



Krokhaugvegen 24, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
3 950 000,-

AVALDSNES

Stor og innholdsrik familiebolig -
Barnevennlig beliggenhet på et
populært boligfelt - Dobbelgarasje
og enkel garasje

BRA-i/BRA Total: 226/325 m² / Tomt: 879m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 1983



Pent opparbeidet sør/vestvendt hage uten innsyn med spredt beplantning, terrasser og pen fiskedam.



Pen kjøkkeninnredning i heltre. Godt med benke, skap/hylleplass. Store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig dagslys.

Nøkkelinfa

Adresse:	Krokhaugvegen 24, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier:	Marta Elisabeth Eilerås
Matrikkelnummer:	Gnr. 88, bnr. 206 Gnr. 88, bnr. 234 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250174
Oppdragsansvarlig:	Daniel Gård
Meglerforetak:	Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Bra total:	325m ²
BRA-i:	226 m ²
Antall soverom:	4
Etasje:	3
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	879m ²
Eierform:	Eiet
Parkering:	God parkering i asfaltert gardstun og i garasje/er.





Vedovn i stuen.



Stor og luftig stue med god plass til gjester.

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 950 000

Omkostninger

Kr 117 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-

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 4 067 590

Kommunale avgifter

Kr 18 801 per 2024

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 828 243 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 312 973 per 2023





Beskrivelse av bolig

Stor og innholdsrik familiebolig -
Barnevennlig beliggenhet på et
populært boligfelt - Dobbeltgarasje
og enkel garasje

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere denne kjekke og innholdsrike familieboligen på Veldetun. Boligen byr på en praktisk planløsning med store og gode rom, pen og usjenert hage, asfaltert gardstun, 2 stk garasjer hvorav den doble garasjen har et stort oppbevaringsrom i loftsetasjen.

Denne boligen byr på en svært attraktiv og familievenlig beliggenhet i et etablert boligområde. Boligen ligger litt tilbaketrukket og usjenert, som er den perfekte kombinasjon av en rolig og privat atmosfære, samtidig som du er en del av et levende, sosialt og trygt nabolag.

På Veldetun bor du i nærhet av barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt dagligvare og flotte turområder. Sentral plassering midt mellom Haugesund og T-forbindelsen og samtidig kort avstand til flyplassen.

Innhold

Boligen er over 3 plan og inneholder:

Kjelleretasje (ikke godkjent innredet/omsøkt) : Gang, stue, bad, kjøkken, soverom, vaskerom, bod. I godkjente bygningstegninger mottatt fra Karmøy kommune er etasjen innredet med vaskerom, hobbyrom, klær, mat, diverse og disponibelt rom.

Første etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, toalett, bod, 2 soverom, bad. + sommerstue.

Loftsetasje: Gang, 2 soverom, bad.

2 stk. Garasjer.

Standard

Boligen holder hovedsakelig eldre standard, men fremstår som velholdt og praktisk innredet.

Kjeller etasje:

-Svært romslig og kjekk kjellerstue med vedovn. God plass til ønsket møblering.

Vinduer som slipper inn godt med naturlig dagslys.

-Romslig rom brukt som soverom.

-Kjøkkenet har innredning med benke, skap og hylleplass, samt vask. Ikke opplegg for komfyr eller platetopp med kjøkkenventilator per i dag.

-Bad i første etasje med fliser på gulv. Badet inneholder dusj, toalett og vask i seksjon.

Dette rommet må forventes å oppgraderes.

-God størrelse på vaskerommet. Vaskerommet inneholder også dobbel utslagsvask i enkel utførelse.

-Egen ytterdør i kjelleretasjen.

Første etasje:

-Stort og romslig vindfang med fliser på gulv og skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

-Gang i god størrelse med mulighet og plass til oppbevaring.

-Praktisk gjestettoalett, samt en bod vegg i vegg til oppbevaring.

-2 stk. soverom (mulighet for 3 dersom man tar litt av stuen). Romslig hovedsoverom med garderobe og direkte utgang til uteområdet. God plass til dobbeltseng og øvrig møblement.

-Svært romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Stuen er inndelt i naturlige møbleringssoner og har god plass til gjester.

