyde rekkverk: 78cm. Dagens krav: Minimum 90cm.

Målt åpning i rekkverk: 12cm. Dagens krav: Maks 10cm.

Målt åpning mellom trinn: 12,5cm. Dagens krav: Maks 10cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, heltre fyllingsdører og finerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert dører som tar i karm på kjøkken, soverom på 2. etasje og bod på 1. etasje.

Det er merker i karmen til badet på 2. etasje.

Tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm justeres.

Dør til badet flikkmales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. I følge opplysninger fra eier ble badet pusset opp i 2008.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggoverflater av malt panel og fliser. Himlingsplater i taket.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Målt oppkant fra gulv til topp dørterskel: 50mm.
Målt fall i dusjsonen: 4mm over 40cm.
Det ble ikke registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert lite fall mot sluk i hele rommet. Kravet er minimum fall i forholdet 1:100 (fra teknisk forskrift: "tilstrekkelig fall").
Det ble registrert lite fall mot sluk i dusjsonen. Kravet er 8mm over 80cm.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fallet dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse. Sluk av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun bedømt ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via ventil i taket. Tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull tatt fra vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Gulv av betong. Rommet er ikke anordnet som våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

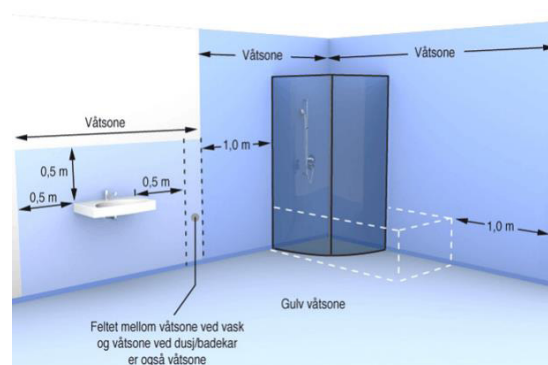
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
I følge opplysninger fra eier er badet fra 1999.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggoverflater av fliser og tapet. Himlingsplater i taket.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tapet og vindu av tre i badekarets våtsone. Våtsonen strekker seg fra badekaret opp til taket.

Tiltak

- Tiltak:

Det må benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Målt fall mot sluk i hele rommet: 7mm over 200cm.
Målt oppkant fra gulv til topp dørterskel: 40mm
Målt fall i dusjsonen: 11mm over 55cm.
Det er 80mm oppkant rundt dusjsonen.
Det ble ikke registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert lite fall mot sluk i hele rommet. Kravet er minimum fall i forholdet 1:100 (fra teknisk forskrift: "tilstrekkelig fall")

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å utbedre fall som et enkeltstående tiltak på et våtrom. Det anbefales å utbedre fallet dersom våtrommet en gang skal renoveres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tettesjikt av banemembran. Sluker av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trykknappen til toalettet er løs.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedres for å få TG0/TG1.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via elektrisk vifte i taket. Tilluft under dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet grenser mot yttervegg, kjøkkeninnredning og garderoreskap.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av eik.

Integrert stekeovn og koketopp.

I følge opplysninger fra kunde er kjøkkenet fra 1998.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe slitasje på kjøkkenfronter.

Tiltak

- Tiltak:

Kun kosmetisk. Utbedres for å få TG0/TG1.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i overkant av vinduene.
Veggventiler i oppholdsrom.

Varmesentral

TG 1

Det er installert varmepumpe i stuen på 2. etasje.

Alder: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Alder: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG IU

Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

TG 2

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
3. 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
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
8. 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?
Ukjent
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden. Det anbefales å gjennomføre el-kontroll hvert 5. år.

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

I følge opplysninger fra eier står boligen på sprengsteinsfylling.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

I følge SINTEF Byggforsk har drenering en levetid på 20-60 år.

Tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Bygningen har grunnmur av betong og betongblokker. Pusset utvendig overflate.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert områder med rustspreng rundt armering.

Tiltak

- Tiltak:

Løs betong fjernes. Armering sandblåses og behandles med egnet stoff. Områdene pusses med reparasjonsmørtel.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Det ble ikke registrert terreng med unormalt fall inn mot bygningen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp til privat septiktank med offentlig tømning.

