NYGÅRDVEGEN 62

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings-skjema 19.11.2024
Tilstandsrapport 20.11.2024
Meglers verdivurdering 28.08.2024
Elrapport
Tegninger
Grunnkart
Kommuneplan-kart
Ledningskart
Matrikkel-rapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA 19.11.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	314230137

Adresse	Nygårdvegen 62		
Postnummer	4262	**Poststed**	AVALDSNES

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2021 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 1år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fremtind **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn Tomasz K **Selger1etternavn** Banaszkiewicz

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

Hvis ja, beskrivelse: Oppdaget lekkasje fra gulv på bad i garasjeloft. Når det kommer vann på gulvet, lekker det ned i garasjen. For å forhindre dette er det installert dusjkabinett slik at vannet går rett i sluk. Gulv/ membran bør utbedres. Tidligere eier opplyste om at rør i yttervegg til bad sprakk i 2021, men at dette ble utbedret og rør ble lagt om i krypkjeller (nå rør-i-rør).

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Var kontroll av feier i april 2023. Alt ok.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skjevt gulv i hovedsoverom.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.11.2024

Hvis ja, beskrivelse	Leietaker oppleved mus i 2023 , da innboforsikring installerte musefelle i loft også isolerte mellomrom mellom mur og kledning på huset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at de hadde sett noen fra tid til annen, men ikke noe jeg har sett.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Henviser til punkt 1 vedrørende bad på garasjeloft.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Recover
Redegjør for hva som er gjort og når	Info fra tidligere eiers egenerkæring: Recover byttet kledning, isolasjon og vindsperr på hjørne mot sør-øst ifm. skade. Egeninnsats: revet og snekret ny terrasse på forside 2015. Ny terrasse nedside 2020. Hus malt i 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar	Info fra tidligere eier: installert balansert ventilasjon i 2021.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem	31.01.2024 el-anlegget sjekk utført av Akra Elektriske AS

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?	Jeg har bygget gjerde mellom garasje og mur. Tidligere eier opplyste at han gjorde mesteparten av snekkerarbeid selv.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	
Når	2016
Verdi	20 bq/m3

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

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.11.2024

Hvis ja, beskrivelse | Vinterstue er ikke søkt om (opplyst av tidligere eier)

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.11.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Banaszkiewicz, Tomasz Kamil

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.11.2024

TILSTANDSRAPPORT
20.11.2024

Tilstandsrapport

Nygårdvegen 62, 4262 AVALDSNES

KARMØY kommune

gnr. 88, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 23.08.2024 **Rapportdato:** 20.11.2024 **Oppdragsnr.:** 21150-1505 **Referansenummer:** JL3857

Autorisert foretak: TAKSTHUSET VEST AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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



Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@thvest.no
922 49 966

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TAKSTHUSET VEST AS
Århaug 50
5518 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje og loft.
Frittliggende garasje med 1. etasje og loft.
Bolig med grunnmur av betong.
Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasader kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tekket med betongtakstein.
Vinduer av tre. Isolerglass.
Dører av tre. Isolerglass i dører med glassfelt.
Boligen fremstår med normal innvendig slitasje.
Utvendig bærer boligen preg av stedvis manglende vedlikehold.
Det ble registrert råtedannelse i noen vinduer og en dør.
Det er stedvise skjevheter i gulvene.
Se ellers rapporten for mer informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

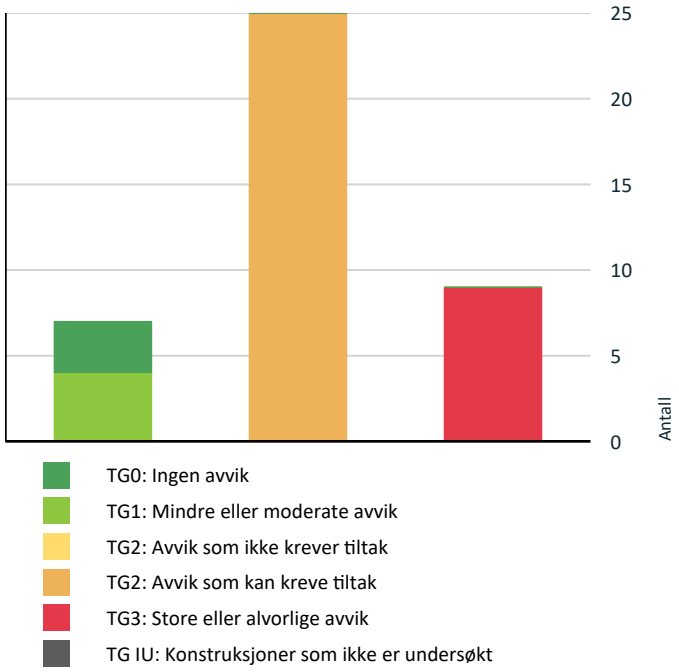
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Inntegnet soverom på 1. etasje er i dag en del av stuen.
Det foreligger ikke tegninger av loftet.
Det foreligger ikke tegninger av hagestue.

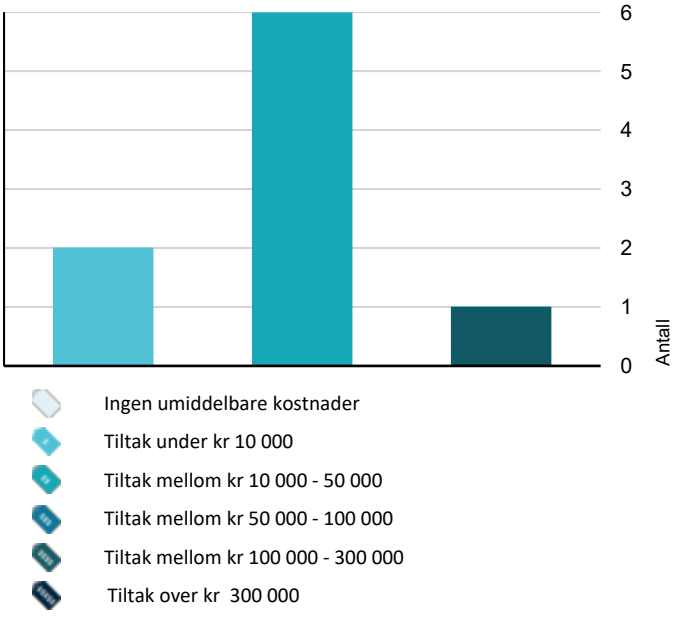
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann er ikke en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med stedvis manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Bygget til mot sør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ukjent oppbygning av takkonstruksjon over hagestue. Tekket med steinbelagte stålplater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

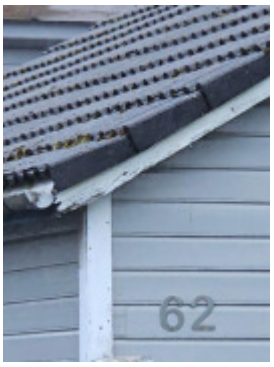
Det ble registrert umalt treverk i takkasser.
Det er råteskader og malingsflass på vindskier.
Det er noe skader i taktekking på hagestuen. Takutstikk mangler underkledning.

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

Råteskadet treverk fornyes.
Umalt treverk males.







TG 2 Nedløp og beslag

Renner og rennenedløp av metall og plast.
Pipehatt av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det ble registrert løse innfestinger av rennenedløp samt en mindre skade i renne mot nord.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• 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 bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konstant eksponering for fuktighet kan skade bygningsmaterialer som murstein, betong og treverk. Ved å lede vannet bort fra grunnmuren, beskyttes disse materialene bedre mot skader forårsaket av fuktighet og vanninntrenging.

Tilstandsrapport







Manglende bortledning av vann fra nedløp

TG 3 Snøfangere

Takvinkel: 30 grader.
Ru overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Kravet kom i 1967.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres snøfangere.
Konsekvens:
Det kan oppstå personskade dersom snø raser fra taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasader kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert liten lufting bak kledningen.

Det er løst museband på vegg mot garasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luftingen bør utbedres.
Konsekvens: Liten lufting kan føre til råteskader i kledning og eller lekter.

Museband dyttes opp under kledningen igjen.



Manglende lufting



Løst museband

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

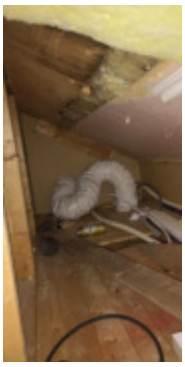
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak.
Det meste av takkonstruksjonen er bygget inn og er derfor ikke kontrollert.
Det var ikke tilkomst bak knevegg mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

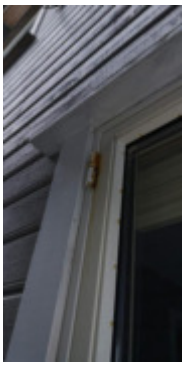
Det ble registrert manglende dampsperre og stedvis manglende isolasjon i tak/knevegger. Utførelsen fremstår ufagmessig utført.
Taket har ikke tilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Damsperre må etableres. Manglende dampsperre og lufting kan forårsake kondens.











TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannbord er montert utenpå kledningen. Konsekvens: Vann kan finne veien inn i veggen.
Det ble registret rustdannelse på hengsler.
Det er flere vinduer med råteskader.
Et vindu på loftet mangler innvendig ventil i overkant av vinduet.
Det er merker i karmen i et soverom på loftet.
Det er oppsvulmet foring på badet, men det ble ikke registrert fuktighet ved måling.
Det er løst vannbrett under vindu mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannbord skjæres inn i kledningen og monteres i spor underkant av vinduene.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.
Vinduer med råteskader fornyes.
Innvendig ventil monteres.
Foringer på badet er kun kosmetisk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Entredør av tre.
Terrassedør av tre.
Isolerglass i dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dør med tilhørende pakninger og hengsler har passert halvparten av sin estimerte levetid.

Det ble registrert noe oppsprukket listverk, rustdannelse på hengsler og stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

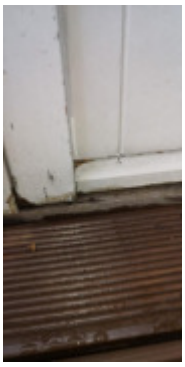
En må på sikt forvente fornying av døren. Når dette blir er vanskelig å si noe eksakt om.

Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Oppsprukket treverk holdes under oppsikt. Sprekker skaper muligheter for vanninntrengning i treverket med påfølgende råtedannelse.







TG 3 Dører - 2

Skyvedør av tre i tilknytning til hagestue. Isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En må forvente fornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

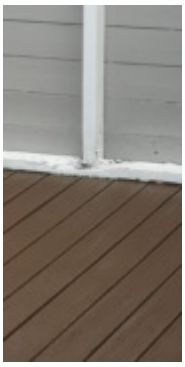
Terrasse i trekonstruksjon. Gulvoverflate av Royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk/levegg av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret råtedannelse i rekkverk/levegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råterskadet treverk fornyes.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svikt i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord som er brukt som trinn bør ikke overstige 60 cm i lengden.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

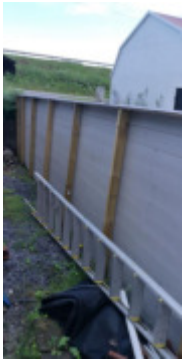
Gjerde av tre mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerdet mot nabo i nord er skjevt og er ikke tilstrekkelig festet til underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjerdet rettes opp og stives av.



TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Utvendig veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utvendig veggventil. Ventilen er tettet igjen fra innsiden. Det er ikke vindsperre i åpningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hullet tettes. Det blåser inn i isolasjonen i veggen.



TG 2 Garasje

Garasje med 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasje er ikke inngående kontrollert. Åpenbare feil og mangler skal likevel opplyses om.
Det ble registrert ufagmessig innsetting av vindu på 2. etasje.
Rekkverk på 2. etasje er for lavt.
Porten fremstår med overflateslitasje/rustdannelse.
Dør på 1. etasje er råteskadet.
Det er overflateslitasje på bad.
Det er elektriske koblingsbokser med berøringsfare. TG3.
Garasjen er innredet på 2. etasje. Dette er søknadspliktig (viser ikke på tegninger fra kommunen).
Det er ufagmessig utførelse av deler av takkonstruksjonen.

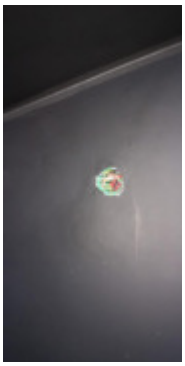
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

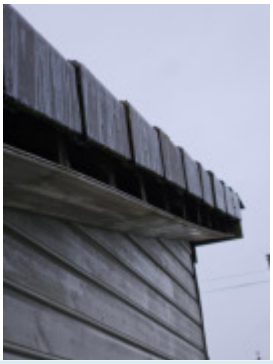
Kjøper må forvente noe utbedring av garasjen.
Ufagmessig utførelse av takkonstruksjonen kan medføre at vann finner veien inn i konstruksjonen.
Det må sendes søknad til kommunen for innredet 2. etasje.



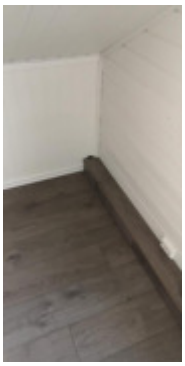
Tilstandsrapport













Merker i himling i hagestue

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflate av laminat.
Veggoverflater av malte mdf plater, malt tapet og malt gips.
Malte himlingsplater og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert uferdig innlisting av ventilkanal på et soverom på loftet.

Det er merker etter fuktighet i himling/innvendig tak i hagestue. Det ble ikke registrert fuktighet ved måling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Listes ferdig.

Himling i hagestue holdes under oppsikt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre.
Bjelkelag av tre på 1. etasje.
Målte rom:
1. etg: Stue, kjøkken og gang/vaskerom.
Loft: To soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble målt 10 mm skjevhet over 2 m i stuen.
Det ble målt 12 mm skjevhet over 2 m på soverom på loftet.
Det ble målt 50 mm skjevhet gjennom hele rommet på soverom på loftet.
Det ble målt 15 mm skjevhet gjennom hele rommet på soverom på loftet.
Det ble målt 25 mm skjevhet over 2 meter i gang/vaskerom.
Det ble målt 40 mm skjevhet gjennom hele rommet i gang/vaskerom.
Det ble registret knirk og noe «svikt» i laminat.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Årsak:
Det var ikke krav til radontiltak da boligen ble bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Konsekvens:
Radon gir ved påvirkning over lengre tid økt risiko for lungekreft.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stuen.

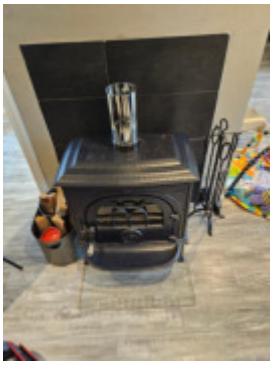
Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

4 sider av pipen skal være synlige når pipen er murt med murstein.
Det ble registrert en mindre sprekk i pipen i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Sprekk utbedres. Kontakt murer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Ved befaring var det ikke tilkomst til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I følge tidligere tilstandsrapport er det fukt i grunnen.

På befaringstidspunktet var det nedbør og manglende tilkobling av rennenedløp gjør at det står vann mot luken i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør derfor sørges for tilstrekkelig lufting av krypkjeller.

Vann må ledes bort fra boligen. Med tanke på vannmengde på befaringstidspunktet anbefales det ytterligere undersøkelser av krypkjeller.

Kostnadsestimat er for å gjøre nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stående vann

TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er smal og tilfredstiller ikke dagens krav til trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utbedres for å få TG1.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

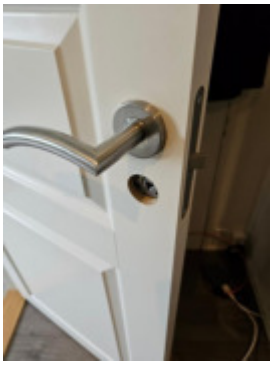
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert skruehull i flere dørblad.

Det mangler beslag i dør til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører med skruehull utbedres for å få TG1.



Manglende beslag

TG 2 Andre innvendige forhold

Vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskemaskinen er montert i gangen på 1. etasje. Rommet er ikke anordnet som våtrom. Ved en eventuell lekkasje vil vann finne veien ut i konstruksjonen.

I følge opplysninger fra leieboer er det gnagere i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskemaskin bør monteres slik at en eventuell lekkasje ikke medfører skade i konstruksjonen.

Ukjent omfang av skader fra gnagere. Det anbefales ytterlige undersøkelser. Kontakt firma som driver med skadedyrbekjempelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).
Normal levetid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.
Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Unntaket er tettesjikt og sluk som ifølge direktoratet for byggkvalitet skal kontrolleres etter dagens krav (TEK17).
Basert på observasjoner er badet utført av ufaglært.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

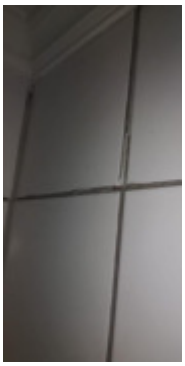
Veggoverflater av fliser. Malt gips i taket.

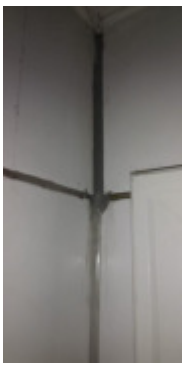
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret løs veggflis, stedvis manglende fuger, ufagmessig utførelse av fuging samt sprekk i veggflis.

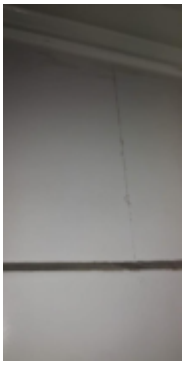
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedres for å få TG1.





Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekk i flis.
Det er bom i fliser, men ingen skader i fugene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet flis fornyes.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent type tettesjikt. Grunnet manglende tilkomst er det ukjent type sluk.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

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

Det er ikke tilkomst til sluken. Punktet skal derfor gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for avgjøre type sluk og tettesjikt. Ved feil utførelse av tettsjikt og sluk kan det medføre at vann finner veien ut av våtrommet.

Kostnadsestimatet er for å gjøre næremre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

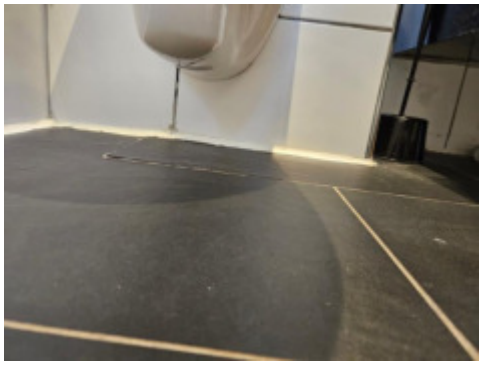
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Innredningen fremstår med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.
Ved en lekkasje skal vannet renne ut nede på gulvet slik at eier blir klar over lekkasjen.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte vannskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk vifte på veggen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.
Terskel med anslag (kant) slipper ikke inn luft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom med for eksempel luftespalte ved dør eller lignende.
Tilluft er viktig for å sikre riktig ventilasjon og luftsirkulasjon i våtrommet.





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Bad mot kjøkken og yttervegger. Innvendig vegg er i tømret konstruksjon.
Det ble ikke registrert fuktighet ved fuktsøk.

Målingen er kun en stikkprøve og garanterer derfor ikke for at det ikke kan være fuktskader andre steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

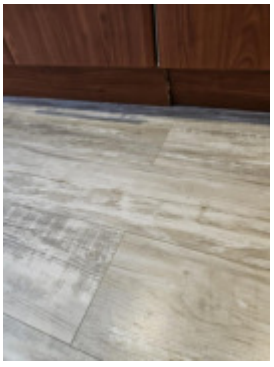
Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert stekeovn og koketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

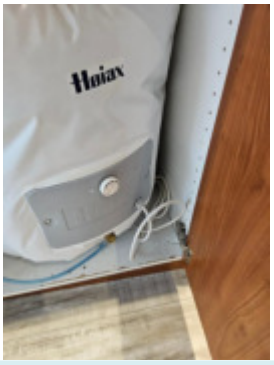
Det ble registrert sprekk/skade i koketopp.
Det ble registrert stedvise skader i innredningen.
En dør mangler håndtak.
Det er ufagmessig montering samt skade på sokkel.
Det er sprekk i flis mellom benkeplate og overskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Koketopp fornyes for å få TG1.
Skadet innredning fornyes.
Håndtak monteres.
Hengsler på en dør må utbedres.



Skadet sokkel



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (ikke rør i rør) og kobber.
Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i kjøkkeninnredningen.
Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon til 3 soverom og stue.
Naturlig ventilasjon i gang på 1. etasje.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

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

Normal levetid for en luft/luft varmepumpe er ca. 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt. Avvik som angår sikkerhet gjelder uavhengig av gjeldende regelverk ved montering.

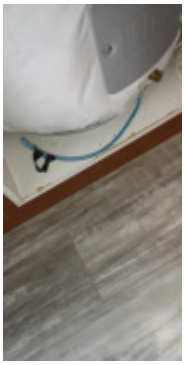
Det er ikke sluk i rommet. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut i konstruksjonen.

Det er skader i bunnen av skroget som tanken står i.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Varmtvannstank bør kobles direkte uten bruk av plugg i stikkontakt.
Konsekvens:
Varmtvannstanker har høy effekt over lengre tidsperioder. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

Det bør etableres lekkasjesensor med automatisk stenging av hovedkran.
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne finne veien ut i konstruksjonen. Dette kan medføre fuktskader.



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det eksisterer ikke samsvarserklæring.
    Formålet med samsvarserklæring for elektriske anlegg er å dokumentere at det elektriske arbeidet er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Denne erklæringen er viktig for å sikre at installasjonen er sikker og i henhold til lovpålagte standarder.

    Kursfortegnelsen mangler benevnelse av to kurser.

    Det foreligger rapport fra elkontroll med flere avvik. Kjøper må forvente utbedring.

    Kostnadsestimat er et anslag. Det anbefales å innhente tilbud for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.
Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig og er derfor ikke kontrollert.
TGIU.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong og betongblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelser i forstøtningsmur.
Forstøtningsmur mot vest mangler rekkverk. TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En må forvente utbedring av forstøtningsmurer. Kontakt murer eller tilsvarende.

Det bør monteres rekkverk på murer hvor avstanden til terrenget under er 50 cm eller mer. Konsekvens: Fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









Mur med manglende rekkverk

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge opplysninger fra tidligere tilstandsrapport er det offentlig avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger lar seg ikke registrere da disse er nedgravde.
Konstruksjoner som ikke er synlige vurderes kun etter alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TAKSTHUSET VEST AS
Århaug 50
5518 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

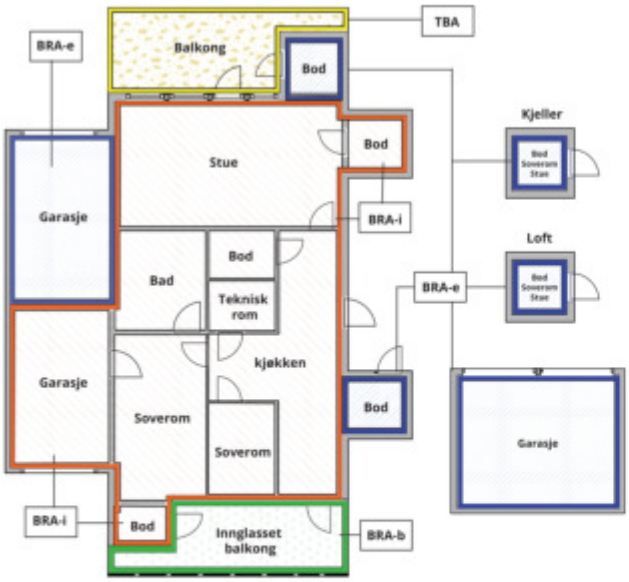
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	27			27	
1. etasje	63		8	71	14
SUM	**90**		**8**		**14**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom , Gang , Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Kjøkken , Stue , Gang/vaskerom, Bad		Hagestue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Inntegnet soverom på 1. etasje er i dag en del av stuen.
Det foreligger ikke tegninger av loftet.
Det foreligger ikke tegninger av hagestue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		44		44	
2. etasje		23		23	
SUM		**67**			

SUM BRA	**67**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
2. etasje		Bad , Stue	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	90	8
Garasje	0	67

TAKSTHUSET VEST AS
Århaug 50
5518 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Eirik Balchen Gundersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	88	46		0	594.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nygårdvegen 62

Hjemmelshaver
Banaszkiewicz Tomasz Kamil

Kommentar
Tomten er ikke oppmålt.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen. Gruset gårdsrom.

Kommuneplan

Boligbebyggelse.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

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

TAKSTHUSET VEST AS
Århaug 50
5518 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	23.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	23.08.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TAKSTHUSET VEST AS
Århaug 50
5518 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

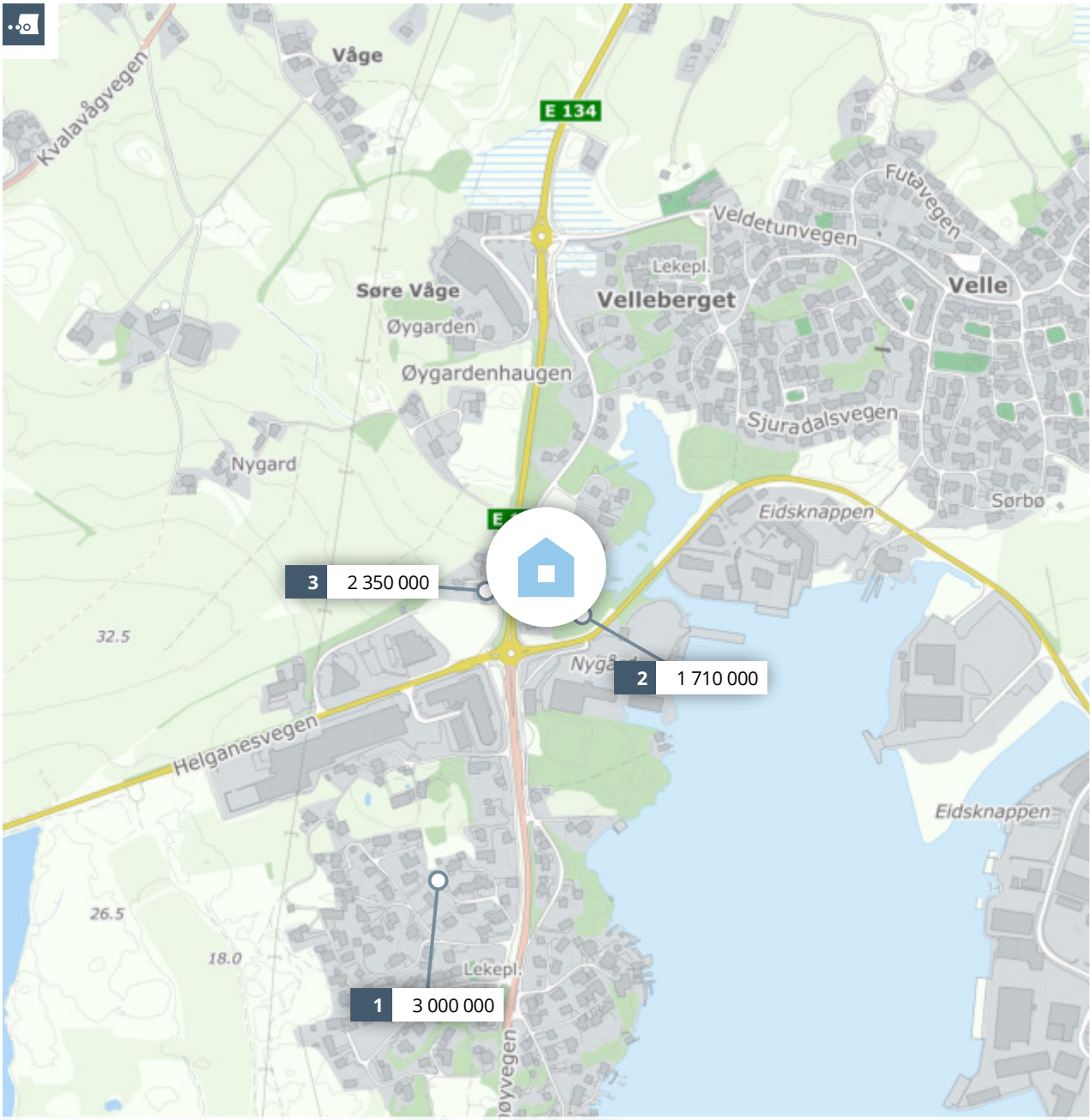
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JL3857

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

MEGLERS VERDIVURDERING 28.08.2024



Meglers verdivurdering

NYGÅRDVEGEN 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 28.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nygårdvegen 62, 4262 AVALDSNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 88 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS VELDE

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	30 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	90 m²
BRA	157 m²
Tomt	594 m²
Byggeår	1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fiskåvegen 46 179 m² 1952	987 m²	3 sov	03.07.2024	3 290 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**16 760**
2	Nygårdvegen 56 75 m² 1950	2 309 m²	2 sov	24.05.2024	2 290 000	**1 710 000**	0	1 710 000	**22 800**
3	Helganesvegen 5 D 90 m² 2019	2. etg	2 sov	29.09.2023	2 490 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**26 111**

Velkommen til Nygårdvegen 62! Her får du en enebolig med koselig hage og stor garasje med løftebukk og garasjeloft. Boligen ligger sentralt på Avaldsnes med kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, butikker, idrettsanlegg, padel-hall, treningssenter med mer. Det er balansert ventilasjon til soverommene og stue.