Varmepumpe og vedovn. Fra stuen er det direkte utgang til sommerstue og

tilhørende uteområde.

- Kjøkkenet er i en halvåpen løsning med stuen. Pen heltre kjøkkeninnredning med godt med skap, benke og hylleplass. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn, mikro), induksjonsplatetopp, vask i seksjon, samt frittstående kjøleskap (medfølger ikke handelen).
- Helfliset bad i god størrelse som inneholder: Dusjhjørne, toalett, vask i seksjon m/skap og hylleplass.

Loftsetasje:

- 2 stk. romslige rom (brukt som soverom/lekerom/loftstue).
- Mellomgang.
- Bad med enkelt opplegg for vask og badekar.

Utvendig:

- Pent opparbeidet uteområde med diverse beplantning, hage, terrasse, platting, fiskedam, sommerstue (enkel), asfaltert gardstun, 2 garasjer (en dobbel frittstående og en enkel ved boligen). Eiendommen har god parkering.

Bygningsinformasjon

Bolig satt opp i tre på grunnmur av blokker. Bygd opp i bindingsverk med saltakkonstruksjon. Ytterkledning i tre og betongtakstein på tak. Følgende momenter har fått tilstandsgrad 3 og 2 i tilstandsrapporten:

TG3:

- Bad kjeller, overflate gulv: Fliser er løse og gulvet har slått seg. Ukjent årsak, men antatt ingen fuktsperre under gulvstøp. Gulvfliser må tas opp og undergulv utbedres.
- Bad kjeller, membran, tettesjiktet og sluk: Ved inspeksjon i sluk ble det ikke registrert noen synlig fuktsikring. En eventuell fuktsikring på baderommet vurderes til å være oversteget forventet levetid.

TG2:

- Drenering: Pga. alder.
- Yttervegger og veggkonstruksjon: Pga. alder og mindre avvik. Noe sprekk og vridninger i kledningsbord registreres.
- Vinduer og ytterdører: Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Utskiftninger på sikt må påregnes. Pga. alder.
- Undertak, lekter og yttertekking (Taktekking): Pga. alder.
- Renner, nedløp og beslag: Pga. alder.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Hagestue fremstår som noe slitt og luftig. Det opplyses om at taket ikke er tett. Vedlikehold og utskiftninger på vegger, vinduer og tak må påregnes.
- Pipe og ildsted: Pga. alder.
- Gulvets overflate (rom under terreng, kjeller): Påvist sprekker i fuger. Påvist setninger. Utskiftninger må påregnes.
- Bad kjeller, overflate vegger og himling: Det er malt tapet i våtsone utenfor dusjhjørne og antatt ingen fuktsikring bak flis. Pga. alder.
- Bad første etasje, overflate vegger og himling: Vindu i våtsone inne i dusjhjørne. Pga. alder.
- Bad første etasje, overflate gulv: Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er noe fall, men ikke tilfredsstillende iht. dagens krav. Pga. alder.
- Bad første etasje, membran, tettesjiktet og sluk: Pga. alder.
- Bad loft, overflate vegger og himling: Malt tapet er ikke egnet materiell i våtsoner.

Takvindu i tre er i våtsonen. Det opplyses at rommet ikke er brukt i de siste årene. Pga. alder.

-Bad loft, overflate gulv: Ikke tilfredsstillende fall ihht. dagens krav. Påvist flekker eller andre skader. Pga. alder.

-Bad loft, membran, tettesjiktet og sluk: Pga. alder.

-WC og innvendige vann/ avløpsør: Pga. alder.

-Varmtvannsbereder: Pga. alder.

-Garasje: Pga alder. Noe vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

Areal

BRA - i: 226 m²

BRA - e: 73 m²

BRA - b: 26 m²

BRA totalt: 325 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 86 m² Gang, stue, bad, bod, kjøkken, soverom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, toalett, bod, 2 soverom og bad.

BRA-b: 26 m² Utestue.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Gang, 2 soverom og bad.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 48 m² Garasje med huset. Frittstående garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt areal avviker ifra gulvareal pga skråtak på loft. Areal i trappehull og innglasset hagestue er medtatt i oppmålingen.