Utvendige vann- og avløpsledninger lar seg ikke registrere da disse er nedgravde.

Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av levetiden til vann og avløpsledninger har passert.

Tiltak

- Tiltak:

En må på sikt forvente fornying av vann og avløpsledninger. Når dette blir er vanskelig å si noe om.

Septiktank

! TG 2

Septiktank av betong. Offentlig tømning.
Tanken er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av levetiden til septiktanken har passert.

Tiltak

- Tiltak:

En må på sikt forvente fornying. Når dette blir er vanskelig å si noe om.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1974

Kommentar

I følge Ambita.

Standard

Normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygget bærer noe preg av manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje med grunnmur av betong og betong blokker.

Yttervegger av betongblokker og bindingsverk av tre. Bindingsverk kledd med liggende bordkledning.

"Flatt" tak i trekonstruksjon. Tekket med asfalt takteking.

Gulvoverflate av betong.

Synlige konstruksjoner i vegger og i taket.

Vippeport av tre. Vinduer av tre. Enkle glass.

Ytterdør av tre.

Garasjen fremstår med noe råteskade ved vippeporten.

I følge opplysninger fra eier ble taktekket fornyet i 2020.

En må forvente noe fornying/utbedring.

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 byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	123	123	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue	
1. etasje	83	78	5	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Kjellerstue , Bad	Bod
Sum	206	201	5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Inntegnet tilbygg i stuen er ikke bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	29	0	29		Garasje
Sum	29	0	29		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
22.11.2022	Eirik Balchen Gundersen	Takstmann
	Oddvar Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	1176		0	1229.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjerdevegen 67

Hjemmelshaver

Olsen Oddvar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, busker og beplantning. Gruset gårdsrom.

Kommuneplan

Boligbebyggelse.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Frittliggende garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Innhentet	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	3	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. Kraftefulle 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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/RI1697>

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 Næring og Prosjekt	
Oppdragsnr.	
02220019	
Selger 1 navn	
Oddvar Olsen	
Gateadresse	
Gjerdevegen 67	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
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	1969
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	50
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	6238571

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flislegger, Rørlegger, Elektriker
Arbeid utført av	Murer Lars Simonsen, Åkra rør, Elektriker Hans Erik Einarsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad, Oppusset/ombygget bad i kjeller.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Søknad om byggetillatelse av 03.11.1997
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	En gang for mange år siden kom det opp i kjeller. Dette skyldes full septiktank tank. Den skal tømmes hvert andre år. Ingen problemer etter dette.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Åkra rør utførte arbeidet når huset var nytt og ved påbygg i 1998
Arbeid utført av	Åkra rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har en liten opplevelse lukt i kjelleren. Kan være litt antydning til merke på gulvlist under trapp.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært lekkasje i garasje tak, det ble lagt nytt tak i 2021 av Sydvest tak A/S
-------------	--

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

Beskrivelse	Det var en sprekk i bleie ved ovn i stue. Ellers ingen ting. Har pålegg om tak stige til feier.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Biter av betong har falt av i grunnmur over to vindu og dør i kjeller.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er litt råte på kledning på garasje. Det har tidligere vært mus på kalt loft. Det er 3 punkterte vinduer i kjellerstuer.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oljetank og oljebrenner ble fjernet, egeninnsats.
Arbeid utført av	Åkra elektriske når huset var nytt. Elektriker Hans Erik Einarsen ved utbygg i 1997.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasser er egeninnsats. Utbygg, vindu og kledning er utført av Fagarbeider Geir Ove Olsen.

Arbeid utført av

Sydvest tak garasjetak.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygg i 1998

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søknad om byggetillatelse av 1997.

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

Beskrivelse

Mulig ny vei på nordsiden av eiendommen.

