



Lunavegen 8D, 5519 HAUGESUND



Prisantydning
3 290 000,-

HAUGESUND

Solvang - Stor og innholdsrik
enebolig i familievennlig område

BRA/P-rom: 229/229 m² / Tomt: 602.4m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1980

Nøkkelinfo



Adresse: Lunavegen 8D, 5519 HAUGESUND

Nåværende eier: Arne Andreassen

Matrikkelnummer: Gnr. 29, Bnr. 273 i Haugesund kommune.

Oppdragsnummer: 01230032

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Hugo Wee

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



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

Bra: 229m²

P-rom: 229m²

Antall soverom: 3

Energimerke: Ikke angitt

Tomtestørrelse: 602.4m²

Eierform: Eiet

Parkering: På egen grunn.



Fasade, bilde tatt mot øst. Hus mot nord sjenerer ikke



Fasade, bilde tatt mot sørøst

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostninger

Kr 95 980

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 540,-

Tinglysing skjøte kr. 540,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(vagfri) kr. 12.400,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 385 980

Kommunale avgifter

Kr 13 396 per 2022

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk. I tillegg kommer renovasjon fra HIM på kr 3 130,- pr år.

Formuesverdi primær

Kr 746 397 per 2021





Beskrivelse av bolig

Solvang - Stor og innholdsrik
enebolig i familievennlig område

Beskrivelse

Innholdsrik familiebolig med god innvendig planløsning. Boligen er godt vedlikeholdt men har behov for noe oppgradering. Beliggenheten er upåklagelig og ligger i byens attraktive boligområder.

Boligen inneholder i hovedetasjen: entrè, wc, hall/forstue, spisestue, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Underetasjen er ikke omsøkt og godkjent men inneholder: vaskekjeller, kjellerstue m/peis og bar, tv-stue i forbindelse med to rom som selger har brukt som soverom, også brukt ett rom som soverom m/dør inn til flislagt bad. Hele underetasjen avviker fra originale byggetegninger, derav kommentar. Perfekt beliggenhet med lett gangavstand til skoler i alle alderstrinn, byens attraktive turområder, idrettsanlegg, ishall, turnhall, klatrehall og friidretts-senter.

Bygningsinformasjon

Kjeller er innredet. Iht originale bygningstegninger er ikke dette omsøkt og godkjent i sin tid. Innredning av kjellerstue og soverom er derfor ikke godkjent som rom for varig opphold.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad

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

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk burde få TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Kjøper overtar et romvitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad inneholder: servant, wc og dusjkabinett.

Gulv og vegger er flislagt. Eier opplyser at bad ble innredet i ca 1997, men at alt av rør mm var lagt inn ved byggeår.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom

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

Vaskerom bærer preg av å ha passert forventet levetid, men er i daglig bruk av nåværende eier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tg pga kalkutslag mm.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng faller inn mot bygning.

Det er avvik:

Terreng heller inn mot boligen på baksiden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Tg pga alder på takrenner fra byggeår.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Råte som er i enkelte mindre områder. Det er skiftet mye kledning og dette er derfor lokale utbedringer.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:
Alder på vinduer fra byggeår tilsier at de er moden for utskiftning.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk på terrasse er lavt og overflater generelt preget av elde.

Utvendig > Utvendige trapper

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverk til kjellertrapp er for lavt.
Rekkverk til hoveddøren mangler.
Trapp til terrasse har råte.

Innvendig > Overflater

Det er avvik:
Huset er 43 år og overflater har generelt normal elde og slitasje.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 1 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Det er registrert en del riss i utvendig pipeløp.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
Fuktsikring har passert levetid og det er registrert noe fukt i flere vegger. Noe mindre kalkutslag er registrert og laminat på kjellergulv står i spenn mot vegg. Eier opplyser at dette skjedde når kabler ble slått av.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det er avvik:

Trapp er moden for en oppfriskning pga normal slitasje.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:

Dører har normal elde og er preget av datiden standard. Låskasse slites og merker i dører og karm må forventes iht naturlig bruk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand.

Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tg pga normal elde.

Det er ikke sluk på baksiden av huset og det er knyttet en naturlig risiko til overflate vann. Eier opplyser at dette aldri har vært et problem, men med store mengder går noe ned trapp og i sluk som er der.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Noe fuktvandring i muren er registrert i kjelleren. Det er i tillegg registrert 1 riss i muren i gang. Dette antas å være fra byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innhold

Underetasje: vaskekjeller, soverom, flislagt bad, mellomgang, kjellerstue, 2 disponible rom og tv-stue.

