FIOLVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema (signert)
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Div info fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	314240146

Adresse	Fiolvegen 7		
Postnummer	4262	**Poststed**	AVALDSNES
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Rogie Gamuhay Flores og Ellen Serine Fosen		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år9mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand forsikring	**Polise/avtalenr.**	804198
Selger1fornavn	Rogie Gamuhay	**Selger1etternavn**	Flores
Selger2fornavn	Ellen Serine M	**Selger2etternavn**	Fosen

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: Drypte fra kranen ned på badet,ukjent årsak

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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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 10.06.2024

Hvis ja, beskrivelse | Funnet Mus/rotte avføring på loftet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar | Lagt opp til mulighet til elbil ladeboks

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

Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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
10.06.2024

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

Hvis ja, beskrivelse: Funnet mus/rotte avføring på loftet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Kommer pittelitt lett trekk gjennom det ene stuevinduet

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.

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).

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 10.06.2024

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.

Fosen, Ellen Serine M

Signert av

Flores, Rogie Gamuhay

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
10.06.2024

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fiolvegen 7, 4262 AVALDSNES
KARMØY kommune
gnr. 85, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 06.06.2024 **Rapportdato:** 07.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21150-1740 **Referansenummer:** RR1342

Autorisert foretak: Kvala Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Balchen Gundersen

Kvala Takst

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.

Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest. De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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 i kjede med kjeller og 1. etasje. Garasje i tilknytning til boligen.
Grunnmur av betong. Malt utvendig overflate.
Vegger med ukjent oppbygning. Fasader kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak.
Vinduer av tre. Isolerglass.
Ytterdører av tre. Isolerglass i dører med glassfelt.
I følge opplysninger fra eier ble det meste av boligen pusset opp av tidligere eier ca. 2015.
Dagens eier har fornyet noe gulvoverflate på 1. etasje samt delt et soverom i to.
Se ellers rapporten for mer informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

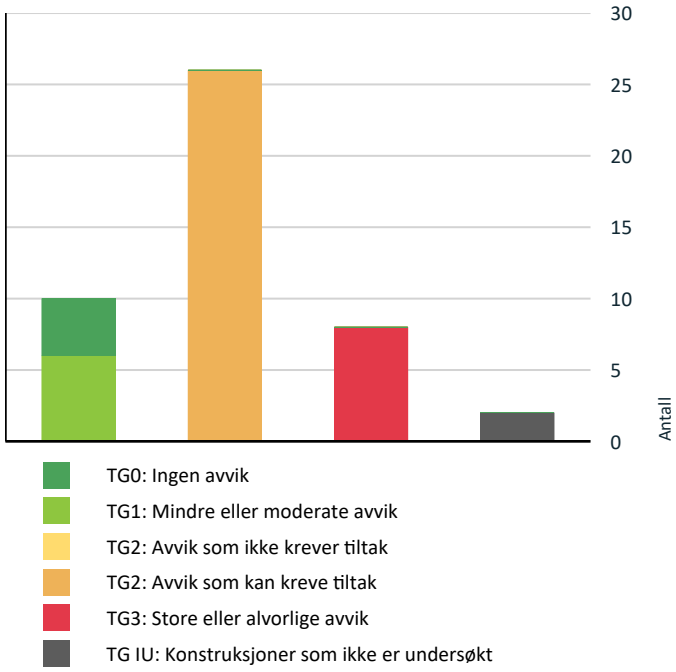
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger hos kommunen.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

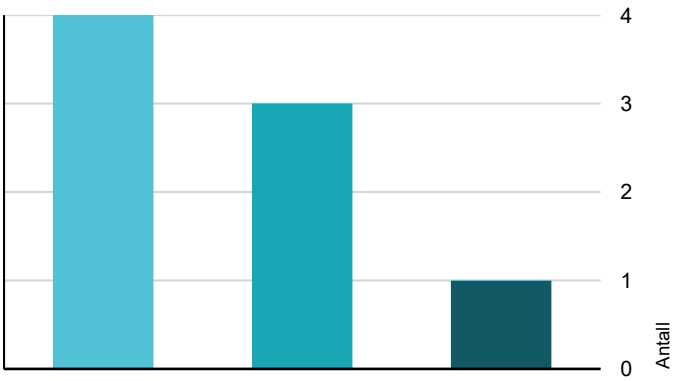
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1971

Kommentar
I følge Ambita.

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

Vedlikehold
Se rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen er av eldre dato.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

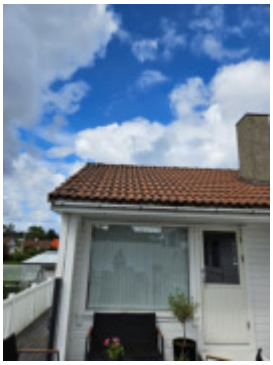
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dersom taket har ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må en ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Kravet kom i 1967.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat er et anslag og kan variere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har renner og rennenedløp av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

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

Det ble registrert rustdannelse på innfesting for renneneløp.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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 må monteres stigetrinn til feier.
Konsekvens: Feiervesenet kan nekte å feie pipen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger med ukjent oppbygning. Fasader kledd med liggende bordkledning.

Det er foretatt kontroll mot råteskader ved stikking i kledningen på tilfeldig valgte steder med tilkomst.
Det er kontrollert for lufting og museband bak kledning på tilfeldig valgte steder med tilkomst.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det ble registret museband med for stor åpning.

Det ble registrert manglende lufting ved kontroll på vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

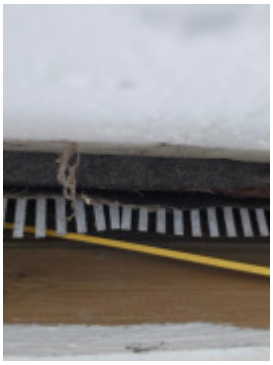
Museband bør justeres slik at de tetter tilstrekkelig mellom vegg og kledning.
Konsekvens: Åpninger i museband øker faren for skadedyr i boligen.

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

Tilstandsrapport



Åpning i museband



Åpning i museband

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tak mot sør mangler gulvoverflate og har derfor ikke tilstrekkelig tilkomst. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.
Det anbefales ytterlige undersøkelser.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er merker etter tidligere fuktighet, men det ble ikke registrert fuktighet ved måling.

Ved befaring var det merker etter skadedyr på høgloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen holdes under oppsikt. Se forøvrig punkt om taktekking.

Eier har etter befaring hatt firma som driver med skadedyrbekjempelse for å gå over boligen. Kjøper kan eventuelt be om rapport fra firma.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Alder:
1. etg:
Sov: 2007
Sov: 2007
Sov: 2007
Stue/kjøkken: 2008 og 1972.
Bad/vaskerom: 2013.

U.etg:
Kj. stue: 2008
Sov: 2011.
Kj. stue2: 2012.
Bod: Ukjent (manglende tilkomst ved befaring).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu på hovedsoverom har sprekt glass.

Det ble registrert malingsflass på vinduer.

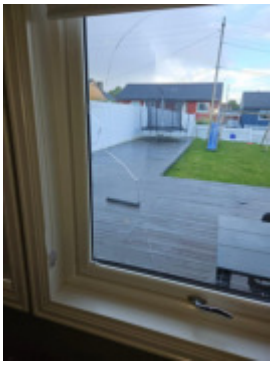
Vannbrett over noen vinduer er ikke felt inn i kledningen og tettet mot vindsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu med sprekt glass må fornyes. Enten hele vinduet eller kun glasset.
Konsekvens: Sprekt glass fører til at vinduet isolerer dårligere.