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

Beskrivelse

Garasjen kan står nær eller litt over tomtengrense i nord.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Olsen	ef887edcd6c61c4367d2adfb dd36223e78b328f0	19.11.2022 13:20:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 02220019

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



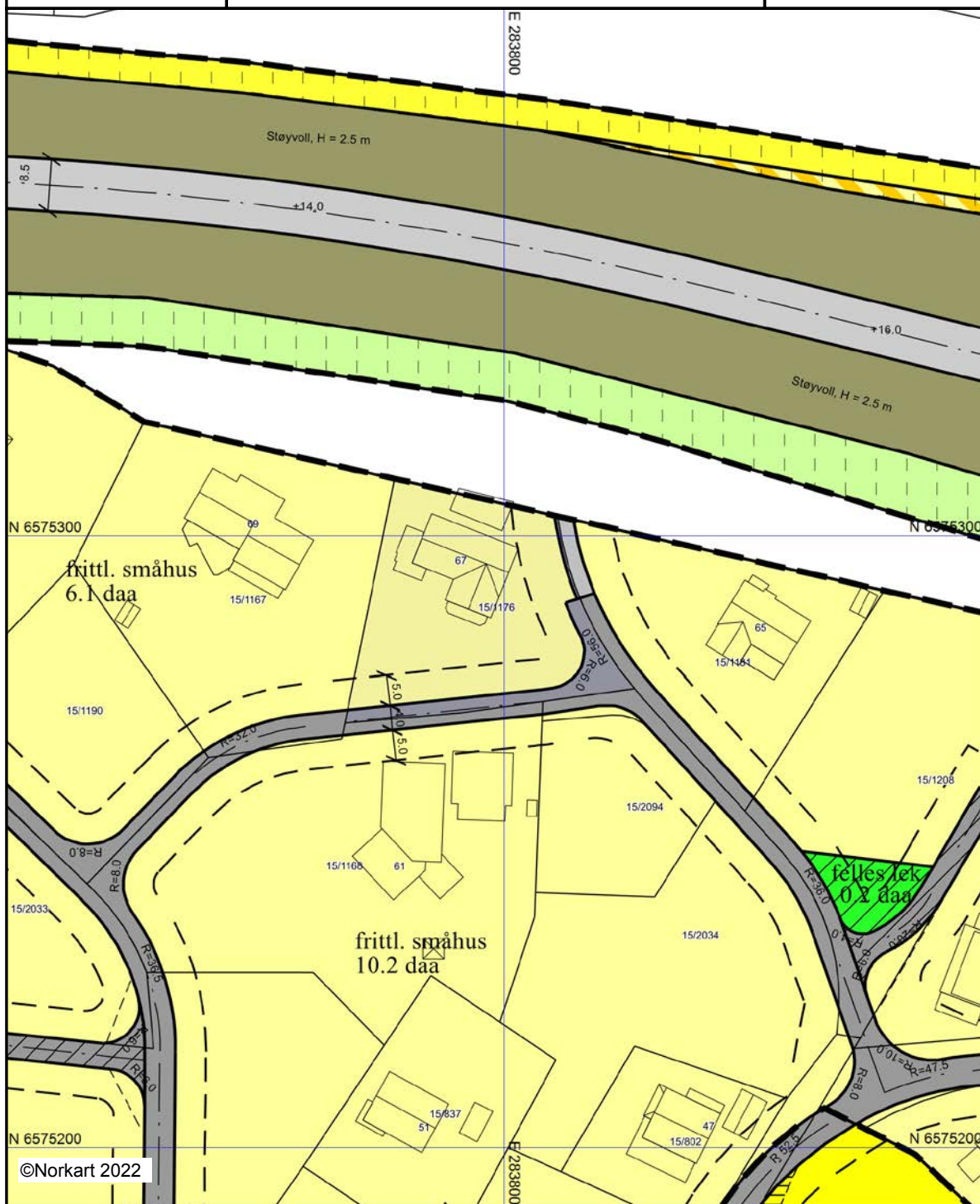
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1176
Adresse: Gjerdevegen 67
Dato: 18.11.2022
Målestokk: 1:1000