Antall bad

2

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

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

Frittstående kjøleskap medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 02.11.1983 foreligger med følgende anmerkninger:

-Innpussing av dør og vinduer i kjeller.

-Terrassedør fra soverom holdes forsvarlig sperret til terrassen er ferdig med rekkverk, høyde 90 cm.

-Støp av kjellergulv.

-Rekkverk 90 cm, utv. kjellerhals.
-Innvendig slemming av murer.
Frist for utbedring utløp: 01.05.1984.

Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger. Boligen fremstår idag med endringer fra disse:

-Kjelleretasjen er innredet med soverom og kjellerstue.
-Hovedetasje har mindre endring - gjort om ene soverommet til en del av stuen. (ikke søknadspiktig).
-Loftsetasjen er ikke medtatt i bygningstegninger megler har mottatt fra Kommunen og har dermed ikke anledning for å sjekke hva som er godkjent innredet.

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. Vedovn (2.stk)

Sammendrag selgers egenerklæring

-Sprekk/løs flis på badegulv i kjeller.
-Lagt fliser på bad i hovedetasje. Bygget bad i kjeller og på loft. Lagt fliser på gulv i vaskekjeller. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
-Membran lagt ny. Sluker tilpasset høyde på fliser.
-Tak på terrasse er av plast og er ikke helt tett ved mye regnvær. God utluffing.
-Skiftet til automatsikringer på inntak. Oppgradert sikringsskap. Installert elektrisk varmepumpe. Utført av faglært - Helgevold Elektro.
-Vært branntilsyn og tilsyn av elektriker.
-Garasjer og terrasser utført - kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
-Ønske fra feier om ekstra stigeledd til pipe ute. Stigeledd er innkjøpt.
-Var lekkasje fra oppvaskmaskin. Ble for sikkerhetsskyld skiftet gulv på kjøkken og tak i rommet under, utført av firma engasjert av forsikringsselskap.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Pent opparbeidet tomt med asfaltert gardstun, opparbeidet hage, terrasser og diverse beplantning. Usjenert og solrikt uteområde. Eiendommen har garasje i forbindelse med huset, samt en frittstående dobbelgarasje med stort oppbevaringsloft.

Areal er oppgitt fra matrikkelbrev og inkluderer gnr.88 bnr.206 og gnr.88 bnr.234 på hhv 620,5 kvm og 258,9 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

879 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i attraktivt og barnevennlig område. Barnehage og dagligvare i umiddelbar nærhet. Ellers kort avstand til skoler og turområder, samt det meste man måtte trenge i hverdagen. Kort avstand til både flyplassen, T-forbindelsen og Haugesund.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses fra eier at Villavent systemet er koplet til en annen kontakt og virker, men er ikke satt på regulator. Egen vifte til kjøkken.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen 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 bygnings sakkyndig 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.

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 mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. 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:

1149/88/206:
25.05.1982 - Dokumentnr: 3839 - Erklæring/avtale
Vilkår for Veldetun.

18.05.1982 - Dokumentnr: 3610 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:88 Bnr:76

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 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 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

Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 12.06.2025





Stuen har rikelig med plass til både tv-krok, spisegruppe og sosial sone + øvrig møblement. Kjøkken i halvåpen løsning.



Tv-krok i stuen. Kan også gjøres om til et ekstra soverom i hovedetasjen om man har behov.



God plass til flere møbleringsalternativer, alt etter ønske/stil. Direkte utgang til enkel sommerstue, samt hagen.



Sommerstue i enkel utførelse med direkte tilkomst fra stuen og uteområdet.



Lekker plassbygd ute peis.





Pene detaljer.





Hovedsoverom i hovedetasjen. God plass til dobbelseng og garderobe. Utgang til uteområdet.



Soverom nummer 2 i hovedetasjen.



Pent helfliset bad i hovedetasjen.



Romslig vindfang med fliser på gulv. Skyvedørgarderobe og god plass til opplegg for å henge fra seg yttertøy/sko.



Romslig rom, brukt som soverom i loftsetasjen.



Rom nummer 2 i loftsetasjen.



Gang/mellomrom i loftsetasjen.



