

Stordgata 10B, 5522 HAUGESUND



Prisantydning
1 790 000,-

HAUGESUND

Lekker 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Toppleilighet. Elbil lading.

BRA/P-rom: 85/67 m² / Tomt: 16180.5m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1960

Nøkkelinfo

Adresse: Stordgata 10B, 5522 HAUGESUND

Nåværende eier: Henrik Hodne Eliassen

Matrikelnummer: Gnr. 26, Bnr. 755, andelsnr. 80 i Søre Skeisvann Borettslag med orgnr. 953459817 i Haugesund kommune.

Oppdragsnummer: 01230055

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Lars Erik Sørgård

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

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1960

Bra: 85m²

P-rom: 67m²

Antall soverom: 2

Etasje: 4

Energimerke: Rød G

Tomtestørrelse: 16180.5m²

Eierform: Andel

Parkering: Felles parkering i front og på siden av bygg. Felles elbil lader

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 790 000

Fellesgjeld

Kr 535 208 per 02.02.2023

Totalpris

Kr 2 325 208

Omkostninger

Kr 10 845

Tinglysing pantedokument kr. 480,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 480,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 6.000,-

Avklaring forkjøpsrett kr 3885,-

Totalt inkl. omk.

Kr 2 336 053

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 531

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag av fellesgjeld, øvrige driftskostnader som vaktmestertjenester, renhold og snørydding, off. avgifter (vann og avløp), felles forsikring av bygningsmassen, kabel-TV, forretningsførsel mv

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi. Ny eier må påregne at ligningsverdien vil bli ca 30% av markedsverdi.

Beskrivelse av bolig

Lekker 3-roms leilighet med
attraktiv beliggenhet. Toppleilighet.
Elbil lading.



Beskrivelse

Velkommen til Stordgata 10b og Vangen!

Toppleilighet med utsikt, eksemplariske solforhold og genial planløsning.

Gjennomgående høy standard med slette vegger og tak samt listefrie overganger. Spotlights. Parkett. Helfliset badrom.

Romslig gang med garderobeløsning og bod. 2 gode soverom med pax garderobesystem på hovedsoverommet. Utvidet størrelse på helfliset bad med dusjnisje i glass, baderomsinnredning med speilskap, praktisk vaskeromsløsning og wc. Varmekabler i gulv.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken samt hagestue med utsikt, fantastiske solforhold med solnedgang året rundt og god plass til møblering. Stuen har flere soner og stilren kjøkkeninnredning. Takhøyde på 2,60.

Felles parkering i front og på siden av bygg. Dedikert elbil lader til leiligheten på siden av bygg. Månedsabonnement fra 199 kr.

Bygningsinformasjon

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

Svertesopp er registrert

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er svertesopp i elastiske fuger i våt sone. Det er elastisk fuge ved glassvegg. Det er noe fall ned mot denne, og vegg mot kjøkken. Det kan derfor, ved utilsiktet lekkasje bli vannansamling i akkurat dette området.

Det kan derfor påregnes etablering av spalte mellom gulv og glassvegg for å unngå dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning >

Bad/vaskerom

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Det er skader i gulv ved oppvaskkum og under sokkel.

Antas eldre lekkasje, ikke i nåværende eiers tid.

Det er sprekk i platetopp, på baksiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Automatsikringer og AMS strømmåler. Oppgradert 2012.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innhold

Gang, 2 soverom, innvendig bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken, hagestue.

Boder i kjeller

Standard

Gjennomgående høy standard med slette vegger og tak samt listefrie overganger.
Spotlights. Parkett. Helfisjet baderom.

Romslig gang med garderobeløsning og bod. 2 gode soverom med pax garderobesystem på hovedsoverommet. Utvidet størrelse på helfisjet bad med dusjinisje i glass, baderomsinnredning med speilskap, praktisk vaskeromsløsning og wc. Varmekabler i gulv.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken samt hagestue med utsikt, fantastiske solforhold med solnedgang året rundt og god plass til møblering. Stuen har flere soner og stilren kjøkkeninnredning. Takhøyde på 2,60.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

4. etasje: 85 kvm

Primærrom

4. etasje: 67 kvm Gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Sekundærrom

4. etasje: 18 kvm Bod, innebygget balkong.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten er renoveret av tidligere eiere. Arbeider skal ha blitt gjort i 2012/13.
Modernisert de seneste år.

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest nybygg datert 27.05.1960 samt på fasadeendring datert 21.12.2000.