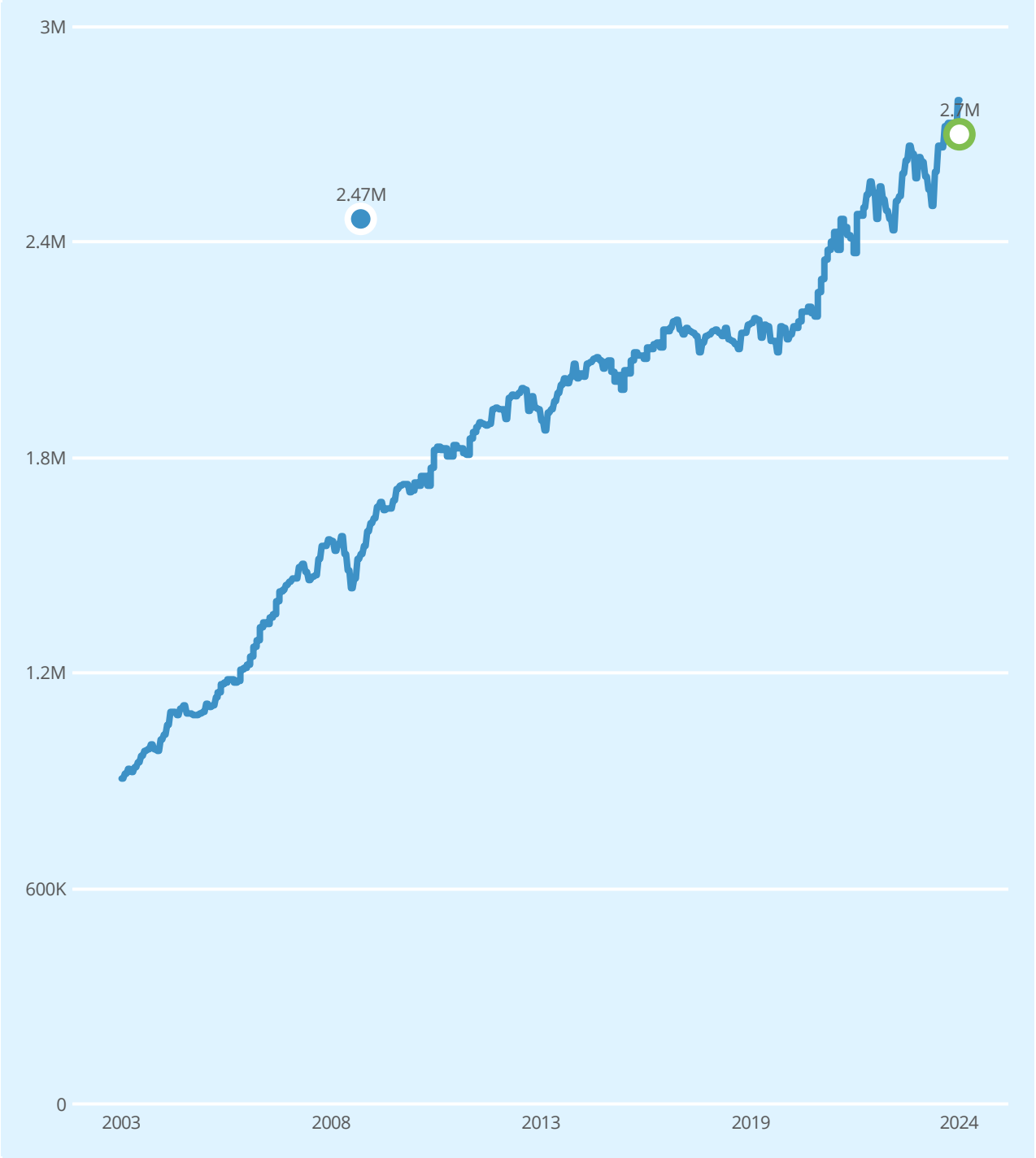
Boligen er oppført på to plan og inneholder:
1. etasje med stue, kjøkken, gang/ vaskerom og bad.
Loftsetasje med 3 soverom

Romslig garasje og garasjeloft med mange muligheter. Velkommen på visning!

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret

oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2021	13.08.2021		2 490 000	2 465 000	0	2 465 000

Eneboliger til salgs i 4262 AVALDSNES nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

40
dager

Eneboliger solgt i 4262 AVALDSNES siste 6 mnd

20
eneboliger solgt

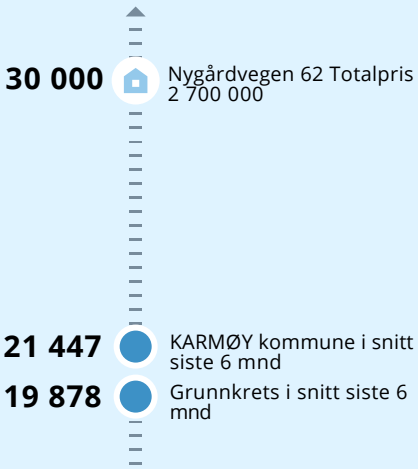


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



ELRAPPORT

Elsikkerhetsdokumentasjon

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Åkra Elektriske As
Kontaktperson:	GUNVAR JONAS TJØSVOLD
Adresse:	Austigard 18
Postnr/Sted:	4270 Åkrehamn
Telefon:	52844545
E-post:	installasjon@akraelektriske.no

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Tomasz Banaszkiewicz	
Kontaktperson:		
Adresse:	Nygårdvegen 62	
Postnr/Sted:	4262 AVALDSNES	
Telefon/Mobil:		96666030
E-post:	tomasz.banaszkiewiczlbn@gmail.com	

Ordre	
Ordrenummer:	31391

Kunde	
Kundenummer:	14636

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Tomasz Banaszkiewicz		
Adresse:	Nygårdvegen 62		
Postnr/Sted	4262 AVALDSNES	Boligmappenr.	

Anlegg - Kontaktperson			
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:	Tomasz Banaszkiewicz	E-post:	

Anleggsbeskrivelse				
Type anlegg:	Bolighus		Byggeår:	
Utført iht:	☐ NEK 400 Utg:		Senere utbedret:	
	☑ Annet Beskr:	Ukjent hvilke deler av anlegget som er oppgradert etter hvilke normer.		

Merknader			
Må utbedres omgående:	Stikk uten jord tilkobling. "padde" på vaskemaskin og tørketrommel.		
Må utbedres innen angitt frist:			
Forslag til forbedringer:			
Frist for utbedring:	ingen frist	Neste periodiske kontroll:	

Sjekkpunkt

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗= Nei ⦸ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Måling/prøving		Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	✗	Kurs 13 har for lav motstand til jord.	0,89	☐
Temperatur/Varmgang i fordeling	✓			☐
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	✗	Flere stikk ble funnet uten jord, Se bilder.		☐
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	✓			☐
Overgangsmotstand til jord	✓			☐
Automatisk utkobling	✓			☐
Gulv- og veggresistans	✓			☐
Andre målinger	✓			☐
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	✓			☐

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Sjekkpunkt — Besvarelser: ☑ = OK ⊗= Avvik ⦸ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Sikringsskap		Kommentar	OK
Tilgjengelig for ettersyn	✓		☐
Merking av kurser og utstyr	✗	Noe manglende kursfortegnelse.	☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	✗	Dør i sikringsskap mangler lås/lukkemekanisme	☐
Forhold mellom kabler og vern	✓		☐
Utstyrets kapslingsgrad	✓		☐
Kabelinnføringer	✓		☐
Tilkoblinger og varmgang	✓		☐
Overspenningsvern	✓		☐
Jording		Kommentar	OK
Hovedjord tilkoblet	✓	Kunne ikke finne hovedvannkran/tilkobling. Ukjent plassering.	☐
Tillegsutjevningsforbindelser	✓		☐
Jording av stikkontakter og utstyr	✗	Stikk på bad over speil er av type uten jord.	☐
Installasjon		Kommentar	OK
Bruksendring	✓		☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	✓		☐
Utstyrets kapslingsgrad	✓		☐
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	✗	utstyr og rammer som ikke passer sammen, Se bilder	☐
Vedlikehold av utstyr	✓		☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	✗	Det ble sett flere løse kabler som ikke er forskriftsmessig festet, Garasje spesielt.Det er i stor grad utstrakt bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter "padder" i boligen. Vaskemaskin og tørketrommel var tilkoblet forgreningskontakt. Bak TV er det padde i padde og skjøteledninger på soverom 2etg.	✎
Branntetting	✓		☐
Belysningsanlegg	✗	Demonterte Downlights i garasje pga maling viste tegn til å være direkte montert i isolasjon.Downlight inne i bolig bør sjekkes ytterligere ved en eventuell utbedring.	☐
Varmeanlegg	✓		☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	✗	Ingen dokumentasjon funnet i tavle eller henvisning til boligmappa.	☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	✗	Installasjonen bærer preg av ufagmessig arbeid og flere grunnleggende feil og mangler som kan utgjøre en fare for beboere.Se vedlagte bilder for feil som ble avdekket.	☐
Eventuelt	✗	Det er lite stikkontakter i flere rom søm gjør at beboer må bruke skjøteledninger.	☐
		Kommentar	OK
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	✓		☐
Brannvarslingsanlegg	✓		☐