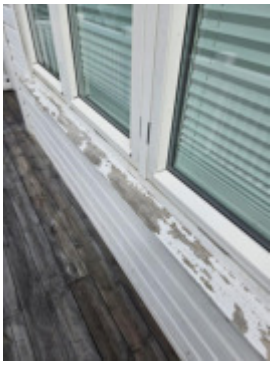
Vinduer med malingsflass må skrapes og males.
Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i vinduene.

Vannbrett felles inn. Hensikten er at vann som finner veien inn bak kledningen skal ledes ut over vinduet. Konsekvens: Økt fare for lekkasje/råtedannelse.



Sprekt glass på hovedsoverom

Tilstandsrapport



Malingsflass



Råteskader garasjedør

TG 3 Dører - 2

Kjellerdør av tre.
Ytterdør av tre i tilknytning til garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

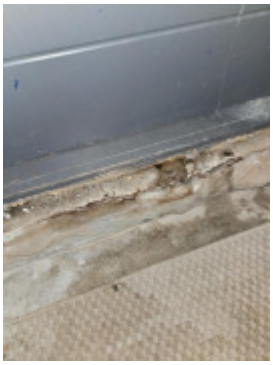
Kjellerdøren har råteskader og det lekker vann inn under karmen.

Ytterdør i tilknytning til garasjen har råteskader og det et åpning i veggen over døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene må fornyes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktighet på innsiden av døren kjellerdøren



Råteskader i kjellerdøren

TG 2 Dører

Entredør av tre. Isolerglass: Alder: 2015.
Terrassedør av tre. Isolerglass: Alder: 2006.
Leddport av metall. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert noe rustdannelse på hengsler.

Entredør tar i karm.

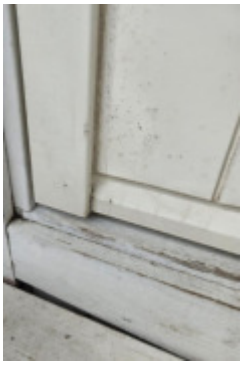
Terrassedøren fremstår med noe overflateslitasje/malingsflass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.
Konsekvens:
Rustdannelse forkorter levetiden til hengslene.

Entredøren justeres.

Dør med malingsflass skrapes og males.
Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i dørene.



Terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon bygget over eldre terrasse av betong. Søyler av tre. Gulvoverflate av terrassebord. Levegger av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe overflatelistasje i terrassebord.

Søyler av tre står med for liten avstand til terrenget.

Det er stedvis råtedannelse i rekkverket.

Rekkverket er for lavt. Punkt som går på sikkerhet skal vurderes etter dagens regelverk. Målt høyde rekkverk: 84,5 cm. Dagens krav: Minimum 100cm.

Det er stedvis malingsflass på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Liten avstand mellom treverk (søyle) og terreng øker faren for råteskader.

Råteskadet treverk i rekkverk fornyes.

Rekkverkshøyden bør økes. Rekkverket er lavere enn kravet ved byggeåret.
Konsekvens: Fallskader.

Rekkverket skrapes og males.
Konsekvens:
Manglende overflatebehandling øker faren for råtedannelse i treverk.



Høyde rekkverk



Søyle med liten avstand til terreng



Råteskade i rekkverk

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre i tilknytning til terrassen.
Trapp av betong i tilknytning til entre.
Trapp av betong i tilknytning til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp av betong i tilknytning til entre:
Trappen fremstår med noe overflateslitasje.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp av tre:
Det er ikke montert rekkverk.
Det er ikke montert håndrekke.

Trapp av betong i tilknytning til kjeller:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverket har noe skjevhet.
Det er ikke montert håndrekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trapp av betong i tilknytning til entre: TG2.
Tilstrekkelig høyde på rekkverk gir en fysisk barriere som hindrer at personer utilsiktet faller over kanten.
Det er likevel ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trapp av tre.
Rekkverk og håndrekke må monteres da det beskytter mot fallskader.
TG3.

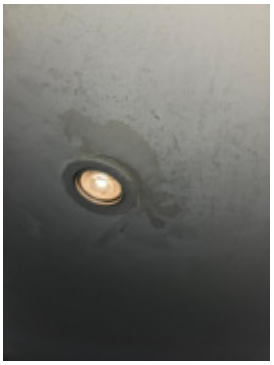
Trapp av betong i tilknytning til kjeller: TG2.
Rekkverket rettes opp.

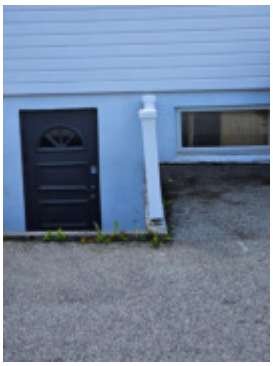
Kostnadsestimat er et anslag og kan variere.

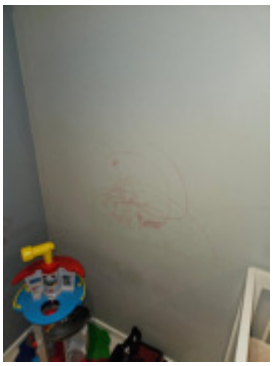
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









Skjevt rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater av normal kvalitet.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at de ikke kjenner til skjulte skader i overflater.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret noe ufagmessig utførelse i himling/innvendig tak i stue/kjøkken samt på vegg i hovedsoverom.

Det er misfarging på vegger i et soverom.

Det er stedvis knirk i gulvene i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøper må forvente noe utbedring.

TG 1 Etasjeskille - 1. etasje

Etasjeskille av tre.
Målte rom: Stue/kjøkken og hovedsoverom.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved måling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong mot grunnen.
Målte rom: To kjellerstuer.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 15 mm skjevhet målt over 2 m i kjellerstuen.
Det er 25 mm skjevhet målt gjennom hele kjellerstuen.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn på 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Fire sider av pipen skal være synlige når pipen er murt med murstein.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe misfarging på pipe i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevanger skal være tilgjengelige for kontroll av feiervesenet. Dette for å kontrollere pipens tilstand. Punktet gis derfor TG3 i henhold til standarden.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Konsekvens: Når sot og aske feies ut av skorsteinen gjennom feieluken, kan det inneholde glør eller varme partikler som kan antenne brennbart materiale. En ildfast plate under feieluken gir et sikkert underlag som tåler høy varme og reduserer risikoen for at glør antenner gulv eller andre nærliggende brennbare materialer.

Kostnadsestimat er et anslag og kan variere.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hull tatt fra kjellerstue.

Hulltakingen er kun en stikkprøve og garanterer derfor ikke for at det ikke er fuktskader andre steder i kjeller/underetasje.
Det er utforede vegger av tre i rom under terreng. Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner og det er derfor å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registret forhøyede fuktverdier i utforet kjellervegg, men ikke synlige fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsyn for utvikling av potensielle skader.
Det bør utføres ytterligere undersøkelser.
Konsekvens: Høyt fuktinnhold over tid kan medføre råte og soppskader.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er overflateslitasje i vanger og trinn.