Adgang til utleie

Efter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler på badrom.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søre Skeisvann Borettslag

Organisasjonsnummer

953459817

Andelsnummer

80

Forretningsfører

HAUBO

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588335

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 32408269902, Haugesund Sparebank, Hovedkontor

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2023: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 250.8

Saldo per 02.02.2023: 11 808 310

Andel av saldo: 93 032

Første termin/første avdrag: 25.08.2022 (siste termin 25.11.2043)

Lånenummer: 32408403072, Haugesund Sparebank, Hovedkontor

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.02.2023: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 370.8

Saldo per 02.02.2023: 56 123 913

Andel av saldo: 442 176

Første termin/første avdrag: 25.08.2022 (siste termin 25.11.2053)

Borettslaget skal ha GF om låneopptak kr. 2.100.000,- til nedgravd avfallsløsning.

Felleskostnadene holdes foreløpig uendret

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond. Dette innebærer at man ikke står ansvarlig for andre andelseieres eventuelle mislighold av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Om forkjøpsrett ønskes benyttet, må skjema fylles ut og leveres forretningsfører innen fristen.

Regnskap/budsjett

Kjøper er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller Generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dersom kjøper ikke får slik godkjenning, vil selger være skadesløs og kjøper må omsette eiendom på ny for egen regning.

Dyrehold

Konferer megler ang. Regler for dyrehold.

Området

Tomt/beskaffenhets

Felles eiet tomt. Parkeringsplass, felles elbil lading, gressplen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16180.5 kvm

Vei/vann/kolakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med Vangen i all sin pryd og bruks vennlighet som nærmeste nabo. Fra leiligheten er det ca 20 sekunder å gå til HTG, 2 minutter å gå til Skeisvang VGS, 1 minutt å gå til Gymnasbaner, Sandvolleyballbaner m.m. Ca 15 minutter gange til Haugesund sentrum.



Øvrige kjøpsforhold

Takstmann

Tom Erik Tørring

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 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.

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

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

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

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

minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport datert 06.02.2023 og selgers Egenerklæring datert 02.02.2023. 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, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % 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

Lars Erik Sørgeard
Eiendomsmegler
larserik@em-a.no
Tlf: 401 00 736

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 06.02.2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01230055	
Selger 1 navn	
Henrik Hodne Eliassen	
Gateadresse	
Stordgata 10B	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5522
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	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Felles gjennom Haubo
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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks nr 10

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Leilighet ble totalrenovert i 2012-13 av tidligere eier.

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.

Tilstandsrapport

📍 Stordgata 10 B, 5522 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 26, bnr. 755

Andelsnummer 80

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 85 m²



Befaringsdato: 03.02.2023

Rapportdato: 06.02.2023

Oppdragsnr.: 20474-1407

Referansenummer: UL7956

Autorisert foretak: TM Taksering AS



Gyldig rapport
06.02.2023

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.



Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

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

Boligbygg med flere enheter oppført i 1960.
Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også
Etasjeskiller og seksjoneringsvegger.
Vegger mot øst og vest har noe bindingsverk.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må
allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte
mindre oppgraderinger.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak
på slitasje av bygningsdeler men også
mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under
enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer
som tiltenkt.

Vinduer er i vedlikeholdsvennlig
materiale/utførelse.

Hoveddør i finer. Pvc belkondør.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er
funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Hoveddøren har ukjent årstall. Balkongdøren er
fra 2014.

Dører er i god stand.

Balkong i betong. Inneglasset med ny fasade i
glass/metall.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for
fellesdeler av bygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv. Malte flater på vegger og i
tak.

Etasjeskiller i betong.

Det er pipe i boligen, men det er ikke tilkoblet
ildsted. Pipen er derfor ikke vurdert. Den er også
underlagt borettslagets ansvar vedrørende
oppgradering og vedlikehold.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte
dører er funksjonstestet og de fungerer som
tiltenkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dette baderommet er etablert og oppbygget
etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon
på oppbyggingen av dette baderommet på
befaringsdagen.

Det er fliser på vegger og malte betongflater i tak.
Det er noe ujevnheter i vegg mot annen seksjon i
dusjsonen. Fliser er limt direkte på murvegg, og
det er ukjent bruk av membran da det ikke er
fremlagt dokumentasjon på oppbygging av
baderommet.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er
lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette
gulvet.

Da det er satt opp glassvegg i dusj, burde det
vært spalte under glassvegg, slik at det også er
avrenning under denne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse
på befارingsdagen.