Sjekkpunkt — Besvarelser: ☑ = OK ⊗= Avvik ⦸ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Informasjon		Kommentar	OK
Eier/brukers ansvar	✓	Eier er ansvarlig for den elektriske installasjonen og at den er i henhold til regelverket.	☐

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Samsvarserklæring og dokumentasjon	☑	Samsvaseærkleringen bør ligge i tavle og dokumentere hvem som har utført tidligere arbeid	☐
Belysning og varme	☑		☐
Kabler og skjøteledninger	☑	Skjøteledninger er ment som midlertidig og ikke fast bruk.	☐
Spesielle hensyn i barnerom	☑		☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☑		☐
Overspenningsvern	☑		☐
Jordfeilbryter	☑	Test JFA en gang i halvåret eller etter produsentens anvisninger.	☐
Batteribytte på røykvarsler	☑	Byttes etter leverandørens anbefalinger eller 1Desember hvert år.	☐

Sjekkpunkt

Besvarelser: ☑ = Ja ⊗= Nei ⦸ = Ikke aktuelt ☐ = Ikke besvart

Generelt		Kommentar	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☑		☐

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kommentarer:

Anlegget bærer preg av ufagmessig arbeid som ikke følger forskriftene.

Elsjekk er en enkel kontroll som skal verifisere anleggets tilstand og det utføres i stor grad visuell kontroll med målinger og en dypere sjekk der det blir funnet avvik innenfor en fast tidsramme.

Denne installasjonen har høyt antall avvik og det kan være flere forskriftsmessige brudd som ikke er blitt avdekket.

Kontrollert av:			
Navn:	TRYGVE LANGÅKER		
Dato:	31.01.2024	Sertifikat:	
Signatur:			

Rettet av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	



Stikk på Bad uten jord.

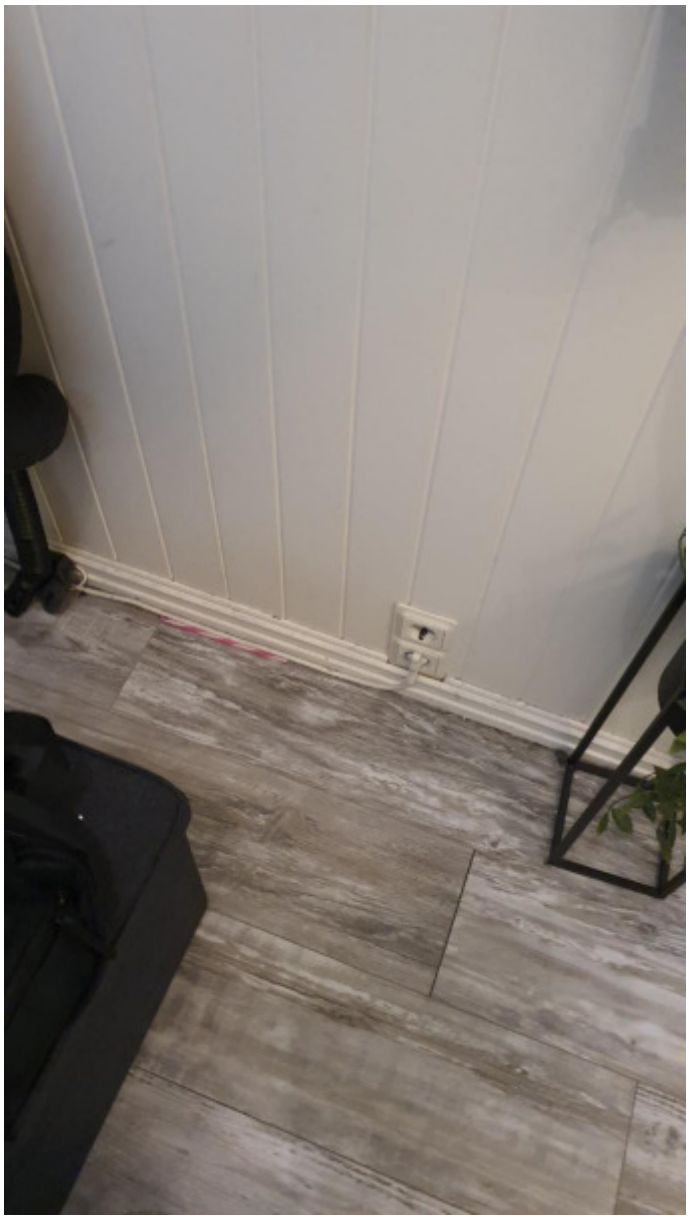


Utstyr som ikke passer sammen i ramme, kapslingsgrad.

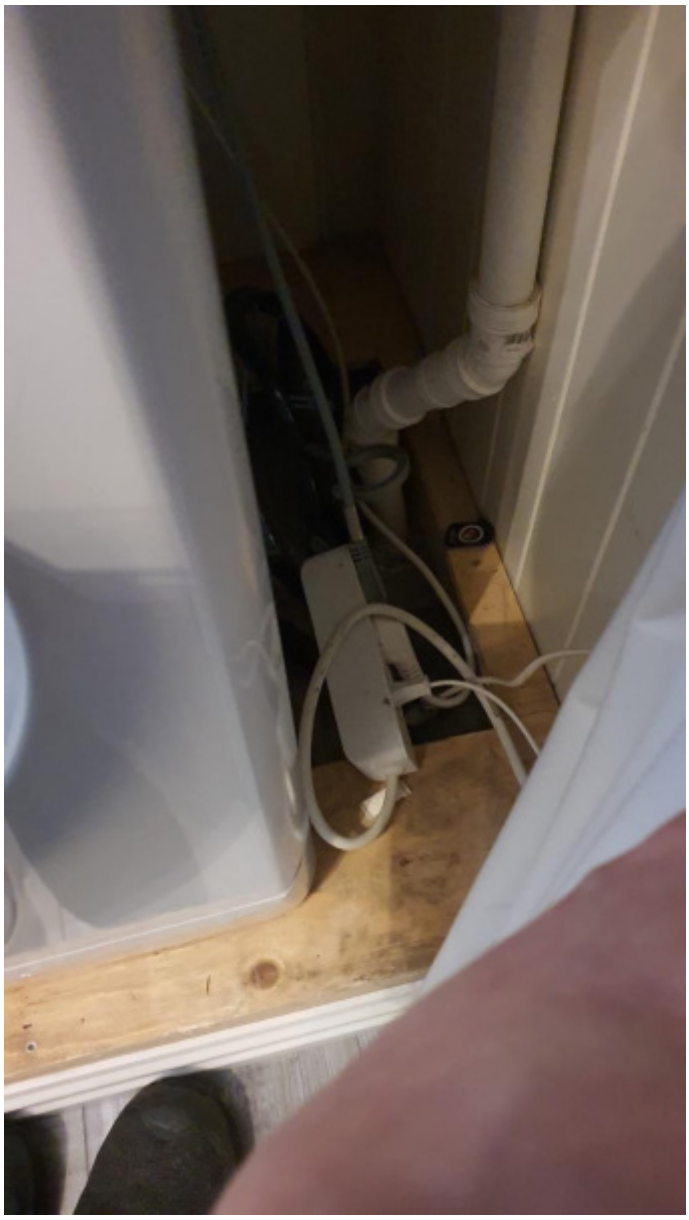
Bryter er av feil type. Den oppfyller ikke 2polt brudd til lys i speil bad



Avtrekksvifte har ikke 2polt brudd. Direkte koblet.



Stikk i gang mangler jord/ dårlig tilkobling.



Vaskemaskin og tørketrommel et tilkoblet forgreningskontakt.



Kjøkken har stikkontakter som både er jordet og ikke jordet.

Kjøkken skal ha jordede stikkontakter.



Fastlimt lokk, ukjent om det befinner seg koblinger bak. Utilgjengelig for inspeksjon.

Bryter for ledlist ender bak krydderskap som er fastmontert.

Alle elektriske punkt skal være lett tilgjengelig og foranliggende skap/utstyr skal kunne tas bort med enkle verktøy på mindre enn 2-3 minutter.



Stikk for ventilator og ledlist ble ikke funnet, krydderskap ble forsøkt demontert, men lar seg ikke åpne for inspeksjon innen 2-3 minutter. Ukjent hva som er bak her.



Kabel under overskap er dårlig festet.



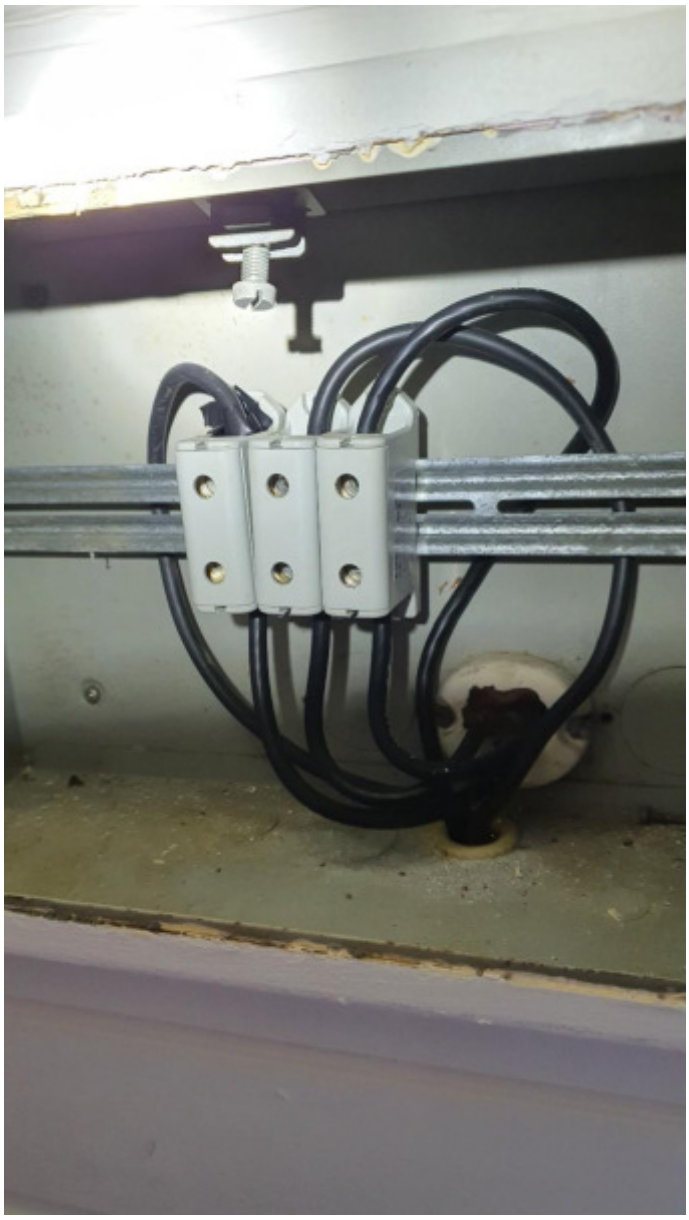
Stikkontakt gang på loft uten jordtilkobling.



Utstrakt bruk av skjøteledninger og padder på soverom.



Stikkontakt bak seng barnerom har ikke jordtilkobling.



Ledninger i inntakskap har ikke klasse II isolasjon.



Installasjon i garasje mangler avdekning i underfordeling og mye løse kabler.



Tegn til spotter i garasje som har vert montert direkte i isolasjon, Innmaten ligner GU10 sokkel.



Løse kabler i garasje



Uforskriftsmessig kobling og løse kabler i garasje.





Uavsluttet ledningsnett i garasje.







Varmepumpe er tilkoblet med ledning som krysser over gjennomgang mellom bolig/garasje og ligger inn under garasjeport.



Løs kabel som henger ut ned langs kledning.

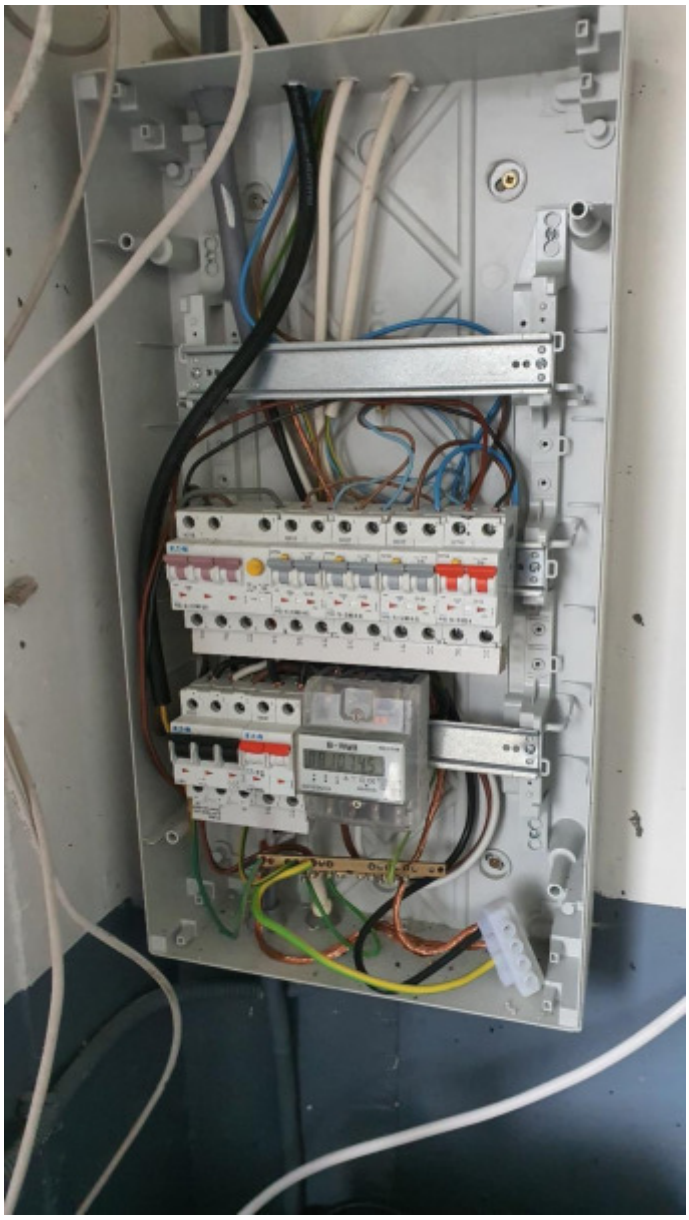


Inntakskabel er ikke godt nok festet i nedre del.



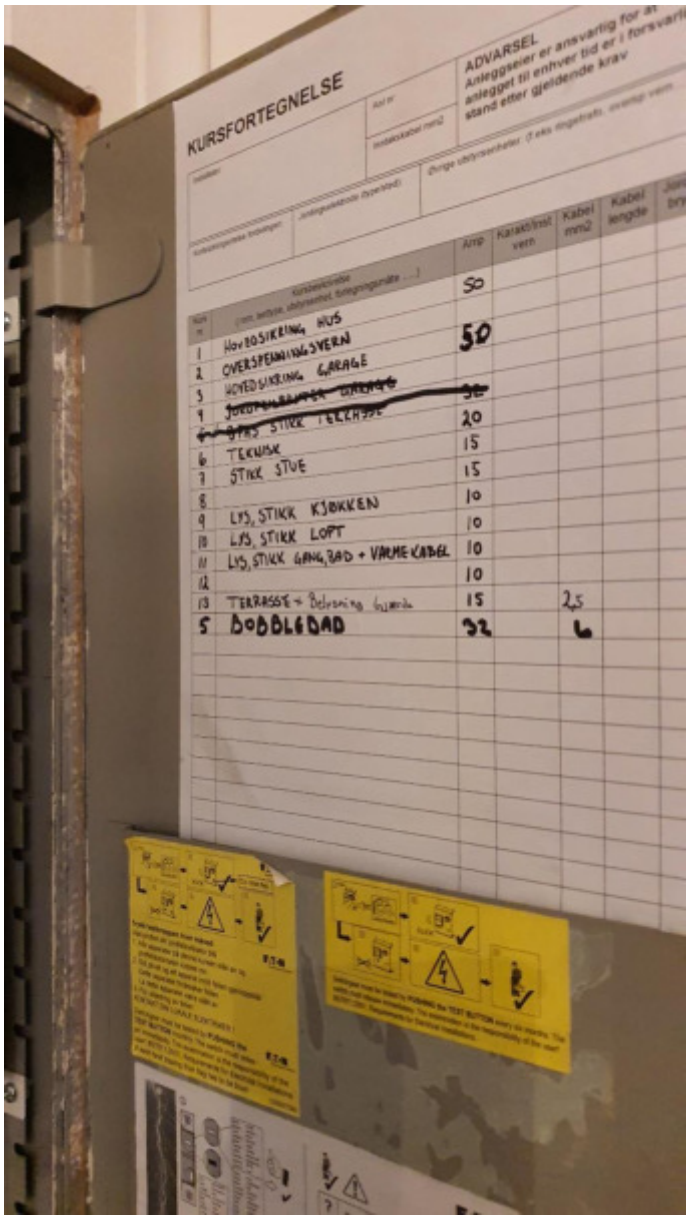
Utvendig belysning mangler foranliggende 2polt brudd.

Gjelder noen veggmonterte utelys.



Manglende gjennomføring i topp.

Bærer preg av ufagmessig utførelse.



Kursfortegnelse mangler litt. Sikring 5 er strøket over men det er en kurs som er merket nr.5.



Dør mangler festeanordning/lås. Dør ligger på gløtt.

TEGNINGER

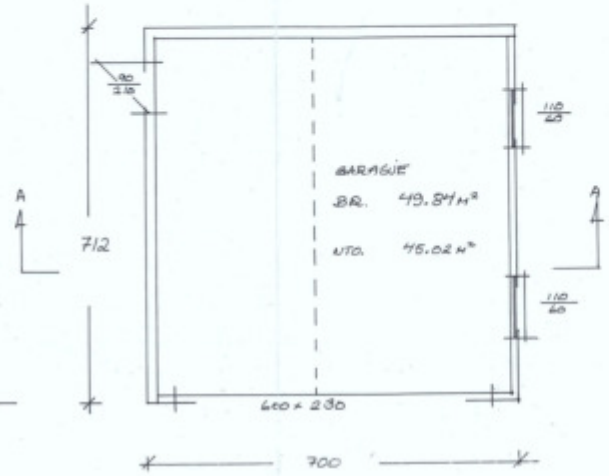
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
10 JUN 2009



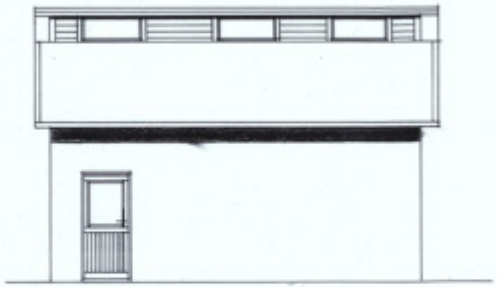
SØR



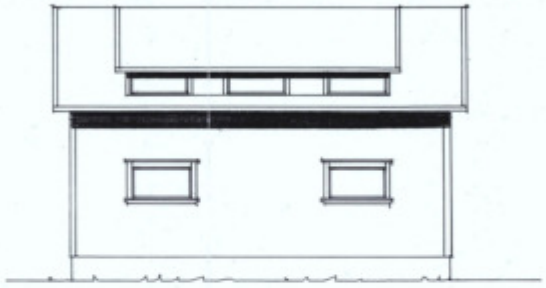
NORD



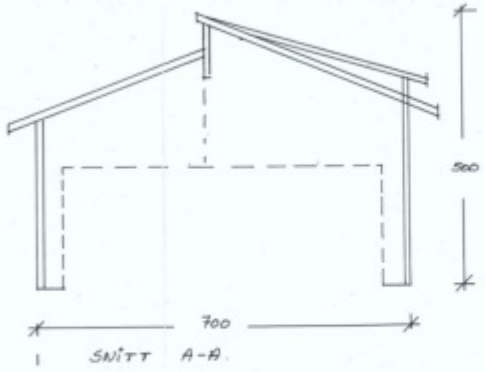
PLAN



VEST



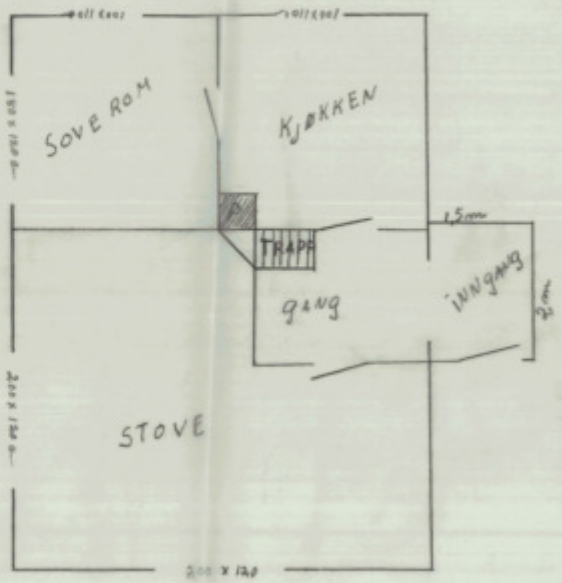
ØST



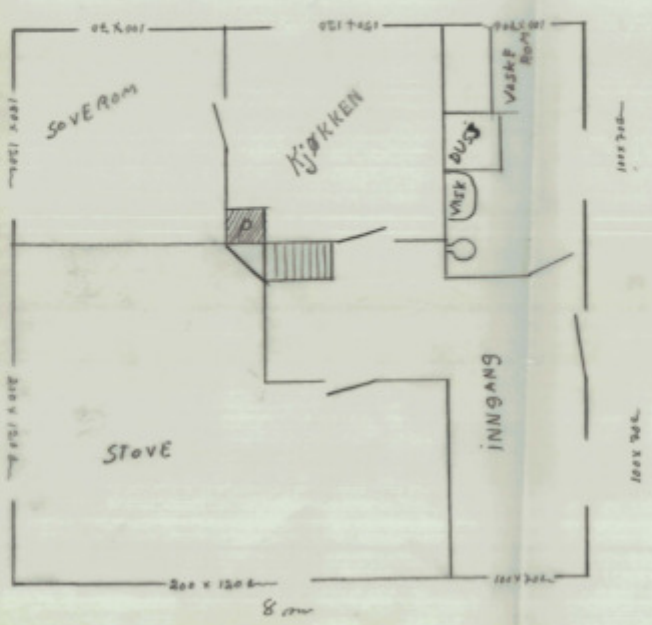
SNITT A-A

Dato: 14.6-09	Tegnet / Tegnet: E. Bøe/le	Godkjent	Målestokk: 1:50	GNR. BNR.	
TILTAKSHAVER: TORE BÅRDSEN				Erstatning for:	Erstatter en:
Kontrollert:		Beregnet:			

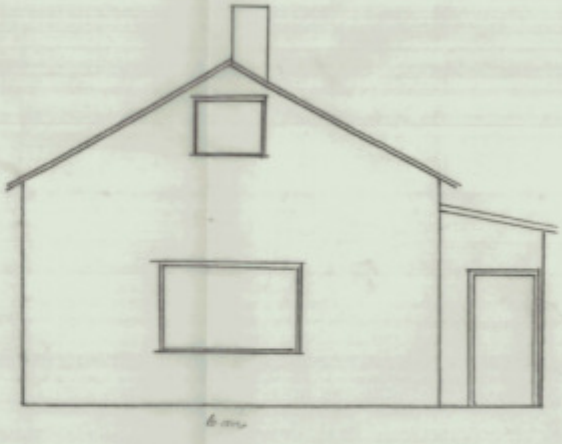
nr 1



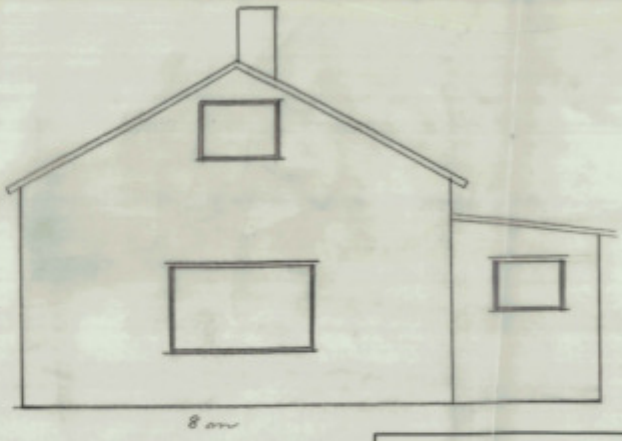
nr 4



nr 2



nr. 3.



	Målestokk	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Oswald O Vågs 4275 Sauelandsvik		
	Gr 88 bruk nr 6, 46	
	Erstattet av:	

Tegning nr 1–2 er slik hund er nr 3–4 er med nytt utbygg.

GRUNNKART

Karmøy kommune

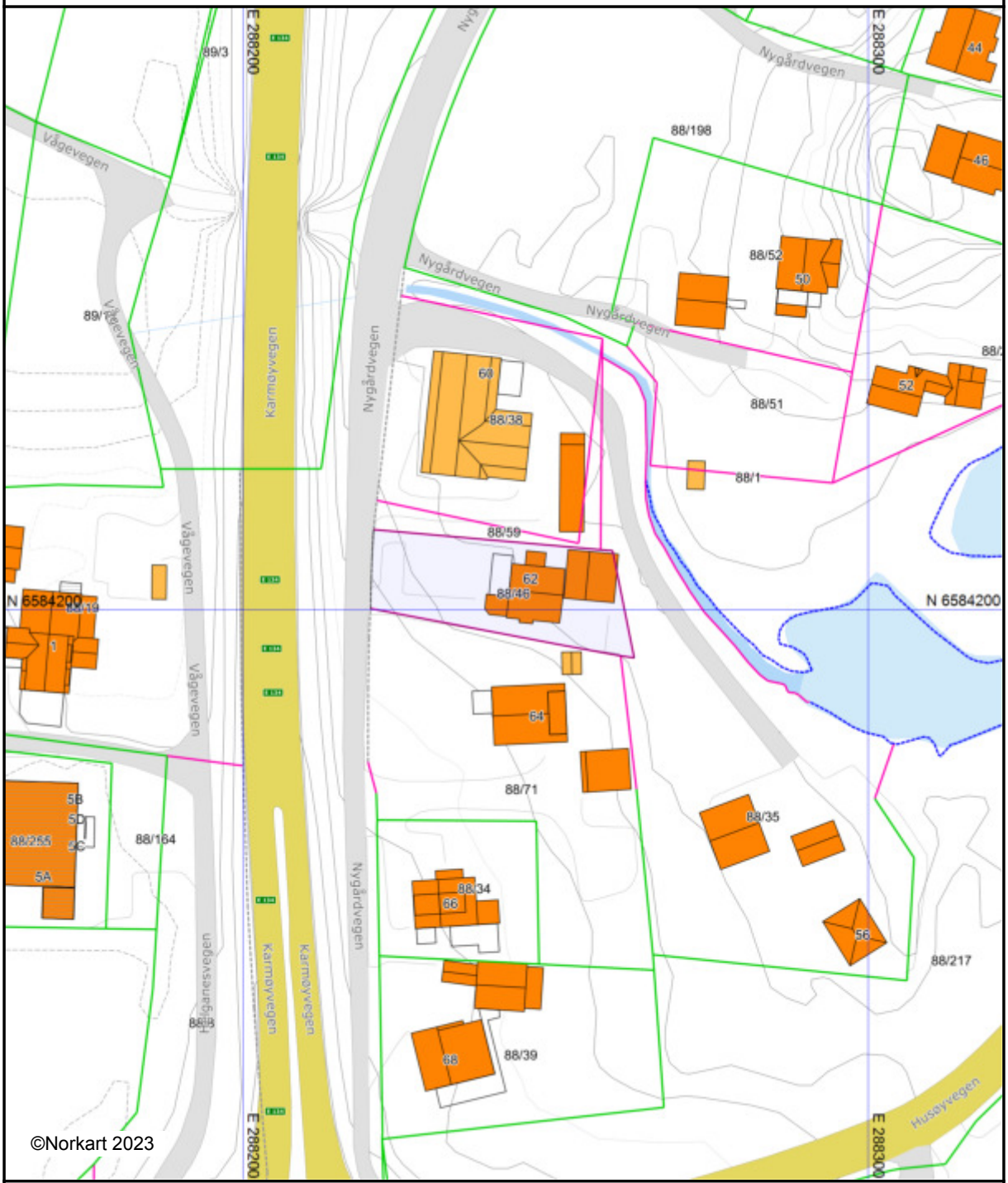
Grunnkart

Eiendom: 88/46
Adresse: Nygårdvegen 62
Dato: 12.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