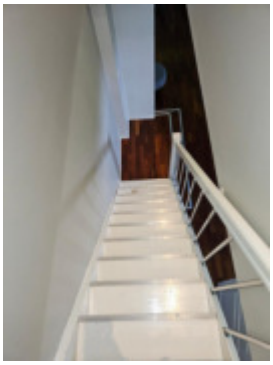
Det ble registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk/mellom trinn som er store nok til at et lite barn kan falle gjennom, utgjør en betydelig risiko. Ved å ha krav til åpningenes størrelse og plassering, kan man bidra til å beskytte små barn mot fallulykker.

Håndløper bidrar til å forhindre fall ved å gi noe å gripe tak i hvis en person mister balansen mens de bruker trappen, spesielt på trapper med flere trinn eller i områder med høy risiko for fall.



Manglende håndrekke



Åpning rekkverk



Åpning mellom trinn



Slitasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert dører som tar i karm.

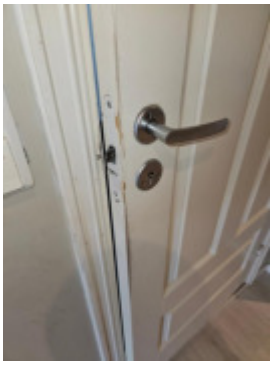
Dør til bad på 1. etasje fremstår med skade/noe slitasje. Det er fuktskadet listverk i den samme døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som tar i karm justeres.
Kjøper må forvente noe utbedring.



Fuktskadet listverk dør bad/vaskerom



Skader i dør til bad/vaskerom

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 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).
I følge opplysninger fra eier er bad/vaskerom fra 2015.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflater av fliser. Malt gips i himling/innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate av fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Forutsetninger:
Da våtrommet ble bygget var det krav om oppbrett av tettesjikt ved døren. Målingene forutsetter at denne oppbretten er bak flis eller sparkelist.
Elvestein gjør eksakt måling av fall i dusjsonen umulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert motfall (fall bort fra sluk) utenfor dusjsonen.

Det er manglende fall til sluk i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra dusjens nedslagsfelt.

Det er soppdannelse i fuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fall til sluk utenfor dusjsonen.
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann ledes bort fra sluken og kan finne veien ut av våtrommet. I henhold til standarden skal punktet derfor gis TG3.

Det bør gjøres tiltak for å bedre fall mot sluk i dusjsonen.
Konsekvens:
Manglende fall til sluk i dusjsonen kan føre til vann utenfor dusjsonen og/eller at restvann blir liggende i dusjen etter bruk. Se forøvrig punkt om innvendige dører.

Elastiske fuger med soppdannelse fjernes og legges på nytt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lar seg ikke konstatere om det er brukt tettsjikt på våtrommet. Det er ikke synlig membran ved sluk eller ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterlige undersøkelser for å avgjøre om det er tettsjikt i våtrommet.
Konsekvens: Manglende tettesjikt vil medføre at vann kan finne veien ut av våtrommet med påfølgende fuktskade.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin med avløp til vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss i servanten.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss er kun kosmetisk.

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/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via ventil i himling/innvendig tak.Tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon av våtrom skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet og begrense luftfuktigheten innendørs. Manglende ventilasjon kan medføre kondens, soppdannelse og potensielt fuktskader.
Det bør etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull tatt fra stue/kjøkken.

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

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 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).
I følge opplysninger fra eier er badet fra 2015.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflater av baderomsplater. Malt gips i himling/innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvoverflate av fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Forutsetninger:
Da våtrommet ble bygget var det krav om oppbrett av tettesjikt ved døren. Målingene forutsetter at denne oppbretten er bak flis eller sparkelist.
Elvestein gjør eksakt måling av fall i dusjsonen umulig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert motfall (fall bort fra sluk) utenfor dusjsonen.

Det er ikke fall til sluk i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50, 80 cm ut fra dusjens nedslagsfelt.

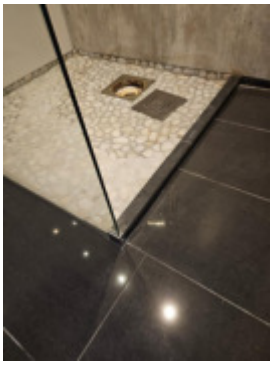
Det ble registrert 40 mm oppkant rundt dusjsonen.

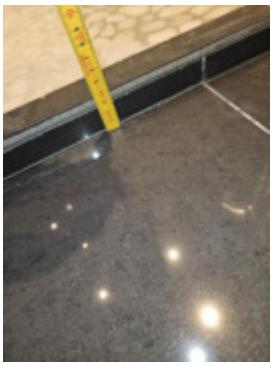
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fall til sluk.
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje vil vann ledes bort fra sluken og kan finne veien ut av våtrommet. Det er oppkant rundt dusjsonen slik at vann likevel vil ledes til sluk.
Den samme oppkanten hindrer også eventuell lekkasjevann fra servant i å nå sluken. Punktet skal derfor gis TG3.

Kostnadsestimat er et anslag og kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Oppkant

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettsjikt. Sluk av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av utførelse i sluken er det ikke mulig å konstatere bruk av tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser. Konsekvens: Manglende tettesjikt kan medføre fuktskade i boligen.

KJELLER > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og stedbygd dusj med vegg av glass. Ingen dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lekker fra kran i dusjen. Punktet skal i henhold til standard gis TG3.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontakt rørlegger i forbindelse med lekkasje i dusjen. Konsekvens: Økt vannforbruk.

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.

Kostnadsestimat er et anslag og kan variere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk vifte på veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe ulyd i elektrisk vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ulyd i vifte er ofte et tegn på slitasje. Kjøper må på sikt forvente utbedring/fornying. Når dette blir er vanskelig å si noe eksakt om.

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.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
I følge opplysninger fra eier er benkeplate og servant av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse av installasjon av oppvaskmaskin.
Det er skade i gulvoverflaten ved oppvaskmaskin.
Det er mindre skader i induksjonstoppens hjørner.

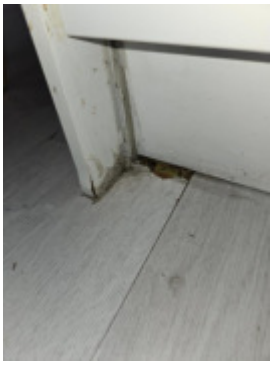
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

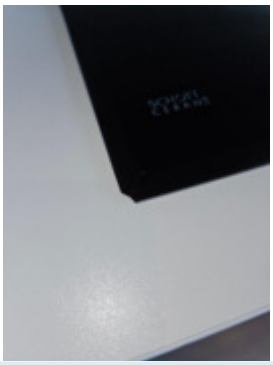
Kjøper må forvente noe utbedring.
Skade i induksjonstopp er kun kosmetisk.





Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannrør er av 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.

Hovedstoppekran er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved en eventuell vannlekkasje skal det rask og enkelt være mulig å stenge vanntilførselen. Manglende hovedstoppekran skal derfor gis TG3 i henhold til standarden.
Det er ingen andre avvik, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat er et anslag og kan variere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
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.

Det er avløpsrør som er avsluttet ufagmessig i bod i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsrør må avsluttes fagmessig. Kontakt rørlegger for utbedring.
Konsekvens: Lukt.
Det er ingen andre avvik, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør med ufagmessig avslutning

TG 1 Ventilasjon

Boligen har veggventiler og naturlig ventilasjon via ventiler i overkant av vinduene.

TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe i kjellerstue.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue/kjøkken.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er ikke tettesjikt i rommet.

Varmtvannstanken er eldre enn 20 år.

Det er skade i siden på varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

På grunn av alder må tanken jevnlig holdes under oppsikt.
Konsekvens:
Alderen øker sannsynligheten for plutselige skader.

Skade i siden på tanken fører til lavere isolasjonsevne.





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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 I følge opplysninger fra eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dagens eier har begrenset kunnskap om boligens historie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av dagens eier, men ikke fra tidligere arbeider.

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

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden. Det anbefales å gjennomføre el-kontroll hvert 5. år.

Generell kommentar

Det ble registrert manglende inndekning av strømførende komponenter i boligen (dimmer mangler vrider). TG3.
Ledninger og komponenter bærer elektrisk strøm, og å berøre dem kan føre til elektrisk støt. Dette kan være mildt og forårsake ubehag eller alvorlig med potensielt dødelige konsekvenser, avhengig av strømstyrken og varigheten av eksponeringen.

Kostnadsestimat gjelder for å utføre el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 2 Drenering

Ukjent type drenering.
Eventuell drenering er av eldre dato.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler avslutningslist i toppen av grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Konsekvens: Sviktende drenering kan føre til fuktighet og råtedannelse inne i boligen.

Det bør monteres avslutningslist i toppen av grunnmursplasten.
Konsekvens:
Manglende list øker faren for fuktighet ned langs grunnmuren. Betong er ikke vanntett og fukt kan finne veien inn i bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Malt utvendig overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis malingsflass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kun kosmetisk.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
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.

TG IU Oljetank

Det er ikke kjent om det er oljetank på eiendommen.

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

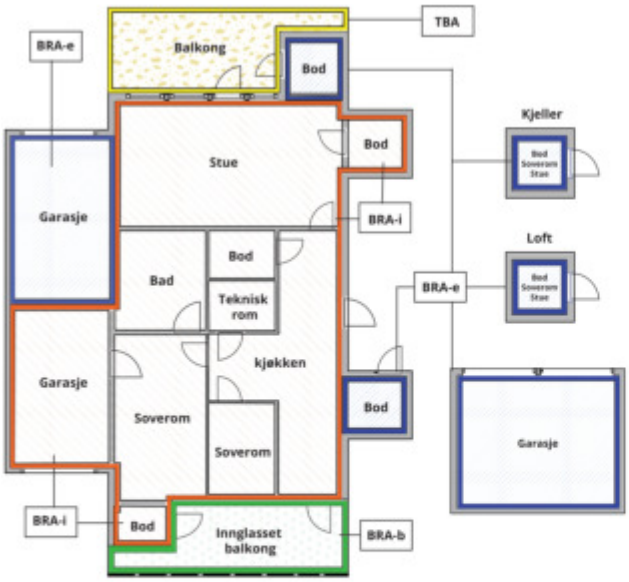
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	98	20		118			118
Kjeller	91			91			91
SUM	**189**	**20**					**209**
SUM BRA	**209**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue , Gang , Soverom , Kjellerstue 2, Bad , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Delt soverom i to på 1. etasje. Arbeider utført av Halsene & Bårdsen AS og Th. Kolbeinsen Installasjon AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er manglende dagslysflate i flere oppholdsrom i kjelleren.
Det er avvik på rømningsvei. Vinduene i kjelleren er for små og det er for langt opp til vinduene fra gulvet.

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)**
Kjedehus	179	10

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Eirik Balchen Gundersen	Takstingeniør
	Ellen Serine Marinela Fosen	Kunde
	Rogie Gamuhay Flores	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	85	165		0	677.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fiolvegen 7

Hjemmelshaver

Fosen Ellen Serine Marinela, Flores Rogie Gamuhay

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.

Kommuneplan

Boligbebyggelse.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig i kjede med kjeller og 1. etasje. Garasje i tilknytning til boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Tegninger		Det foreligger ikke tegninger hos kommunen.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.06.2024		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	06.06.2024		Gjennomgått	1	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.

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

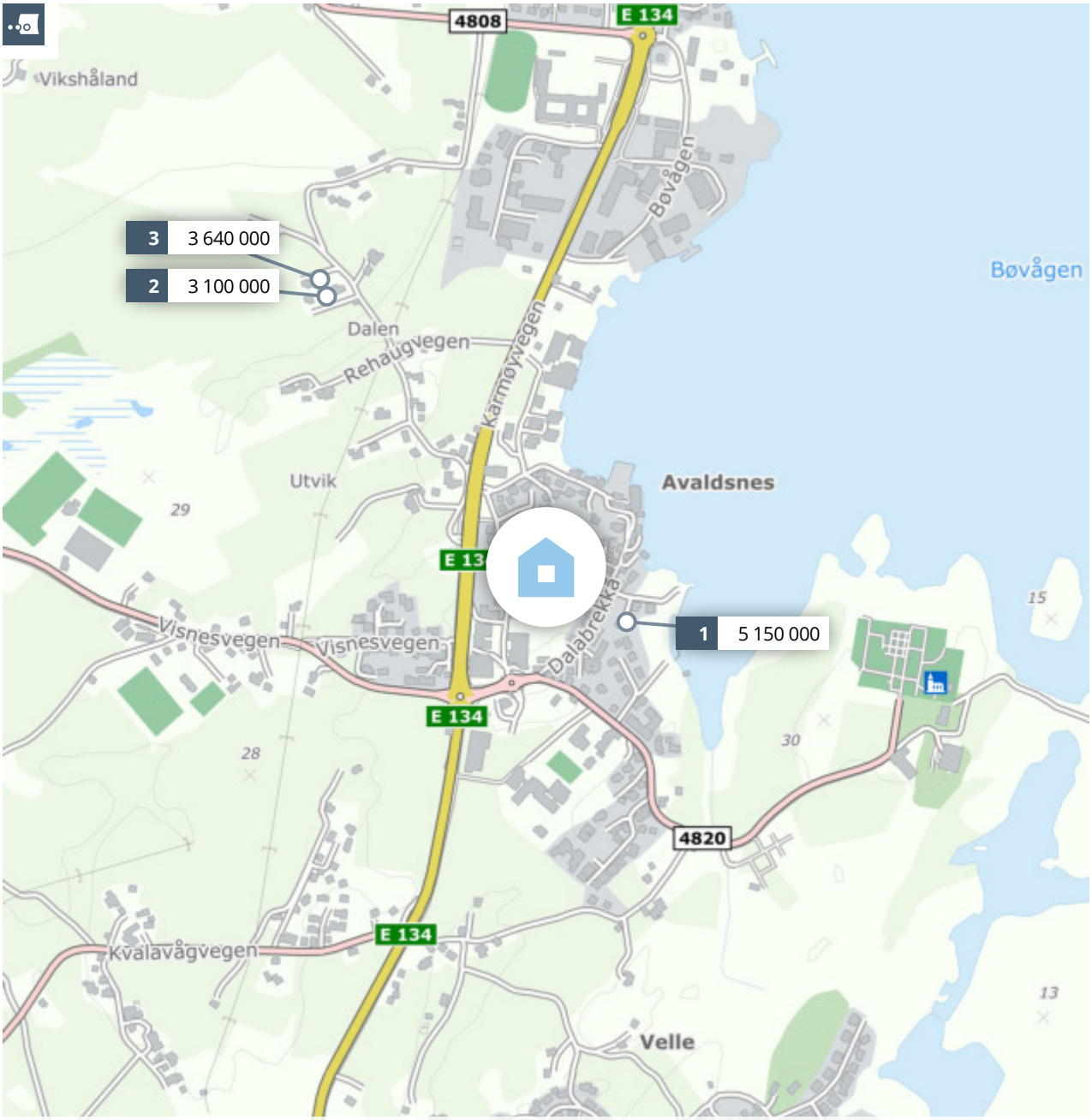
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/RR1342

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FIOLVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 09.06.2024

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

Fiolvegen 7, 4262 AVALDSNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 85 BNR 165 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS UTVIK

Verdivurdert til

3 690 000

-	3 690 000	20 615
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	179 m²
BRA	208 m²
Tomt	677 m²
Byggeår	1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

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	Dalabrekkå 31 270 m² 1982	1 339 m²	6 sov		28.09.2023	5 000 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**19 074**
2	Rehaugvegen 42 145 m² 1966	819 m²	4 sov		09.05.2024	3 190 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**21 379**
3	Rehaugvegen 48 76 m² 1972	531 m²	3 sov		31.05.2024	3 690 000	**3 640 000**	0	3 640 000	**47 895**

Enebolig med attraktiv beliggenhet sentralt på Avaldsnes. Fra boligen kan du gå til bl.a. butikker, barneskole, barnehage, flotte turområder (Bukkøy) mm. Boligen ble i følge forrige eier oppgradert en god del i 2015. Med 2 gode etasjer og kort avstand til det meste er dette en bolig som kan passe mange.

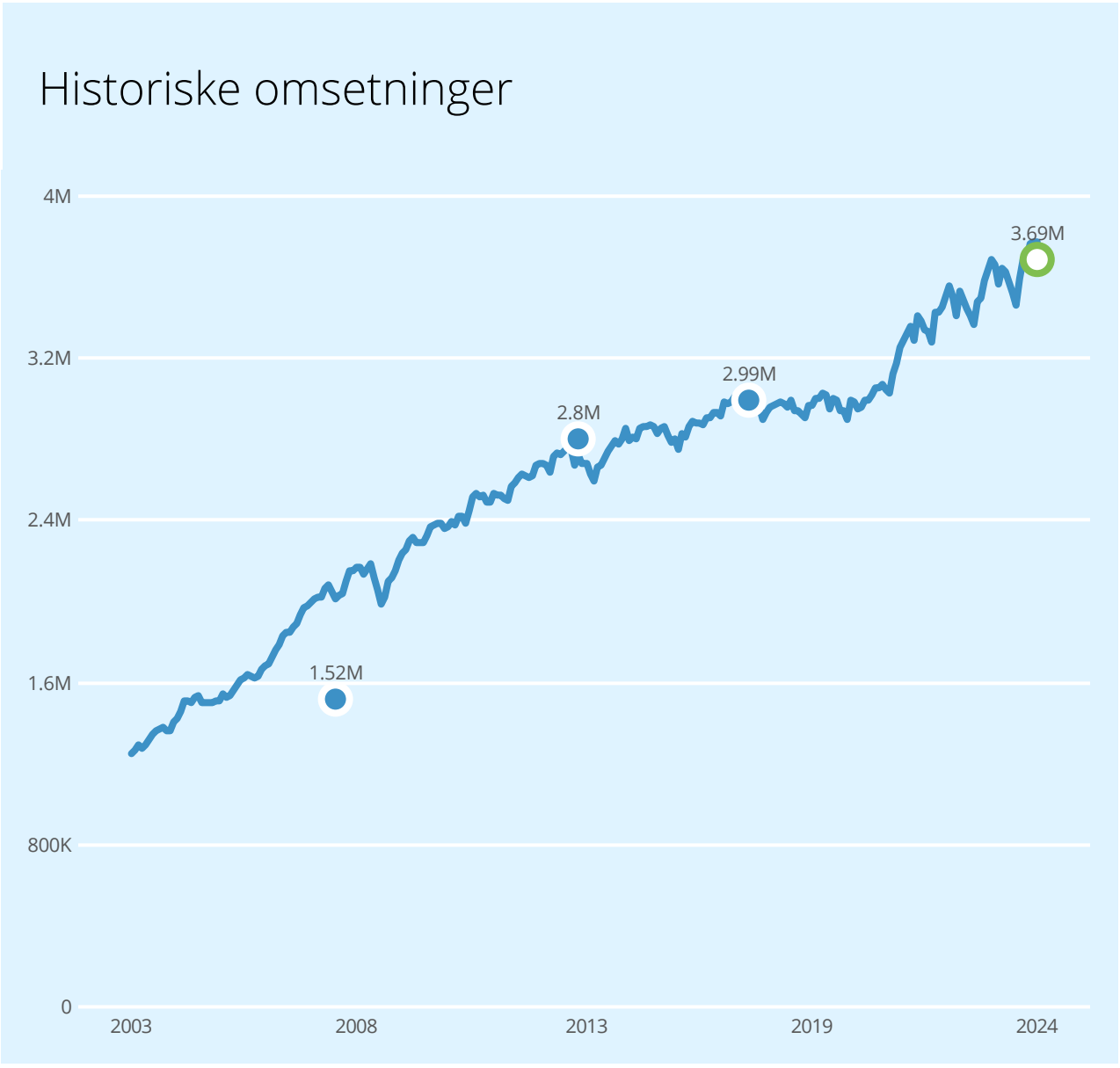
Inneholder:
1. etasje (BRA-i): Stue/ kjøkken , Bad/ vaskerom og 3 soverom.
Kjeller (BRA-i): 2 kjellerstuer, gang, soverom, bad og bod.

Det er garasje i tilknytning til boligen, stor terrasse og sørvendte uteområder med gode solforhold. Godt med lagringsplass.

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



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.01.2017	10.08.2017	22.09.2017	2 990 000	2 990 000	-	2 990 000
15.08.2013	21.08.2013	26.02.2014	2 790 000	2 800 000	-	2 800 000
09.11.2007	30.11.2007	19.12.2007	1 590 000	1 520 000	-	1 520 000

Eneboliger til salgs i 4262 AVALDSNES nå

2
eneboliger til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 820 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

3
dager

Eneboliger solgt i 4262 AVALDSNES siste 3 mnd

14
eneboliger solgt

2.9M
2.8M
2 649 000 Prisantydning i snitt
2 554 000 Salgspris i snitt
2.4M

Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 4% under prisantydning

Analyse m²-priser

21 434 KARMØY kommune i snitt siste 3 mnd

20 615 Fiolvegen 7 Totalpris 3 690 000

19 647 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

DIV INFO FRA KOMMUNEN

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1149 - KARMØY
Gårdsnummer:	85
Bruksnummer:	165

Utskriftsdato/klokkeslett:	06.06.2024 kl. 10:32
Produsert av:	Bente Færøvik Hansen 1149
Attestert av:	Karmøy kommune

KARMØY KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	25.09.1971
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 85 / 165	677,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150994	FLORES ROGIE GAMUHAY		FIOLVEGEN 7 4262 AVALDSNES	1 / 2
Hjemmelshaver		171294	FOSEN ELLEN SERINE M		FIOLVEGEN 7 4262 AVALDSNES	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6585692	288511		677,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Skylddeling — 25.09.1971

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1149 - 85/78	-677
Mottaker	1149 - 85/165	677

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fiolvegen	1062	7						Nei
						Grunnkrets	0806	Utvik	
						Stemmekrets:	5	Avaldsnes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	06100101	Avaldsnes	
				6585697	288512	Postnr.område:	4262	AVALDSNES	
						Tettsted:	4708	Avaldsnes	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 926 991
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6585697 Øst: 288512
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	185	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	185			Tatt i bruk:	11.11.1971
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	116	0	116	0	0	0	0	0
K01	0	69	0	69	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1062 Fiolvegen 7	H0101	Bolig	185	4	Kjøkken	1	1	85/165

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MATLAND SVEIN A.		

Bygningsnr:	22 528 467	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6585698 Øst: 288520	Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

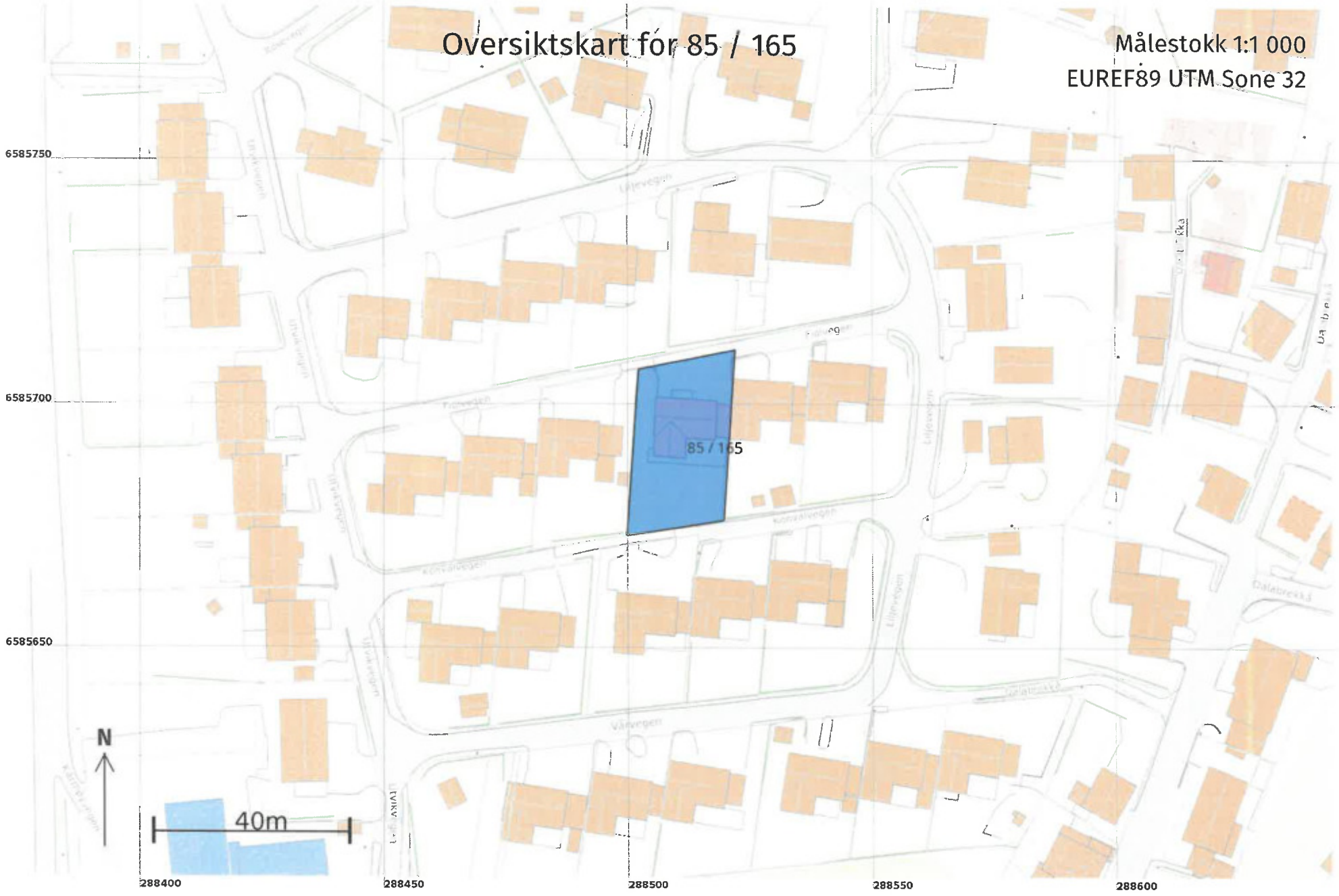
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	13	13	0	0	0	0	0

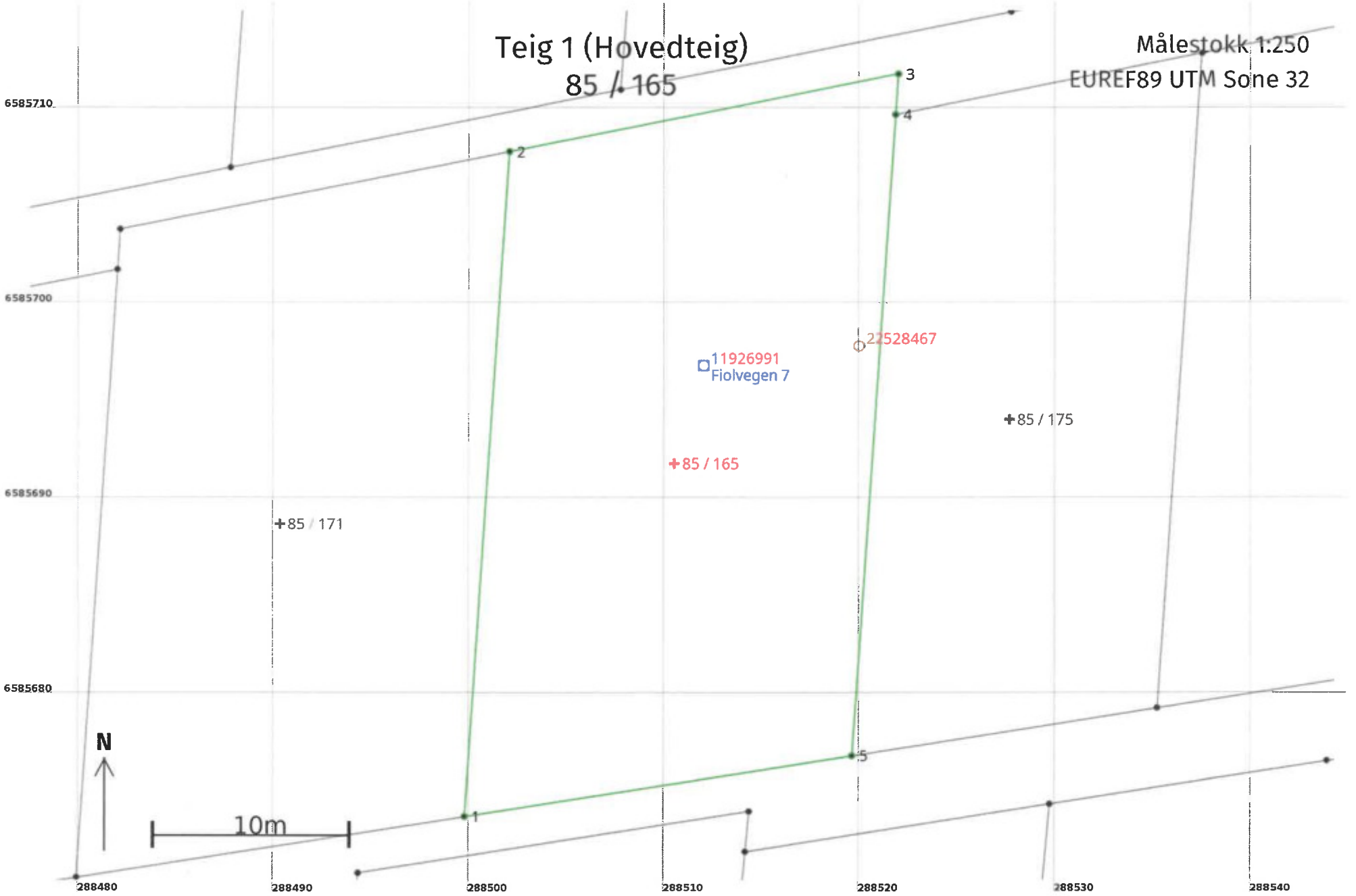
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	85/165