Sluket er besiktiget og det er synlig membran
eller slukmansjett i sluket.

Utstyret som er installert i dette rommet er i
alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på
dette baderommet.

Aktuelle steder for hulltaking ligger mot
betongvegg, eller vegg mot annen seksjon, og
hulltaking er derfor ikke utført.

Tilgjengelige steder er fuktmålt uten at dette ga
utslag av betydning.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate
i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys,
platetopp og komfyr.

Det er registrert enkelte avvik. Nærmere forklart
videre i rapport.

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som
tiltenkt.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig
avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast, men det er også
fortsatt avløpsrør i soil(metall) i drift i bygget
idag. Sistnevnte er fra byggeåret.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt
for oppføringstidspunktet.

Det er installert ca 80l bereder i denne boligen.

Denne befinner seg i skap på baderommet.

Automatsikringer og AMS strømmåler.

Brannvarsler og slukkeapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomten består av fellesområder som er
opparbeidet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
4. Etasje	85	67	18	
Sum	85	67	18	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

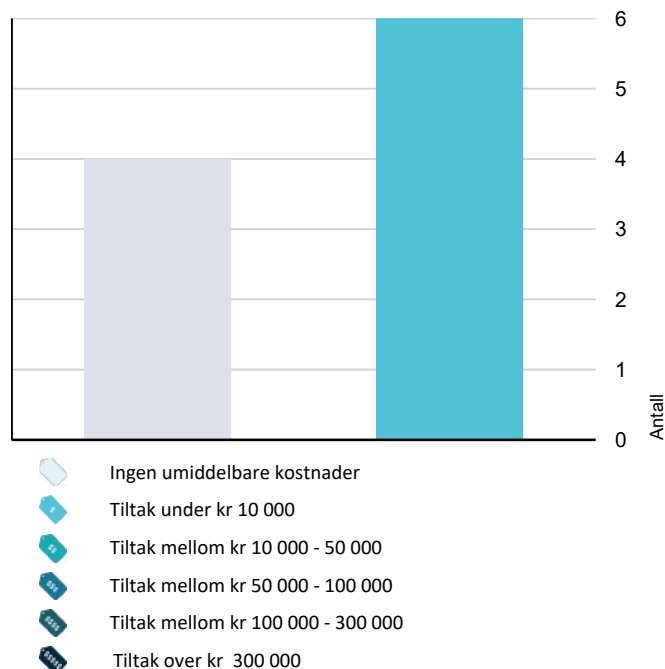
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Svertesopp er registrert
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er svertesopp i elastiske fuger i våt sone.
Det er elastisk fuge ved glassvegg. Det er noe fall ned mot denne, og vegg mot kjøkken. Det kan derfor, ved utilsiktet lekkasje bli vannansamling i akkurat dette området.

Det kan derfor påregnes etablering av spalte mellom gulv og glassvegg for å unngå dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Det er skader i gulv ved oppvaskkum og under sokkel.
Antas eldre lekkasje, ikke i nåværende eiers tid.
Det er sprekk i platetopp, på baksiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer og AMS strømmåler. Oppgradert 2012.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er også noe skader i gulv ved kjøkkenbenk, foran oppvaskkum. Og ved kjøleskap
Overflater er ellers i generelt god stand.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at døren inn til det minste soverommet tar noe i karm.
Alle dører er ikke kontrollert, og det kan derfor hende at flere dører har samme tilstand.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Membran og slukmansjett er synlig. Slukmansjett ligger over klemring og ned i sluk.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avvik gjelder utelukkende for avløp som ikke er skiftet. Generelt omhandler dette skjult avløp i denne type bolig.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

1 TG 1

Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

1 TG 1

Hoveddør i finer. Pvc belkongdør.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Hoveddøren har ukjent årstall. Balkongdøren er fra 2014.
Dører er i god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 1

Balkong i betong. Inneglasset med nyer fasade i glass/metall.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

1 TG 1

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

Overflater

1 TG 2

Det er parkett på gulv. Malte flater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er også noe skader i gulv ved kjøkkenbenk, foran oppvaskkum. Og ved kjøleskap

Overflater er ellers i generelt god stand.

Tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell oppussing/utskifting må vurderes ut fra eget behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasjeskiller i betong.

Radon

1 TG 0

Pipe og ildsted

1 TG IU

Det er pipe i boligen, men det er ikke tilkoblet ildsted. Pipen er derfor ikke vurdert. Den er også underlagt borettslagets ansvar vedrørende oppgradering og vedlikehold.