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

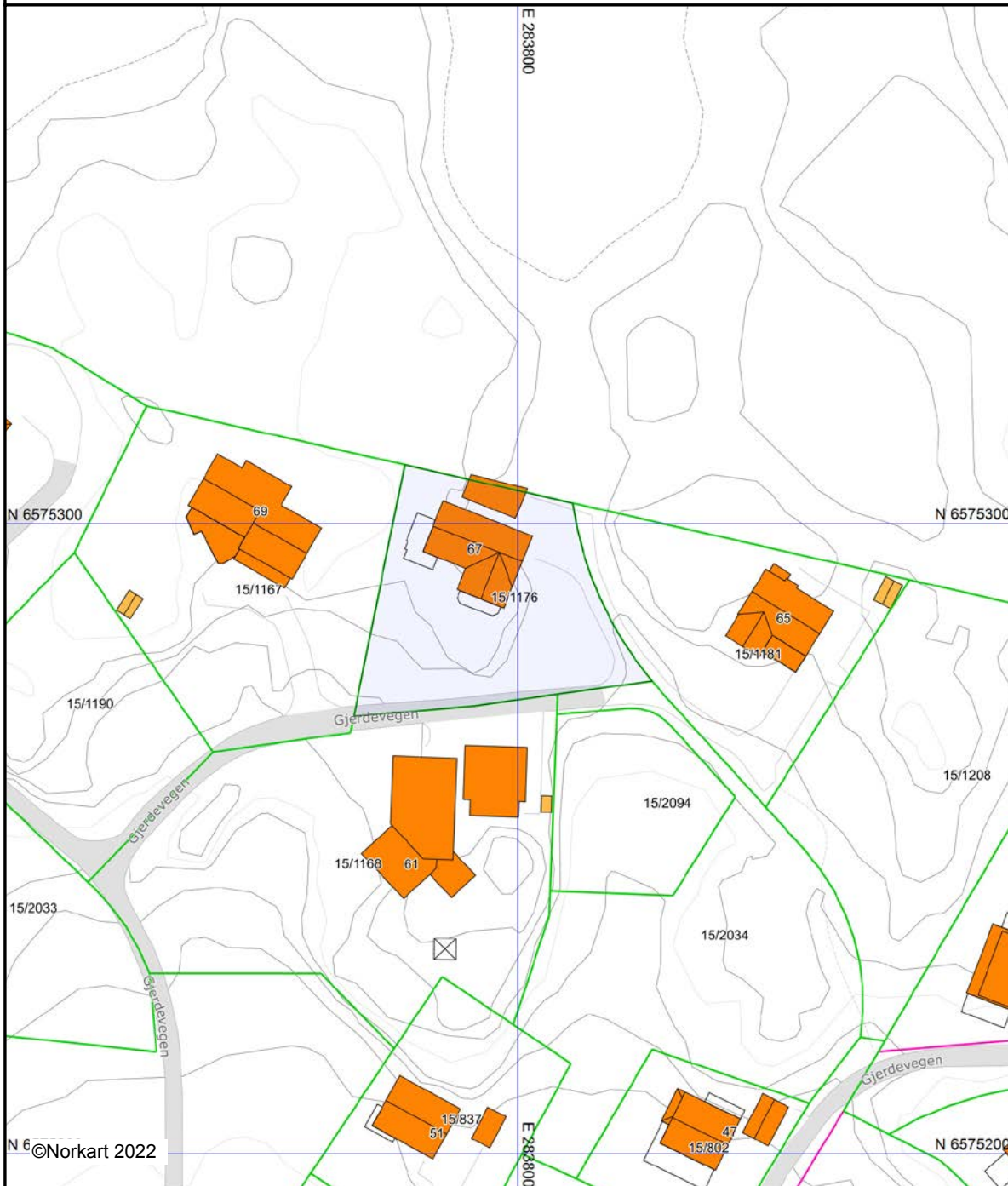
Grunnkart

Eiendom: 15/1176
Adresse: Gjerdevegen 67
Dato: 18.11.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



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 an-

befaler 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.



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:
Kr 6 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 8 500

Enebolig/fritid/tomt:
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



BUDSKJEMA

GJERDEVEGEN 67, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, bnr. 1176, i Karmøy kommune. Oppdragsnr: 02220019
Ingeborg Gangsøy Pedersen, +47 904 17 924

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
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter