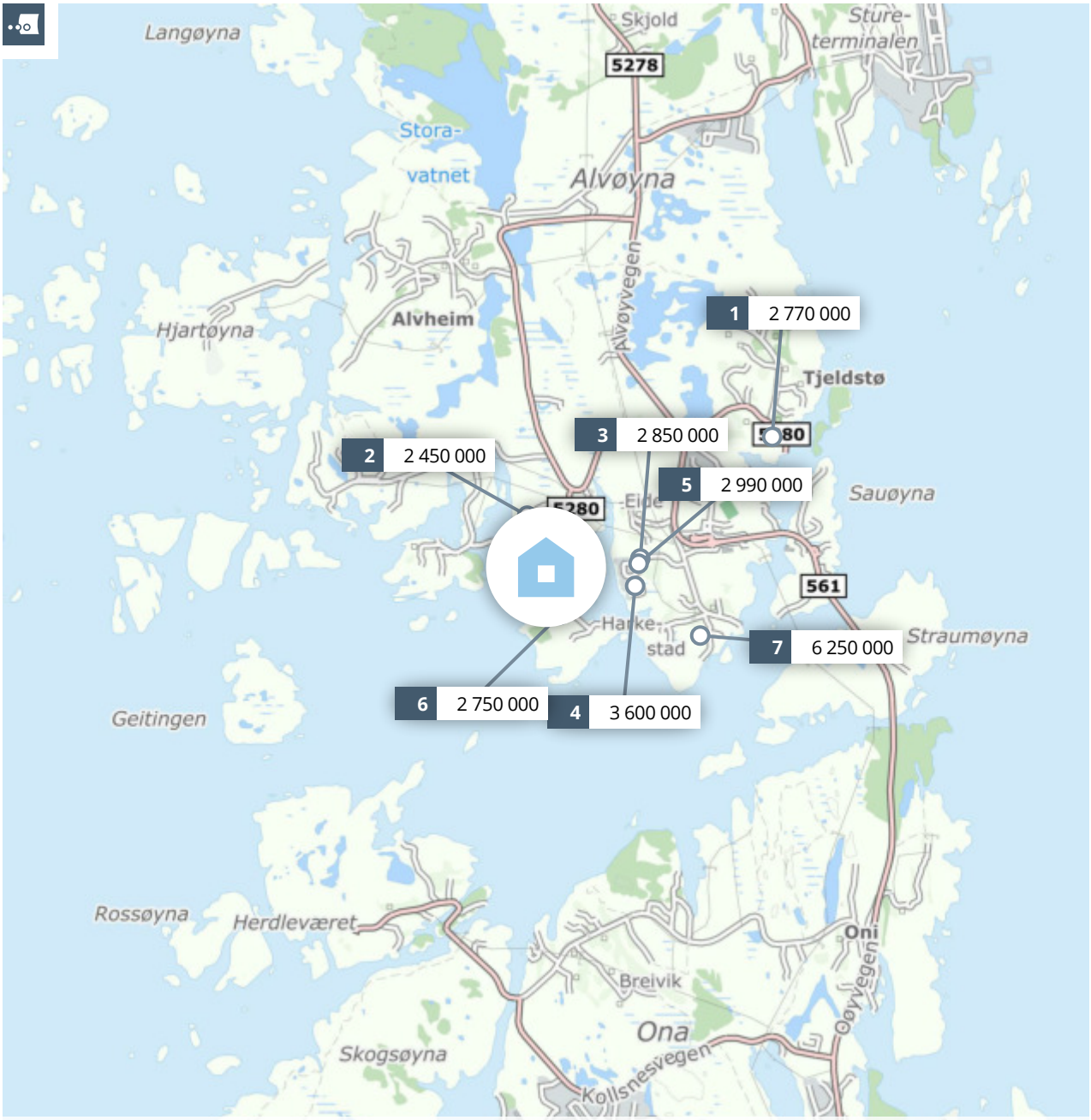
DÅVØYVEGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Basiskart
Veistatuskart
Planinformasjon
Avtaler om tilleggsareal
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

DÅVØYVEGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 13.04.2025

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: Eirik Runningen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Dåvøyvegen 50, 5336 TJELDSTØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 249 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4626 ØYGARDEN GRUNNKRETS TJELDSTØ