Innvendige trapper

1 TG IU

Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Innvendige dører

1 TG 2

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at døren inn til det minste soverommet tar noe i karm.

Alle dører er ikke kontrollert, og det kan derfor hende at flere dører har samme tilstand.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TO 1

Det er fliser på vegger og malte betongflater i tak.
Det er noe ujevnheter i vegg mot annen seksjon i dusjonen. Fliser er limt direkte på murvegg, og det er ukjent bruk av membran da det ikke er fremlagt dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TO 2

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.
Da det er satt opp glassvegg i dusj, burde det vært spalte under glassvegg, slik at det også er avrenning under denne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er svertesopp i elastiske fuger i våt sone.
Det er elastisk fuge ved glassvegg. Det er noe fall ned mot denne, og vegg mot kjøkken. Det kan derfor, ved utilsiktet lekkasje bli vannansamling i akkurat dette området.
Det kan derfor påregnes etablering av spalte mellom gulv og glassvegg for å unngå dette.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Påregnelig med enkelte tiltak for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran eller slukmansjett i sluket.



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Membran og slukmansjett er synlig. Slukmansjett ligger over klemring og ned i sluk.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Installasjon av tett kabinett kan også vurderes. Det anbefales å undersøke om det finnes klemring på markedet som kan brukes til formålet.

Sanitærutstyr og innredning

TO 2

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 2

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er ikke spalte under døren for tilstrekkelig tilluft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Aktuelle steder for hulltaking ligger mot betongvegg, eller vegg mot annen seksjon, og hulltaking er derfor ikke utført.

Tilgjengelige steder er fuktmålt uten at dette ga utslag av betydning.

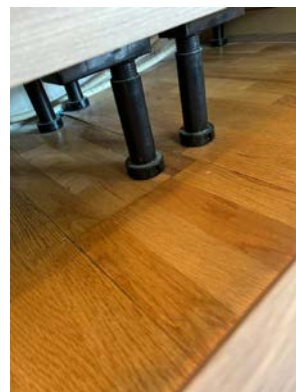
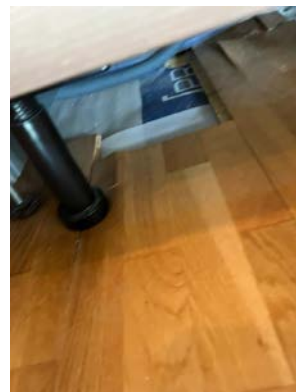
KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr. Det er registrert enkelte avvik.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Det er skader i gulv ved oppvaskkum og under sokkel. Antas eldre lekkasje, ikke i nåværende eiers tid.

Det er sprekk i platetopp, på baksiden.

Tiltak

- Andre tiltak:

Platetoppen fungerer ifølge eier.

Eventuell oppussing/utskifting av skadet parkett, og platetopp må vurderes ut fra eget behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

! TG 1

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TO 1

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

TO 2

Tilgjengelige avløpsrør er i plast, men det er også fortsatt avløpsrør i soil(metall) i drift i bygget idag. Sistnevnte er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder utelukkende for avløp som ikke er skiftet. Generelt omhandler dette skjult avløp i denne type bolig.

Tiltak

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

Ventilasjon

TO 1

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank

TO 2

Det er installert ca 80l bereder i denne boligen. Denne befinner seg i skap på badet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er antatt, da bereder var plassert slik at emblemet med produksjonsår ikke var synlig.

Vurdering av avvik:

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

Tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbryster.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TO 2

Automatsikringer og AMS strømmåler. Oppgradert 2012.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeidene.

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

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Ifølge eier. Det er forøvrig et kjent fenomen at det er liten kurs inn i disse boligen, og at ved overbelastning kan det forekomme at hovedsikring slår ut.

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger elkontroll som er 5 år eller nyere.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

1 TO 0

Brannvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. Etasje	85	67	18	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod , Innebygget balkong
Sum	85	67	18		

Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen. Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2023	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	755		0	16180.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stordgata 10 B

Hjemmelshaver

Søre Skeisvann Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/Søre Skeisvann Borettslag	953459817	H0401		Henrik Hodne Eliassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

80

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint plassert i etablert, barnevennlig og rolig område. Det er fra boligen kort avstand til skoler, barnehager og butikker. Populære turområder like ved. Det er også nærhet til idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via felles stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via felles stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten består av fellesområder.