Oversiktskart for 85 / 165

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
85 / 165
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6585710
6585700
6585690
6585680
1
2
3
4
5
22528467
11926991
Fiolvegen 7
85 / 175
85 / 165
85 / 171
N
10m
288480
288490
288500
288510
288520
288530
288540

Areal og koordinater

Areal: 677,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6585692 **Øst:** 288511

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6585673,87	288499,79		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			34,15				
2	6585707,94	288502,10		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			20,29				
3	6585711,91	288522,00		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,07				
4	6585709,84	288521,86		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			32,93				
5	6585676,98	288519,64		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			20,09				

Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 85/165
Adresse: Fiolvegen 7
Dato: 03.06.2024
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.

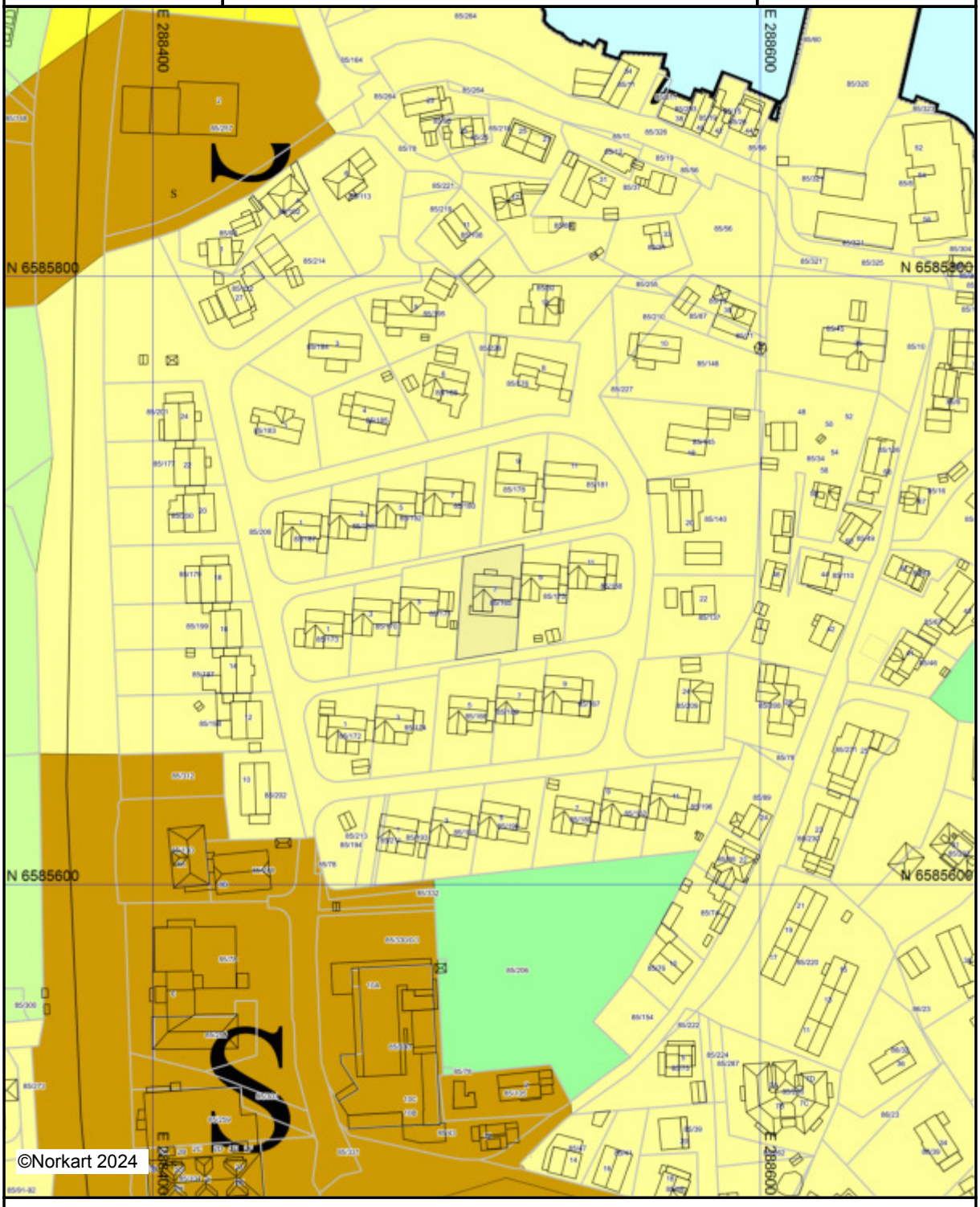
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/165
Adresse: Fiolvegen 7
Dato: 03.06.2024
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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1149 85/165		
Utskriftsdato	03.06.2024	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

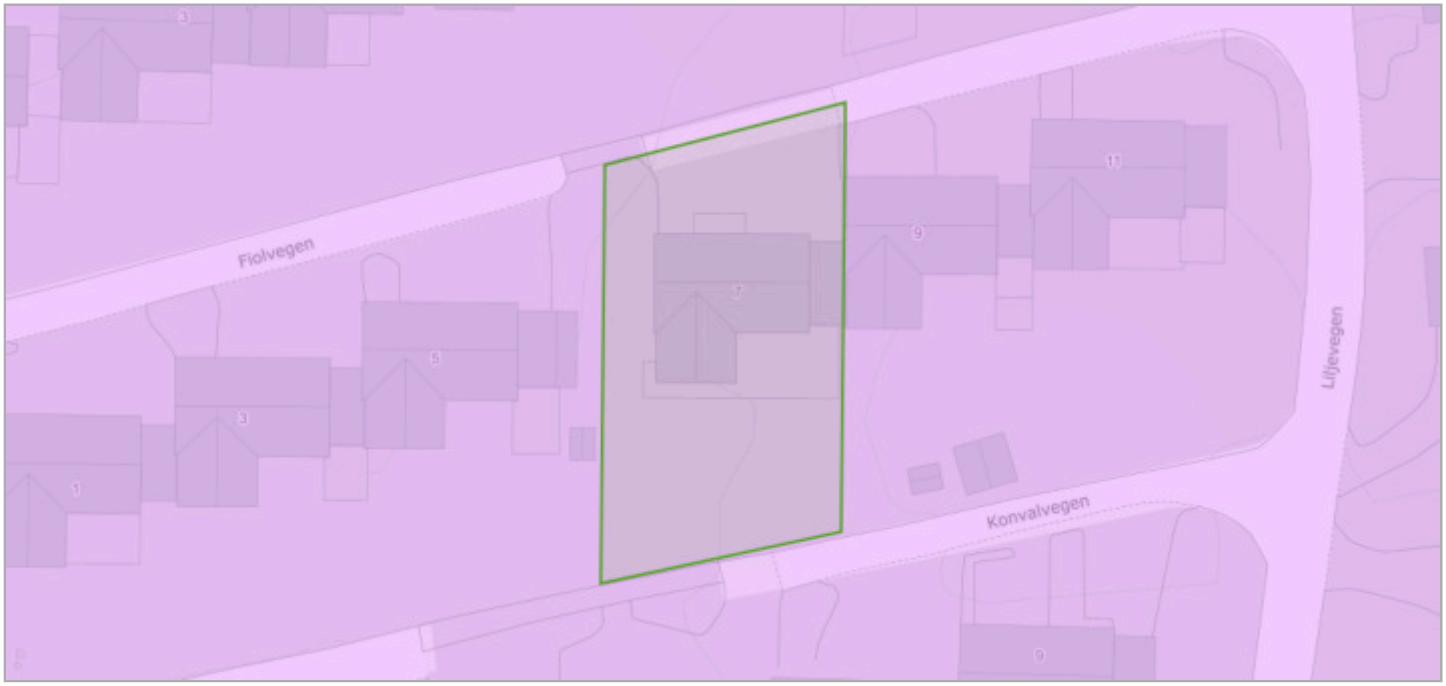
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	31.05.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Avaldsnes	-	M-KULA