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	19 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m²	21 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					959 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

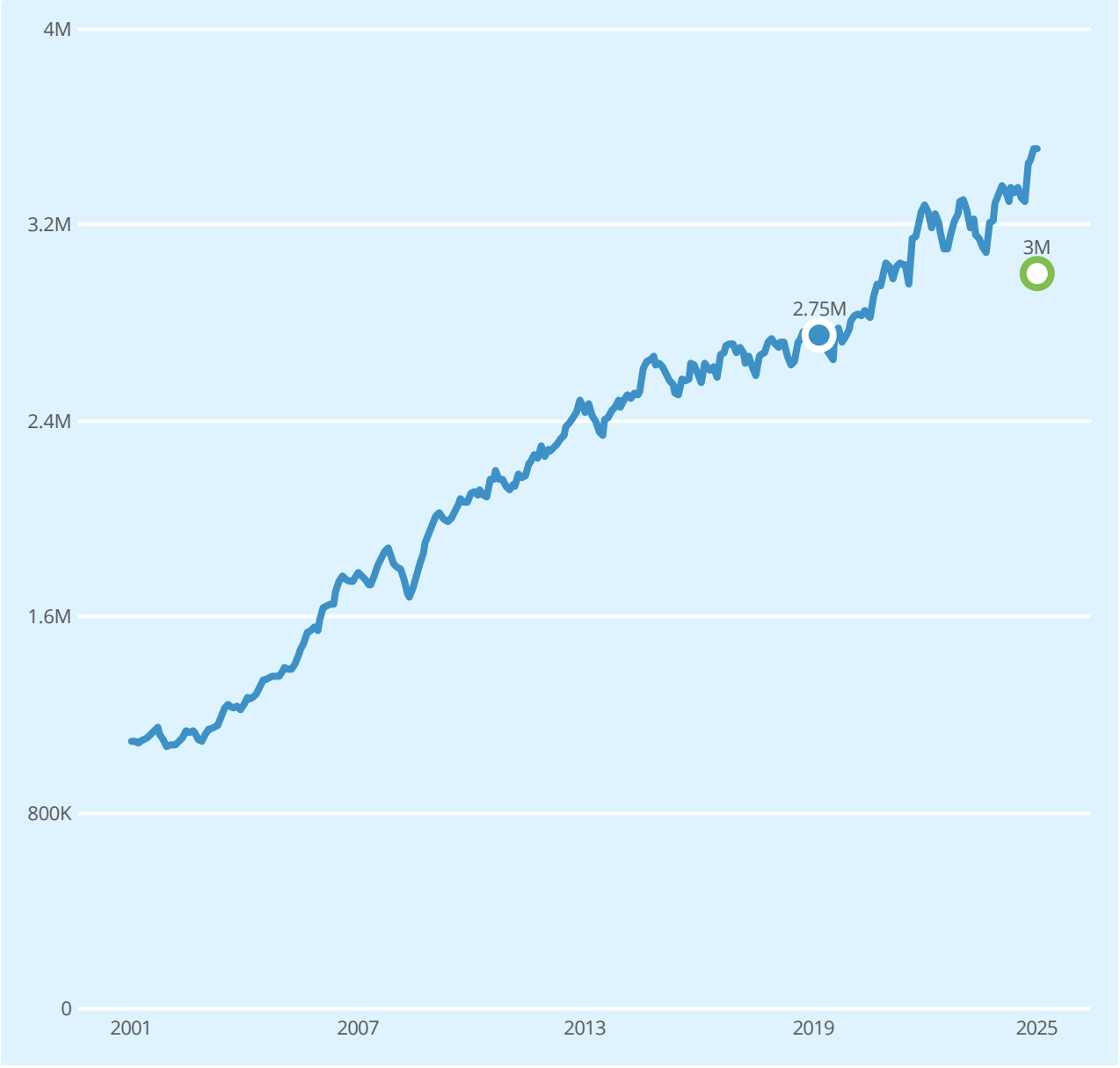
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tjeldstøvegen 71				01.08.2024	2 490 000	**2 770 000**	0	2 770 000	**27 700**
	100 m²	1972	775 m²	2 sov						
2	Steidn 25				31.10.2023	2 450 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**18 846**
	130 m²	1911	3 049 m²	5 sov						
3	Ådnevikvegen 25				01.10.2024	2 900 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**23 750**
	120 m²	1990	995 m²	4 sov						
4	Ådnevikvegen 78				06.11.2024	3 490 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**19 251**
	187 m²	2001	1 186 m²	4 sov						
5	Ådnevikvegen 35				24.04.2024	2 990 000	**2 990 000**	0	2 990 000	**15 573**
	192 m²	1998	1 126 m²	4 sov						
6	Rotevågsvegen 53				12.01.2023	2 990 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**9 857**
	279 m²	1982	2 180 m²	4 sov						
7	Krekjebærvegen 13				07.04.2025	5 850 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**40 323**
	155 m²	2016	2 575 m²	3 sov						