Tinglyste/andre forhold

Det er bodplass i kjeller. Borettslaget har også nylig etablert flere ladestasjoner som er felles for borettslaget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2022		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2022		Ingen	0	Nei
Tegninger	03.06.2022		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. Kraftefulle symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

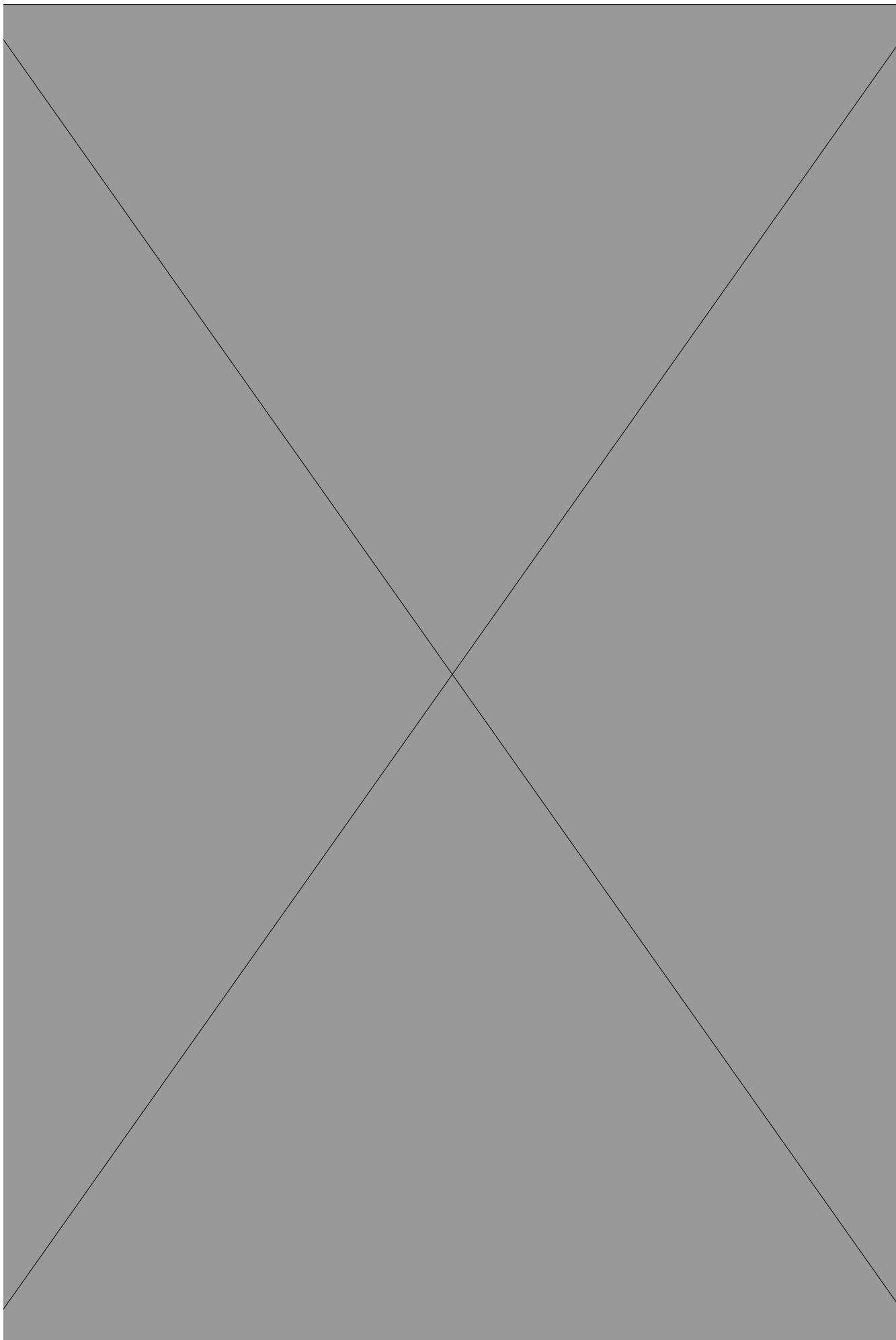
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL7956>

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





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



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

STORDGATA 10B, 5522 HAUGESUND

Gnr. 26, Bnr. 755, andelsnr. 80 i Søre Skeisvann Borettslag med orgnr. 953459817 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01230055 Lars Erik Sørgård, +47 401 00 736

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