Stor og romslig kjellerstue (ikke godkjent innredet/omsøkt).



Det slippes inn godt med naturlig dagslys i kjellerstuen.



Rom i kjeller brukt til soverom. (Ikke godkjent innredet/omsøkt).



Kjøkkenen innredning i kjeller.



Bad i kjeller.



Vaskerom i kjeller.



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.

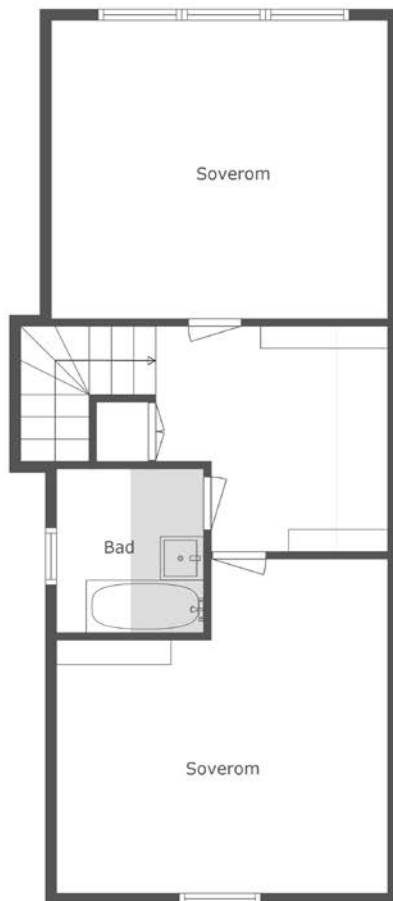




VESTBRIS

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.





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.