Eiendommen har nydelig beliggenhet i maritime og landlige omgivelser på Tjeldstø i Øygarden. Beliggende på en liten øy med spredt bebyggelse får du svært skjermet beliggenhet i et meget fredelig område. Fra boligen er det fin utsikt mot vakker skjærgård. God avstand til annen bebyggelse, nivåforskjeller og vegetasjon gjør at eiendommen oppleves helt usjenert. De fine omgivelsene nytes til det fulle på den sørvendte terrassen hvor du har sol fra morgen til kveld. På varme sommerdager er det fint å kunne traske ned til ditt eget naust på ett minutt, for så å ta deg et forfriskende bad i egen hage. Hva her kan man ønske seg? Boligen går over 3 etasjer. Førsteetasje består av entré, stue, kjøkken og bad. Loftsetasjen består av 4 soverom. I kjelleren er det to kjellerrom. Boligen ble oppført i 1953 og har gjennomgående eldre, men velfungerende standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.08.2019	26.08.2019	08.10.2019	1 950 000	2 750 000	0	2 750 000	1
08.07.2002		08.07.2002	-	200 000	-	200 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på salgspris ved forrige omsetning tilsier generell prisendring en pris på 3 512 583,-. Den ble solgt langt over prisantydning og det er derfor vurdert at generell prisendring ikke nødvendigvis kan følges i dette tilfellet.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i ØYGARDEN kommune nå

34
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Eneboliger solgt i ØYGARDEN kommune siste 3 mnd

66
eneboliger solgt

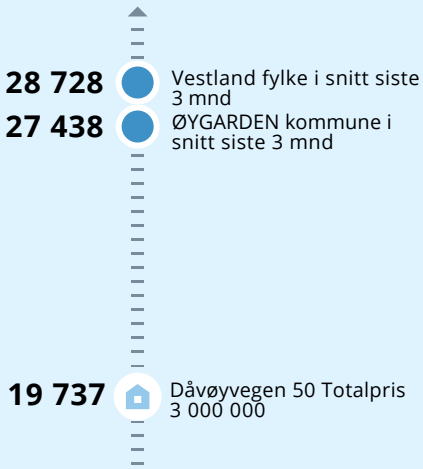


Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Dåvøyvegen 50
5336 Tjeldstø,

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1953
BRA: 152 m^2
BRA-i: 152 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	15	4	0

Erik Abelsen
KOE Konsulting AS
ea@koekonsulting.no
99231782

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27846

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren er ikke innredet annet enn enkel innredning med boder.
Det er opplegg for vaskemaskin i det ene rommet, rommet tilfredsstiller ikke krav for våtrom.
Gulv mot grunn er av støpt betong, uten bruk av dampsperre.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i kjeller, og synlig fuktgjennomtrenging i vegg mot grunn.
Det ble og registrert kondensering på innvendige vegger og noe råtedannelse på treverk mot grunn/kjellervegg.
Det er og synlig fuktmerker i takpanel og bjelker i tak med forhøyede fuktverdier.
Det er kun ventilering via åpning av vindu. I det ytterste rommet er det naturlig ventilering via hull ut for hageslange.

Ved måling i tre med pigger ble det registrert vekt% på 19%, noe som er høyt. Ved måling i treverk mot grunn og vegg ble det målt 25vekt% hvor det var råteskader. Høy vekt% skyldes dårlig ventilering og fuktinnsig fra grunn og vegg mot grunn.