1.etasje: entrè, wc, forstue, kjøkken, stue, mellomgang, 3 soverom og bad
Bortsettingsloft.

Standard

Boligen har grei standard men behov for noe oppgradering mtp kjøkkeninnredning og bad i hovedetasjen, ellers fremstår boligen som godt vedlikeholdt.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 107 kvm

2. etasje: 122 kvm

Primærrom

1. etasje: 107 kvm Gang, bad, stue, Tv-stue, 3 soverom(ikke godkjent) og vaskerom.

2. etasje: 122 kvm Entre, gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og toalettrom.

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse datert 24.06.1981. Punktene på denne er utført men innredning av kjeller avviker fra originale bygningstegninger og er ikke omsøkt og godkjent.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

Vedfyr og varmepumpe. Elektrisk oppvarming, i de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen er opparbeidet med gårdsplass, gressplen, busker og beplantning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

602.4 kvm

Vei/vann/kolakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på Solvang med noen minutters gange til alle fasiliteter som skoler i alle alderstrinn, turløyper, idrettsanlegg, ishall, turnhall, klatrehall og friidrettsanlegg og ca 15 minutters gange til Haugesund sentrum. Særdeles barn- og familievennlig område.

Adkomst

Kjør Skjoldavegen østover og ta til venstre Solvangvegen like etter gangbro. Ta første vei til venstre, Plutovegen og ta til høyre Lunavegen. Ta første vei til venstre og følg veien til endes.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert for bolig.

Bebyggelsen

Etablert boligområde med mix av boliger fra ca 70-tallet til 2022.

Skolekrets

Solvang



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Ifølge selger er nedgravet oljetank forskriftsmessig tømt og blokkert.

Takstmann

Fredrik Robert Alsaker

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig 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:

1106/29/273:

16.06.1981 - Dokumentnr: 2075 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

16.06.1981 - Dokumentnr: 2074 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:29 Bnr:17

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 finansierungsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyerse ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyerse. 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 08.02.2023 og selgers Egenerklæring datert 22.01.2023. 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, befarng av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke m/lufffoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 13.03.2023



Digitalt stylet bilde av stue del 2



Fra stue mot sør, ingen innsyn



Digital stylet bilde av stue del 1



Digitalt stylet bilde av spisestue



Kjøkken



Peisovn i stue



Digitalt stylet foreldresoverom i hovedetasjen



Soverom 2 i hovedetasje



Bad i underetasje



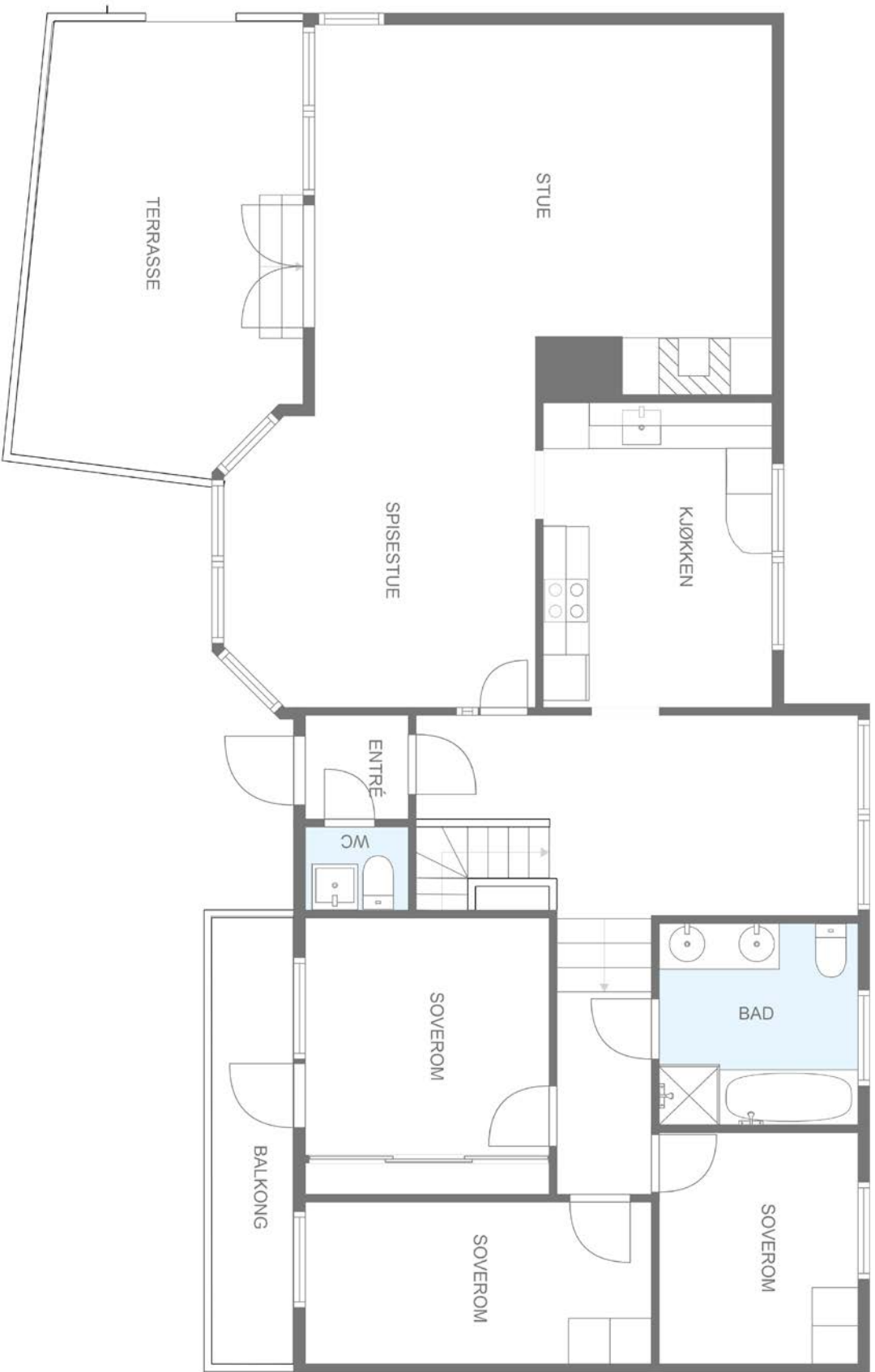
Bad i hovedetasje del 1



Digital stilet kjellerstue del 2



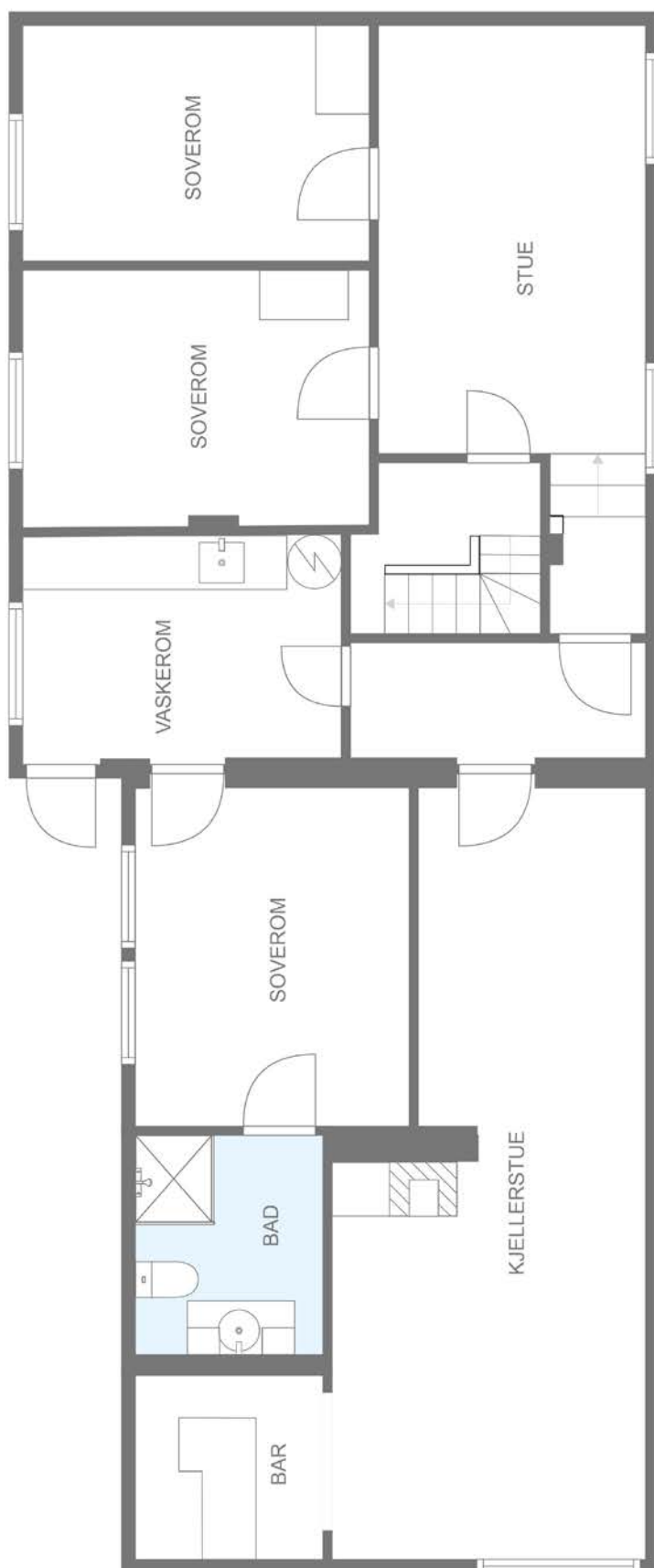
Digitalt stilet oppholdsrom i underetasje, ikke omsøkt og godkjent



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

📍 Lunavegen 8 D, 5519 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 29, bnr. 273

Areal (BRA): Enebolig 229 m²



Befaringsdato: 26.01.2023

Rapportdato: 08.02.2023

Oppdragsnr.: 10698-3245

Referansenummer: RK2012

Autorisert foretak: Takstmann A AS

Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
08.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann A As

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 og det er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 500 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann, men må ofte tiltre som meddommer eller skjønnsmedlem i domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen



Rapportansvarlig

Signatur: 
Fredrik R. Alsaker

Fredrik Alsaker

Uavhengig Takstingeniør

takstmann.alsaker@gmail.com

400 44 478



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.



Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig på 2 etasjer i veletablert og barnevennlig område tilhørende Solvang Skolekrets. Boligen er i stor grad fra byggeår, men er vedlikeholdt ved behov. Boligen sin alder tilsier generelt at selv om den er velholdt og påkostet ved behov må det forventes en større oppgradering i årene fremover. Boligen er pr i dag i daglig bruk, men svikt pga normal elde må da forventes av enkelte elementer. I tillegg til normal elde er det enkelte anmerkninger kjøper bør gjøre seg kjent med.

Huset har stort potensiale.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1 Etasje	107	107	0	
2 Etasje	122	122	0	
Sum	229	229	0	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

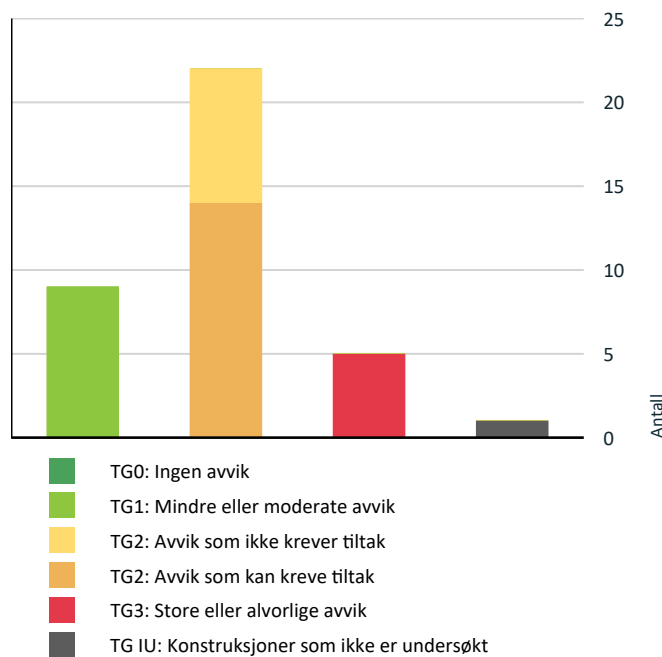
Enebolig

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

Det er ikke fremlagt tegninger på bygg i bakgården. Det er ikke kjent om dette er søkt.

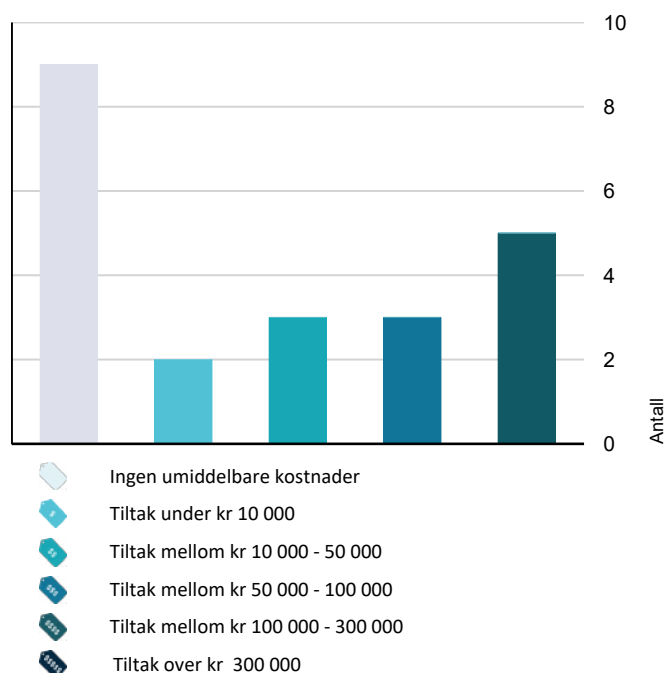
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Takstmann har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Risikoen for å gjøre skade eller takstmanns fare for ryggskader eller lign er årsaken for dette. Hvis kjøper ønsker noe undersøkt, kan det evt legges forbehold inn i bud. Slike forbehold kan også legges hvis kjøper ønsker å overta noe som er i boligen.

Undertegnede er ikke brannprosjekterende og har begrenset kunnskaper om slik prosjektering. Det vurderes generelt helt enkelt og det kan derfor være feil og mangler iht dagens krav som ikke er kommentert i denne rapport. Opp gjennom årene har det vært mange endringer i krav til byggverk. Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brann sikkerhet.

Det er laget hull i vegg mot våtrom eller/og vegg under terreng. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på hvitdeksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning.

Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Pga kort frist fra myndigheter har dette medført rask utvikling av program. Dette programmet er under utvikling og oppdateres ukentlig. Det kan derfor oppleves at det er noe forskjell mellom rapporter fra ulike uker. Enkelte fraser i program er for øvrig automatisk iht avvik og takstmann har har ikke mulighet for å tekst på dette.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk burde få TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad inneholder: servant, wc og dusjkabinett. Gulv og vegger er flislagt. Eier opplyser at bad ble innredet i ca 1997, men at alt av rør mm var lagt inn ved byggeår.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Vaskerom bærer preg av å ha passert forventet levetid, men er i daglig bruk av nåværende eier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tg pga kalkutslag mm.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Det er avvik:

Terreng heller inn mot boligen på baksiden.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tg pga alder på takrenner fra byggeår.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte som er i enkelte mindre områder. Det er skiftet mye kledning og dette er derfor lokale utbedringer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på vinduer fra byggeår tilsier at de er moden for utskiftning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse er lavt og overflater generelt preget av elde.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk til kjellertrapp er for lavt.
Rekkverk til hoveddøren mangler.
Trapp til terrasse har råte.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Huset er 43 år og overflater har generelt normal elde og slitasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 1 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert en del riss i utvendig pipeløp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Fuktsikring har passert levetid og det er registrert noe fukt i flere vegger. Noe mindre kalkutslag er registrert og laminat på kjellergulv står i spenn mot vegg. Eier opplyser at dette skjedde når kabler ble slått av.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp er moden for en oppfriskning pga normal slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører har normal elde og er preget av datiden standard. Låskasse slites og merker i dører og karm må forventes iht naturlig bruk.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tg pga normal elde.

Det er ikke sluk på baksiden av huset og det er knyttet en naturlig risiko til overflate vann. Eier opplyser at dette aldri har vært et problem, men med store mengder går noe ned trapp og i sluk som er der.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe fuktvandring i muren er registrert i kjelleren. Det er i tillegg registrert 1 riss i muren i gang. Dette antas å være fra byggeår.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE 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.

Tg pga normal slitasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg settes pga normal elde.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

3 av 4 dører er generelt preget av normal slitasje. De fungerer greit, men alder tilsier at de er moden for utskiftning.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Tg pga normal elde.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Tg pga normal elde.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte utvendige beslag er moden for utskiftning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tank antas å være fra byggeår.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1 mur har skade etter en tilhenger, men den anses uansett moden for oppgradering.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst av eier.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Huset er preget av byggeår og normal elde.

Vedlikehold

Huset er vedlikeholdt ved behov, men er snart moden for en større oppgradering.

UTVENDIG

Taktekking

TO 2

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje.

Normal tid før utskifting av Betongtakstein er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal slitasje.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Takstein og beslag er i sluttfasen på forventet levetid.

Nedløp og beslag

TO 2

Takrenner og nedløp er i aluminium. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasjer i overganger, men dette er ikke kontrollert. Takrenner bærer preg av normal elde iht alder, med unntak av fremsiden hvor det er byttet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tg pga alder på takrenner fra byggeår.

Tiltak

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

Det er kun enkelte takrenner er igjen fra byggeår og moden for utskifting.

Veggkonstruksjon

TO 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Alder er noe varierende. Fasade bærer noe preg av naturlig elde iht alder. Kjøper må generelt forvente normalt vedlikehold. Det er under 50% av huset som har eldre kledning.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råte som er i enkelte mindre områder. Det er skiftet mye kledning og dette er derfor lokale utbedringer.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tg pga enkelte bord må skiftes.

Takkonstruksjon/Loft

TO 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er luke på soverom opp til kaldloftet. Etter isolering anbefales generelt på alle hus før 1997. Konstruksjon er i normal stand, men har normal elde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg settes pga normal elde.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig da tak fremstår i normal god stand iht alder.

Vinduer

TO 2

Vinduer i treverk. Disse er generelt i en alder som tilsier at de har passert forventet levetid. Det er registrert høy fukt/råte i karm og generell tilstand tilsier at faren for lekkasje er stor.

Det er skiftet en del vinduer (se punkt 2)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer fra byggeår tilsier at de er moden for utskifting.

Tiltak

- Tiltak:

Utskifting av enkelte vinduer i kjeller og delvis 1 etasje må forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

! TG 2

Huset har hoveddør, terrassedør, altandør og vaskeromsdør. Døren på soverommet er skiftet i 2021. Resten av dørene er fra byggeår og er preget av normal elde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

3 av 4 dører er generelt preget av normal slitasje. De fungerer greit, men alder tilsier at de er moden for utskiftning.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av enkelte dører bør forventes i årene fremover.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Balkong og terrasse i treverk. Det er i tillegg en liten terrasse i hagen. Utgang fra soverom til balkong og fra stue til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse er lavt og overflater generelt preget av elde.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Alder på terrasse/balkong tilsier at det er i slutfasen på forventet levetid og moden for en renovering. Dette bør vurderes nærmere av kjøper.

Utvendige trapper

! TG 2

Betong trapp opp til hoveddøren og ned til kjellerdøren. Det er i tillegg en mindre trapp opp til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk til kjellertrapp er for lavt.

Rekkverk til hoveddøren mangler.

Trapp til terrasse har råte.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må etableres for å være iht forskrifter. Trapp til terrasse bør skiftes ut.

Overflater

! TG 2

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Det er opplyst at de fleste rom har varmekabler. (Disse er ikke kontrollert)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Huset er 43 år og overflater har generelt normal elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Overflater er moden for oppgradering. Parkett er moden for utskiftning i enkelte rom og overflater for øvrig bør pusses. Anbefalt kostnad er noe skjønsmessig og dette vurderes nærmere av kjøper.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg. Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

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.

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 1 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har pipeløp i elementer og det er montert ovn i stue og peis i kjellerstue. Tatt alder i betraktning fremstår dette i normal stand. (Delvis dekket med tegl)



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Det er registrert en del riss i utvendig pipeløp.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Riss i utvendig pipeløp bør undersøkes nærmere. Normalt er dette i puss, men dette er ikke sikkert. Ny puss må uansett forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Det er laget hull i kjellerstue. Det er registrert noe naturlig bakkefukt på vaskerom, kjellerstue og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Fuktsikring har passert levetid og det er registrert noe fukt i flere vegger. Noe mindre kalkutslag er registrert og laminat på kjellergulv står i spenn mot vegg. Eier opplyser at dette skjedde når kabler ble slått av.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ny drenering/ fuktsikring rundt boligen må forventes hvis kjeller skal være innredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og 1 etasje. Det er i tillegg 2 mindre trapper internt i etasjene. (1 i hver etasje)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er moden for en oppfriskning pga normal slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Overflate behandling av trapper anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

! TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører. I normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker må generelt forventes. Det er i tillegg enkelte skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har normal elde og er preget av datiden standard. Låskasse slites og merker i dører og karm må forventes iht naturlig bruk.

Tiltak

- Tiltak:

Ved renovering anbefales det å renovere eller skifte dører, men dette er pr dd ikke nødvendig da dører fungerer greit.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

TO 3

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk burde få TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad inneholder: servant, wc, dusjkabinett og badekar.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



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: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull er laget på soverom.

1 ETASJE > BAD

Generell

TO 3



Vurdering av avvik:

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

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk burde få TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad inneholder: servant, wc og dusjkabinett.

Gulv og vegger er flislagt. Eier opplyser at bad ble innredet i ca 1997, men at alt av rør mm var lagt inn ved byggeår.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

TO 3

Vaskerom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk burde få TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Rommet er genrelt preget av datidens standard og byggeskikk.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av å ha passert forventet levetid, men er i daglig bruk av nåværende eier.

Tiltak

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

Renovering anbefales pga alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TO 3

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er registrert fukt mot utvendig vegg og noe mindre i nabo rom. (Hjørne)

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tg pga kalkutslag mm.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se punkt: Rom under terreng.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TO 1

Kjøkken fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker må generelt forventes i skuffer og skap. Hvitevarer er frittstående. Innredning bærer noe preg av naturlig elde og slitasje. Selv om innredning er i normal stand tatt alder i betraktning tilsier alder at det snart er moden for en oppgradering. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Avtrekk

TO 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. (En kobling løs på loft, men eier ordner dette før salg)

SPELALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TO 1

Enkelt og greit toalett i normal god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TO 2

Huset har vannrør i kobber. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.
☐

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

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

Kjøper vurder selv når dette bør oppgraderes.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TO 2

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

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

Kjøper vurderer selv når dette bør utføres.

Ventilasjon

TO 2

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte utvendige beslag er moden for utskiftning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er normalt å skifte utvendig deksel ved normalt vedlikehold.

Varmesentral

TO 1

Det er montert varmepumpe. Denne fungerer greit på befaring, men er ikke undersøkt noe nærmere av takstmann. Årlig service anbefales årlig og filter bør renses minimum 1 gang i mnd.

Varmtvannstank

TO 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tank antas å være fra byggeår.

Tiltak

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

Tank fungerer greit på befaring, men er moden for utskiftning.

Elektrisk anlegg

TO 2

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Helgevold Elektro skiftet sikringer. (+ div iflg eier)
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Denne ligger i boligmappen.
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? Sjekkt 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?
Nei
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

Takstmann anbefaler el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TO 1

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarsler skal være tilkoblet strømnnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarsler. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarsler. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Ukjent alder, ny anbefales.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Vanlig røykvarsler på batteri. I 2012 ble det krav om røykvarsler på på strøm, men det er ikke krav til oppgradering.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Område rundt boligen er det fjell og dette tilsier normalt at også boligen er bygget på fjell/steinmasser. Dette er for øvrig aldri 100 % sikkert da takstmann ikke har mulighet for å undersøke dette nærmere. Målinger i boligen tilsier at boligen er bygget på stabile masser.

Drenering

TO 2

Drenering er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres. Takrenner er tilkoblet drenering og takvann ledes derfor vekk. Normalt er dette til kommunalt nett, men dette er ikke undersøkt nærmere. I enkelte tilfeller ledes vann til bekk eller lign.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av boligens fuktsikring er 20 - 40 år. Eiendommer i landlige omgivelser kan ha synlig drenering, men vann ledes ofte til bekk/elv/terreng uten at dette beskrives nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Det er ikke sluk på baksiden av huset og det er knyttet en naturlig risiko til overflate vann. Eier opplyser at dette aldri har vært et problem, men med store mengder går noe ned trapp og i sluk som er der.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Takstmann anbefaler å lede vann bak boligen til sluk. Dette bør derfor etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TO 2

Huset er bygget med ringmur i betong. Det er noe begrenset undersøkelses muligheter pga fasade og terreng. Grunnmur fremstår generelt i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

Normal tid før utskifting av grunnmur er 50 - 100 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampspærre mot terreng er ikke normalt på eldre byggverk og hus bygget før 1985 hadde ofte asfalt som var smurt på grunnmur, men denne har da passert levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring i muren er registrert i kjelleren. Det er i tillegg registrert 1 riss i muren i gang. Dette antas å være fra byggeår.

Tiltak

- Tiltak:

Ny fuktsikring rundt boligen må forventes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TO 2

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 mur har skade etter en tilhenger, men den anses uansett moden for oppgradering.

Tiltak

- Tiltak:

Ny mur anbefales, men kjøper vurderer dette selv.

Oljetank

TO IU

Denne er opplyst å være forskriftmessig avsluttet. (grus er nå i tank iflg eier)

Terrengforhold

TO 3

Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fuktpåkjenninger av grunnmur kan oppstå. Takstmann anbefaler generelt at det gjøres tiltak for å forhindre overflate vann renne mot boligen.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Det er avvik:

Terreng heller inn mot boligen på baksiden.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak:

Justering av terreng anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TO 1

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/svikt i avløp.

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)
1 Etasje	107	107	0	Gang , Bad , Stue , Tv-stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom	
2 Etasje	122	122	0	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Toalettrom	
Sum	229	229	0		

Kommentar

I tillegg kommer det anneks i bakgård på ca 15 kvm. Dette holder enkel standard og er ikke isolert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på bygg i bakgården. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det burde etableres rømningsvei fra kjellerstuen. (Større vindu anbefales)

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet vegg mot sør utenfor soverom i 2022. Stue vinduer/ kledning er skiftet for ca 5 år siden. (opplyser eier)

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dags

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2023	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	Arne Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	29	273		0	602.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lunavegen 8 D

Hjemmelshaver

Andreassen Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært område på Solvang. Det er svært barnevennlig og gang avstand til barne & ungdomskole.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. (I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

Om tomten

Eiendom er pent opparbeidet med hage, prydbusker mm. Eiendommen fremstår generelt som velholdt. (Tatt i betrakning det er vinter)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/RK2012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01230032	

Selger 1 navn
Arne Andreassen

Gateadresse	
Lunavegen 8D	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5519

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

Hvor lenge har du bodd i 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.

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

Sprukne flis/fuger på bad

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppdatert elektrisk annlegg Franzefoss har renset og plombert oljeanlegg.

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

Haugesund kommune kontroll angående oljeanlegg

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

Beskrivelse

Skiftet vinduer og kledning av faglært tømrer (familie)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ 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

Arbeid utført av faglært tømrer. Kledning og vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsvarende

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ 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
Arne Andreassen	596b1d8e9ffe83925ce3346 92f36a026b060a12f	22.01.2023 14:25:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01230032

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



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
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

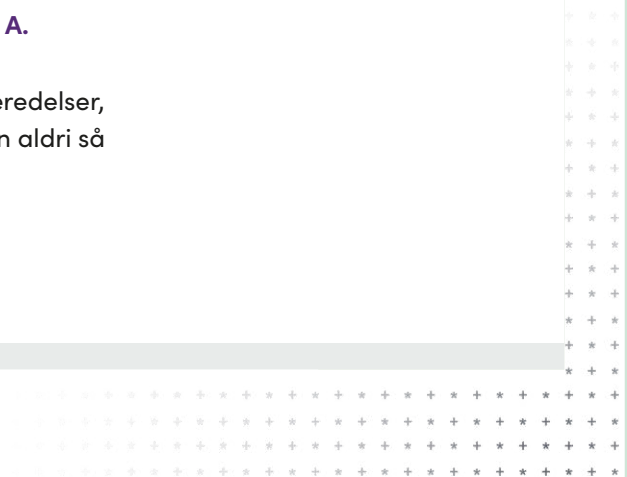
Vi er Eiendomsmegler A



Vi i Eiendomsmegler A
prøver å leve opp til navnet
vårt hver bidige dag.

Det betyr å regelmessig levere arbeid til **karakteren A**.

For å klare det, kreves mye hardt arbeid, gode forberedelser,
bred annonsering, fullt fokus, relevant erfaring og en aldri så
liten dose talent.





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.



Et lite råd

Snakk med oss før du kjøper bolig – det lønner seg

Johnny Årekol

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i løpet av livet. Boligen du kjøper skal mest sannsynlig være hjemmet ditt i flere år fremover.

Vi råder deg derfor til å ta en god gjennomgang av økonomien din, slik at du får lagt et godt grunnlag for boligkjøpsprosessen. Dette vil vi gjerne hjelpe deg med og inviterer deg herved på en kaffedrøs for å gi deg gode råd og hjelp til å kartlegge planer, mål og muligheter.

Som lokal sparebank har vi korte beslutningsprosesser, noe som gjør at vi fort kan innvilge lånesøknaden din. Slik sikrer vi at du har finansieringen på plass før du går på visning. Da er du klar til å by når den rette boligen dukker opp, og du slipper å gå glipp av drømmehjemmet fordi du ikke var klar til å delta i budrunden.

La oss derfor ta en prat og aller helst et møte – slik at vi kan hjelpe deg å realisere boligdrømmen.

Du treffer Johnny Årekol på telefon 52 70 51 68 og mobil 926 37 789 eller på mail johnny.aarekol@haugesund-sparebank.no

 **Haugesund Sparebank**

Lokal, nær og personlig





BUDSKJEMA

LUNAVEGEN 8D, 5519 HAUGESUND

Gnr. 29, Bnr. 273 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01230032 Hugo Wee, +47 928 06 411

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