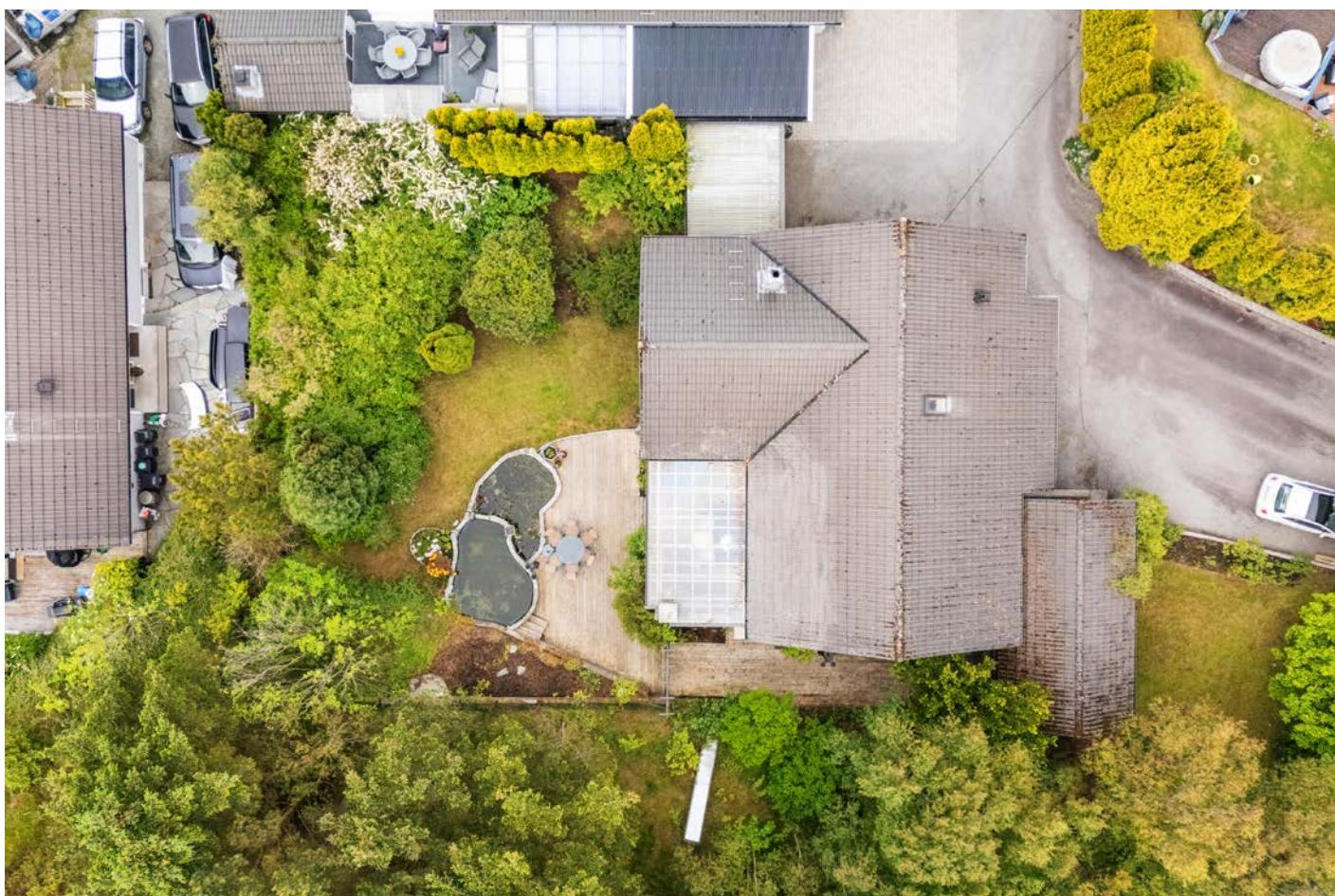




Pen familiebolig i attraktivt område med barnehage i umiddelbar avstand.



Eiendommen har 2 garasjer og god parkering i asfaltert gardstun.



Oversiktsbilde av deler av eiendommen (dobbel garasje i tillegg).



Kjempebra barnehage i umiddelbar nærhet til boligen.



TILSTANDSRAPPORT

Krokhaugvegen 24
4262 AVALDSNES



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 03/06/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:88, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Marta Elisabeth Eilerås
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1983
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	2.6.2025
Forutsetninger (hindringer):	Vind og sol på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med god parkering i egen gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp i tre på grunnmur av blokker. Bygd opp i bindingsverk med saltakskonstruksjon. Ytterkledning i tre og betongtakstein på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men få avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulvoverflater med flis, belegg, teppe, parkett og laminat.

Vegger har tapetserte overflater, noe panel.

Himlinger med folierte/malte takplater og panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Bolig er bygget på med nytt inngangsparti.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	86				86	
1 etg	104		26		104	
Loft	36				36	
SUM BYGNING	226		26		226	
SUM BRA	252					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1		25				
Garasje 2		48				
SUM BYGNING		73				
SUM BRA	73					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Kjeller:
Gang, stue, bad, bod, kjøkken, soverom og vaskerom
- 1 etg:
Vindfang, gang, stue, kjøkken, toalett, bod, 2 soverom og bad.
- Loft
Gang, 2 soverom og bad.

BRA-e:

- 2 garasjer

MERKNADER OM AREAL:

Oppmålt areal avviker ifra gulvareal pga skråtak på loft. Areal i trappehull og innglasset hagestue er tatt med i oppmåling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad på loft har våtromsbelegg på gulv og malte tapserte vegger.

Bad 1 etg har fliser på vegg og gulv.

Bad kjeller har fliser på gulv og på vegg i dusjhjørne.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

03/06/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur antatt i lecablokker.

Fundamentert på komprimerte masser av fjell, grus og sand.

Merknader: Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater nede i kjelleren samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringen er fra byggeåret.

Merknader: Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til svikt/vanninnslag gjennom grunnmuren. Dreneringen fungerer som tiltenkt. Synlig knotteplast på utsiden som fuktsikring.

Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bolig har liggende kledning fra byggeår.

Merknader: Det opplyses om at kledning ble malt i 2022. Kledning fremstår i bra stand og det registreres ingen sopp og råtedannelser i fasade. Noe sprekk og vridninger i kledningsbord registreres. Vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes. Alder på bygningsdel og mindre avvik ligger til grunn for vurdering.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Dører og vinduer fra byggeår. Vinduer med 3 lags glass.