KOMMUNEPLAN-KART

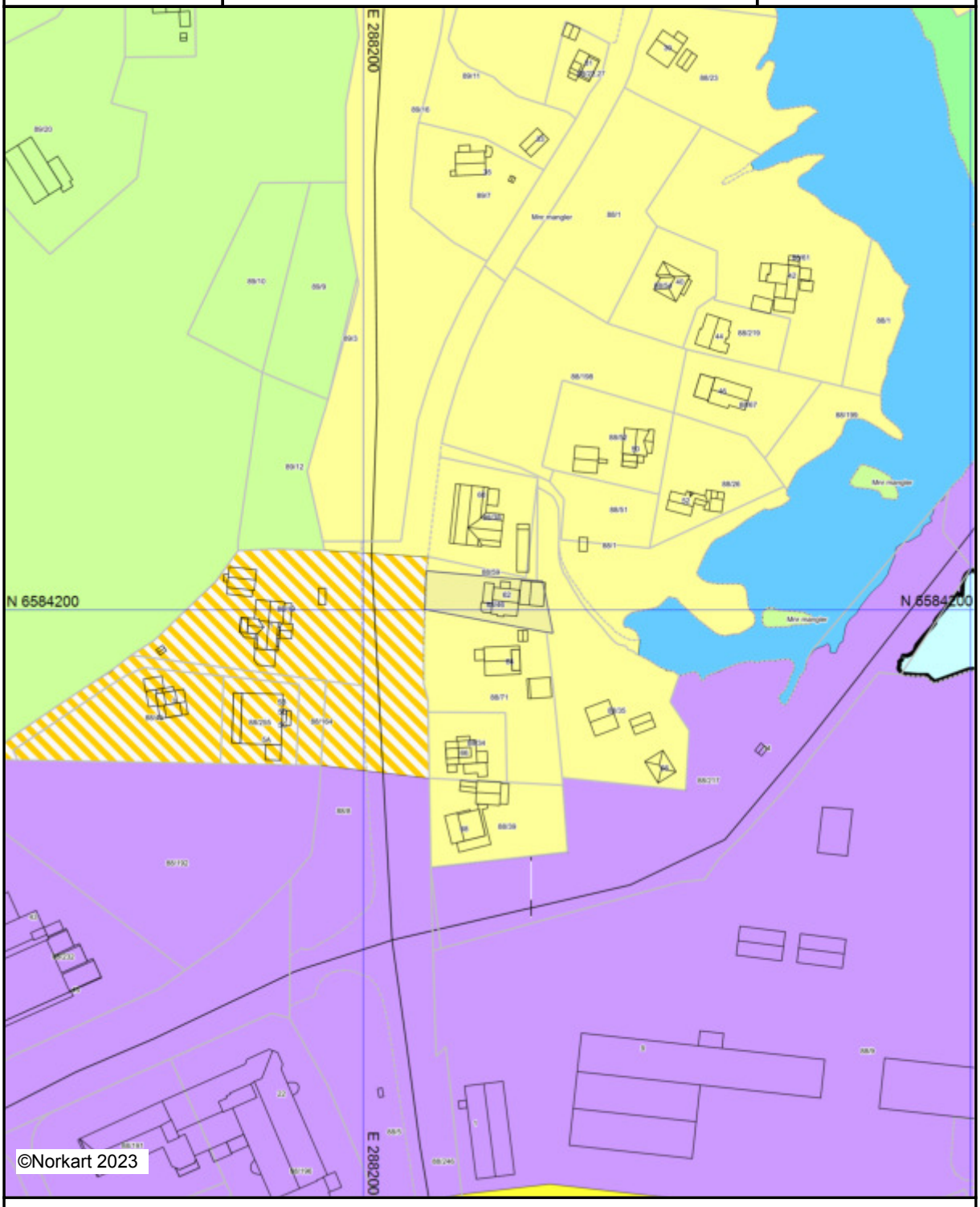
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/46
Adresse: Nygårdvegen 62
Dato: 12.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

LEDNINGSKART

Karmøy kommune

Ledningskart

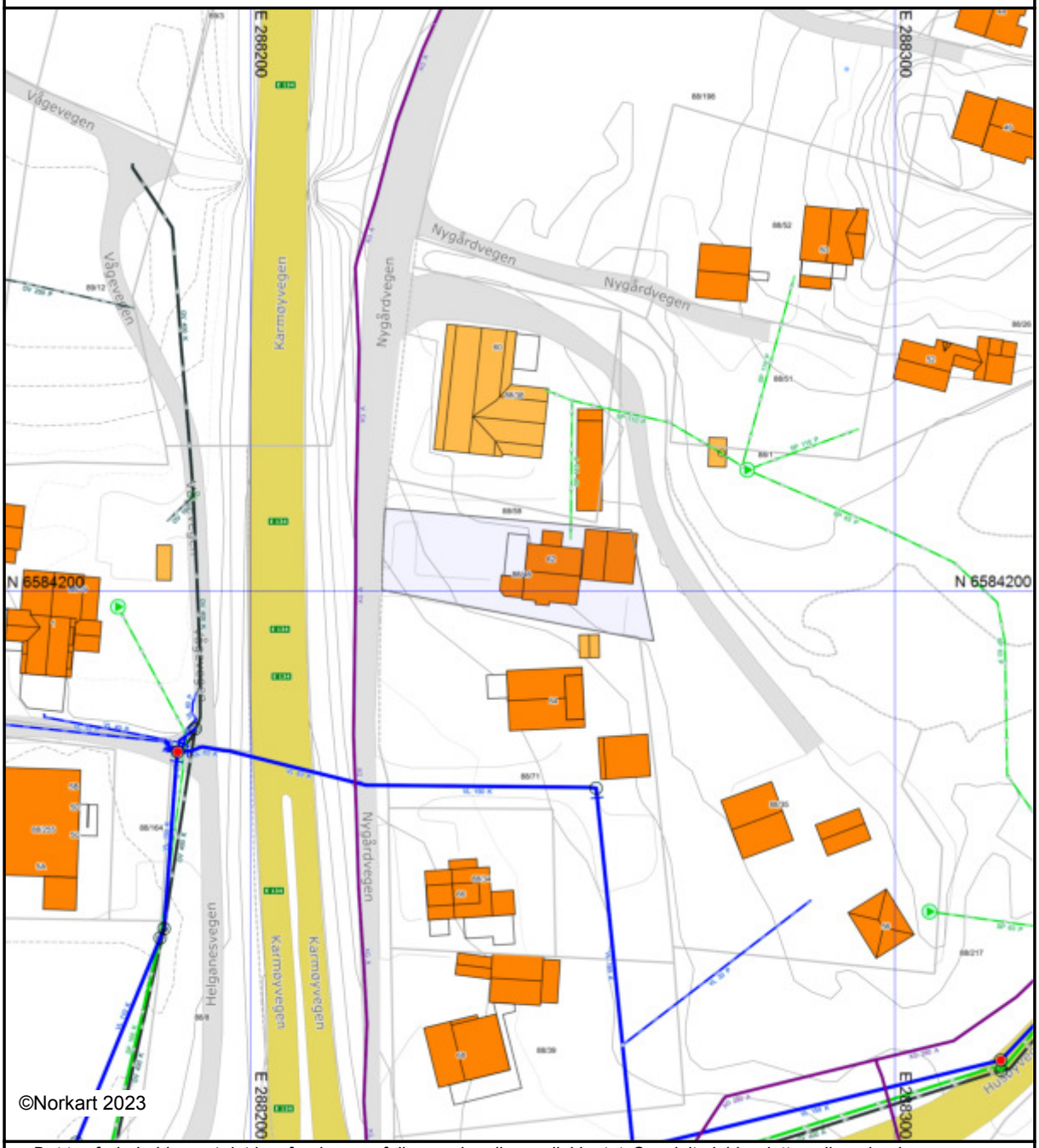
Eiendom: 88/46
Adresse: Nygårdvegen 62
Dato: 12.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

MATRIKKEL-
RAPPORT

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LENNVIK	Beregnet areal	594.3
Etablert dato	18.07.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	30.11.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	25.03.1957			88/46, 88/59
Skylddeling Skylddeling	18.07.1950			88/34, 88/46

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6584203	288244.54	0	Ja	594.3	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BANASZKIEWICZ TOMASZ K F010687*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nygårdvegen 62 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nygårdvegen 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4262 AVALDSNES	Kirkesogn	06100101 Avaldsnes
Grunnkrets	804 Velde	Tettsted	4708 Avaldsnes
Valgkrets	5 Avaldsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11894690		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	300094331		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	09.11.2009

1: Bygning 11894690: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nygårdvegen 62	H0101	88/46	141	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0
K01	0	57	0	57	0	0	0

2: Bygning 300094331: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 09.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	09.07.2009	18.11.2009
Meldingssak tiltak fullført	09.11.2009	18.11.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	88/46	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nygårdvegen 62
Gnr. 88 Bnr. 46 i Karmøy kommune

Oppdragsnummer:
314-23-0137

Meglerforetak: Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 97 69 24 63

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å 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 kl. 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.

Notater

Notater