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 85/165
Adresse: Fiolvegen 7
Utskriftsdato: 03.06.2024
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.



NB: Det tas forbehold om at det kan forkomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.

KARMØY KOMMUNE
Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 05.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Byggetegninger

Gnr:	**85**	Bnr:	**165**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fiolvegen 7, 4262 AVALDSNES**						

Vi har ikke byggetegninger i våre arkiver.	☒

Karmøy kommune
Postadresse: Postboks 167, rådhuset, 4291 Kopervik
Telefon: 52 85 75 00
E-post: post@karmoy.kommune.no

Dato: 05.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Gnr:	**85**	Bnr:	**165**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Fiolvegen 7, 4262 AVALDSNES**						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.	☒

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	677.4
Etablert dato	25.09.1971	Historisk oppgitt areal	677
Oppdatert dato	03.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [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	25.09.1971			85/78 (-677), 85/165 (677)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585691.97	288510.53	0	Ja	677.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLORES ROGIE GAMUHAY F150994*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FIOLVEGEN 7 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)
FOSEN ELLEN SERINE M F171294*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FIOLVEGEN 7 4262 AVALDSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fiolvegen 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4262 AVALDSNES	Kirkesogn	06100101 Avaldsnes
Grunnkrets	806 Utvik	Tettsted	4708 Avaldsnes
Valgkrets	5 Avaldsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11926991		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.11.1971
2	22528467		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11926991: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.11.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	11.11.1971	11.11.1971

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fiolvegen 7	H0101	85/165	185	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	116	0	116	0	0	0
K01	0	69	0	69	0	0	0

2: Bygning 22528467: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.06.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	85/165	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

Utskriftsdato: 03.06.2024

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	165	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Fiolvegen 7, 4262 AVALDSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

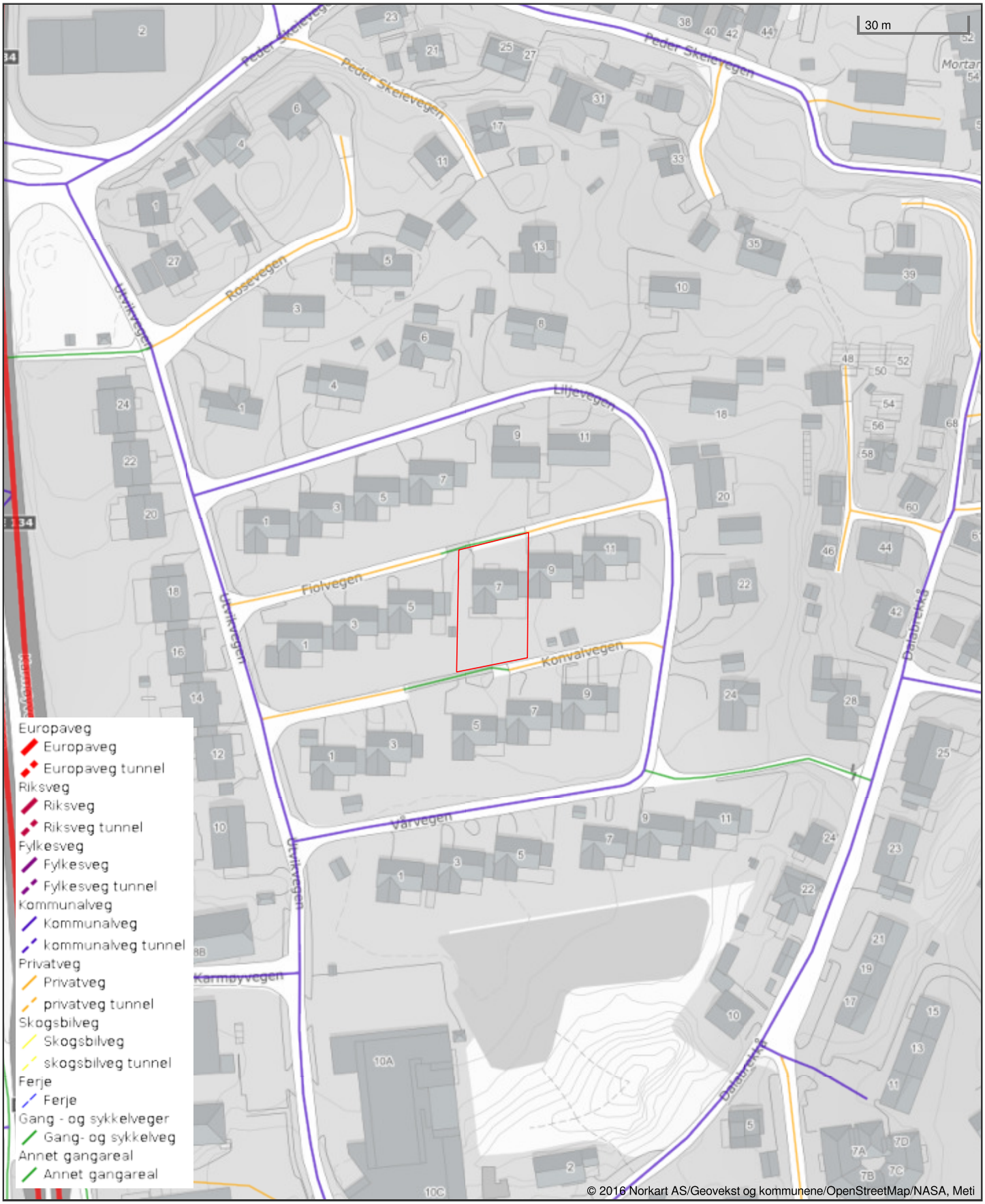
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 03.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 85/165//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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:
Fiolvegen 7
Gnr. 85 Bnr. 165 i Karmøy kommune

Oppdragsnummer:
314-24-0146

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