Merknader: Vinduer er i hovedsak fra byggeåret og består hovedsaklig av trevinduer med 3-lags isolerglass. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Utskiftninger på sikt må påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft og ved besiktigelse fra bakkeplan.

Det ble ikke registrert svai/svanker i konstruksjonen. Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen.

Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svikt i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen framstår i god stand

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1983

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein.

Merknader: Fra bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt

eller skader i tekingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger på loftetasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekingen vurderes å være i god beskaffenhet iht. alder.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plast.

Merknader: Renner, nedløp og beslag fremstår som hele og i bra stand.

Tetthet og korrekt fall er ikke vurdert, da dette best utføres ved nedbør.

Det vil være hensiktsmessig å skifte renner, nedløp og beslag ifbm skifte av takstein.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

5. Loft**TG 1** 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldt loft med tilgang fra loft luke på soverom.

Merknader: Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator, der det ikke ble avdekket unormale verdier. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Bolig har innklasset treterrasse oppført i normalt solide materialer

Bølgeplast i tak og enkle glass i vinduer.

Merknader: Hagestue fremstår som noe slitt og luftig. Det opplyses om at taket ikke er tett. Ukjent årsak. Vedlikehold og utskiftninger på vegger, vinduer og tak må påregnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe antatt i leca fra byggeår. Feieluke i kjelleretasje

Merknader: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen. Tilstandsvurdert utifra alder.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trekonstruksjon.

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Malte overflater og utforede vegger og tak med trepanel.

Merknader: Det er ikke registrert skader av betydning på overflater, utover normal elde og bruksslitasje.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulver har belegget og laminat overflater.

Merknader: Bortsett fra ujevnheter på overflater og skader på belegg ved kjellerdør er det ikke registrert skader av betydning på overflater, utover elde og normal bruksslitasje.

Utskiftninger må påregnes.

Fliser på bad er omtalt i eget punkt.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Kjelleretasje er ventilert via ventiler i vegger og via vinduer

Merknader: Det er tatt fuktmåling inne i konstruksjon i stue. Ingen avvik.

10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har malte tapetserte vegger, fliser i dusjhjørne. Panel i tak.
Rommet inneholder dusjhjørne, toalett på sokkel og seksjon med vask.

Merknader: Eldre bad med noe oppgraderingsbehov. Det er malt tapet i våtsone utenfor dusjhjørne og antatt ingen fuktsikring bak flis.

Tilstandsvurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gul med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Fliser er løse og gulvet har slått seg. Ukjent årsak, men antatt ingen fuktsperr under gulvstøp. Gulvfliser må tas opp undergulv utbedres.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Dagens fuktsikring er trolig fra da baderommet var nytt.

Merknader: Ved inspeksjon i sluk ble det ikke registrert noen synlig fuktsikring. En eventuell fuktsikring på baderommet vurderes til å være oversteget forventet levetid på 10 -20 år.

Avvik og estimerte utbedringskostnader må sees i sammenheng med punkt 10.1.2

10.2 Bad 1 etg

TG 2

10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og folierte/malte plater i tak
Rommet inneholder dusjhjørne, toalett på sokkel og seksjon med vask.
Ventilert via ventil i tak til avtrekksvifte.

Merknader: Baderommet ble oppgradert på 90 tallet.
Vegger, tak og innredning fremstår som helt og i bra stand med bruskmerker.
Vindu i våtsone inne i dusjhjørne.
Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes.
Tilstandsvurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

TG 2

10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Baderom har fliser på gulv.

Merknader: Noe ujevnt underlag og litt ufagmessig utført flisarbeid. Fall er kontrollert med laser, det er litt fall/noe ujevnt - mot sluket.
Lokalt fall rundt sluket.
Noe nedsunket fugemasse og bom i flis inne i dusjhjørne.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2

10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1983
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring. Observert våtromsbelegg under klemring.

Merknader: Det opplyses om at fliser er lagt oppå våtromsbelegg fra byggeår.
Forventet levetid er overskredet og bygningsdel må overvåkes.
Rommet kan fungere greit med avvik, men tett dusjkabinett bør installeres for videre bruk av rommet slik det er.

10.3 Bad loft

TG 2

10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har malt tapet på vegger og i skråtak.
Rommet inneholder badekar ed dusjbatteri og servant med blandebatteri.

Merknader: Hele rommet er definert som våtsone pga rommets størrelse. Malt tapet er ikke egnet materiell i våtsoner. Takvindu i tre er også her innefor våtsonen.

Det opplyses om at rommet ikke er brukt i de siste åra. Ved videre bruk av rommet til bad, så bør våtromspanel eller flis og membran monteres.

Alder på bygningsdel samt beskrevne avvik ligger til gunn for vurdering.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt, men har en del bruksmerker.

Vurdert utifra beskrevne avvik og alder.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1983

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er omtalt i forrige punkt.

Merknader: Det er fuktmålt i tilstøtende konstruksjoner. Ingen avvik

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1 etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 1983

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2006 med fronter i eikefiner og sort benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer.

Fliser mellom benk og overskap.

Servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og bra med normale bruksmerker.

Justering av dører og vedlikehold må påregnes.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1983

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Vann og avløpsinstallasjoner er fra 1983. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
Stoppekransen lokalisert i kjeller

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet og det registreres ingen funksjonssvikt eller lekkasjer på befaringsstidspunkt.

Rørinspeksjon av rørlegger kan gi en mer presis vurdering.

Utskiftninger/oppgraderinger må påregnes på sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1983

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert i avlukke i kjeller

Merknader: Varmtvannstank er kun vurdert ifht funksjon og fungerte som tiltenkt på befaringsstidspunkt. Med tanke på varmtvannstankens alder må utskiftning i nær fremtid påregnes.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det var sist inspisert ca.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler i vegger og ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra på befaringstidspunkt og bolig fremsto som tilstrekkelig ventilert.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nye boliger.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Bolig har 2 garasjer oppført i tre på støpt såle.

Merknader: Bygninger fremstår generelt i bra stand.
Vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1983

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.

Merknader: Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2020 av Helgevold Elektro.

Dette fremgår av kursfortegnelse i sikringskap, men hvilke arbeider som er utført er ikke kjent.

Det elektriske anlegget er visuelt befar. Utvalgte brytere og stikkontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 pga mindre avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra mindre avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra at halvparten på bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 pga avvik og alder på bygningsdel
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra mindre avvik og alder på bygningsdel
10.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
10.2.1	Bad 1 etg Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2.2	Bad 1 etg Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
10.2.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga forventet levetid på bygningsdel er overskredet.
10.3.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
10.3.2	Bad loft Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
10.3.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at forventet levetid på varmtvannstank er overskredet.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG3 pga beskrevne avvik.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurdert utifra beskrevne avvik i punkt 10.1.2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250174	

Selger 1 navn	
Marta Elisabeth Eilerås	

Gateadresse	
Krokhaugvegen 24	

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250174

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

Beskrivelse

Sprekk/Løs flis på badegulv i kjeller

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt fliser på bad hovedetasje. Bygget bad i kjeller og på loft Lagt fliser på gulv i vaskekjeller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

membran lagt ny. Sluker tilpasset høyde på fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke. Tror ikke det var krav til dette da dette ble gjort på 90 tallet

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

Beskrivelse

Tak på terrasse er av plast og er ikke helt tett ved mye regnvær. God utluffing

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet til automatsikringer på inntak. Oppgradert sikringsskap. Installert elektrisk til varmepumpe

Arbeid utført av

Helgevold elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vært branntilsyn og tilsyn av elektriker

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasjer og terrasser

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

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

Beskrivelse

Ønske fra brannvesen om ekstra stigeledd til pipe ute. Stigeledd er innkjøpt

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

Var lekkasje fra oppvaskmaskin. Ble for sikkerhetsskyld skiftet gulv på kjøkken og tak i rommet under av firma engasjert av forsikringsselskap

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marta Elisabeth Eilerås	7054ddae3299c3db2899 10c1131b12b1b0f60b17	28.05.2025 10:49:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250174

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



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 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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
soderbergpartners.no/eiendom

KROKHAUGVEGEN 24, 4262 AVALDSNES

Gnr. 88, Bnr. 206 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250174 Daniel Gård, +47 466 23 945

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