Ved en vekt% på over 20 er det grobunn for sopp og råte.

Anbefalte tiltak

Det må etableres mekanisk avtrekk for å unngå høye fuktverdier i kjeller.
Dersom kjelleren skal innredes, må det vurderes ytterlige tiltak av dreneringen, da det er synlig fuktgjennomtreging i hjørnet mot grunn, samt søknad om bruksendring.

Pris estimat er kun for etablering av mekanisk avtrekk. Andre tiltak kan ikke utelukkes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

De eldste vinduene har en del slitasje i form av punkterte glass, utvendig slitasje, innvendig slitasje og enkelte som ikke kan åpnes/lukkes, de som kan åpnes/lukkes går tregt. Eldre vindu må skiftes. (TG3)

Nyere vindu fremstår i ok stand i henhold til alder, noe slitasje på enkelte vindu og enkelte vindu er noe treg å åpne/lukke.
Inndekking av nyere vindu i kjeller er ikke ferdigstilt, Det er åpnet rundt vindu da det har vært større vindu der fra før. Disse må ferdigstilles.

Dører er av eldre type, med normal slitasje, noe treg å åpne/lukke. (TG2)
Nyere balkongdør fra 2021, Døren er noe treg å åpne/henger litt i hengsel.

Anbefalte tiltak

Eldre vindu må skiftes på nær sikt.
Vinduer i kjeller som er skiftet må ferdigstilles.
Eller anbefales det lokale justeringer på vinduer som fremstår i ok stand.

Pris estimat er for utskiftning av eldre vindu, samt ferdigstilling av nye vindu i kjeller etasje.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert avtrekksvifte på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må monteres avtrekksvifte på kjøkkenet for å fjerne avvik.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1

Oppsummering

Badet har belegg på gulv, vegger har malte slette flater og tak har malte slette flater.
Panelovn på vegg.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Toalett.
-Dusjkabinett.

Badet er av eldre type.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Registrerte avvik:
-Det ble registrert motfall fra sluk på ca 12mm mot dør.
-Tettesjikt har brukt opp forventet levetid.
-Gjennomføringer i gulv har ikke mansjett eller tidfrestillende løsning.
-Slitt baderomsinnredning.
-Dusjvegger glir ikke tilstrekkelig på skinne.
-Kun naturlig lufting.

Det er i dag montert dusjkabinett, noe som gjør at badet fungerer med dagens bruk.

Det er ikke foretatt hullboring mot våtrom på grunn av konstruksjonen er av heltrevegg, en eventuell hulltaking kunne skade bakenforliggende konstruksjoner, eventuelt gått helt gjennom veggen til badet.

Det ble målt med pigger i heltreveggen, det ga en vekt% på 19%, denne målingen skyldes trolig høy luftfuktighet i kjeller, da det var i kjeller måling ble utført. Badet har vært lite brukt i tiden før befaring og høy vekt% antas at skyldes luftfuktighet i kjeller.
Videre undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak

For å fjerne avvik må badet renoveres og fall til sluk må utbedres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering: - og terrengforhold

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Det er høye fuktverdier i kjeller som følge av manglende ventilering og køpilært oppsuging fra grunn, se mer informasjon under punkt rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og utføre tiltak med ventilering av kjeller, dersom det fortsatt er fuktighet ved vegg mot grunn bør tiltak for redrenering utføres. Dersom kjeller skal bruksendres og innredes, anbefales det å redrenere rundt boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert mindre riss i betongfuger mellom sparestein.
Det er tegn til fuktinnsig og saltutslag i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Uttørking av kjeller bør utføres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk målt til 90cm, (113cm ved høyeste platå) Dagens krav for rekkverk er 100cm.

Terrasse på mark er av eldre type og har noe slitasje på bord og trolig underliggende bjelker.

Yttervegger

Oppsummering

Overflater fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er synlige tidligere sprekker i mur flater som er pusset igjen og malt, med bakgrunn i alder vurderes yttervegger til TG2.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Det er registrert at det ikke er luftespalter for loftskonstruksjonen.
Som følge av dårlig ventilering er det noe høy luftfuktighet på kaldloftet.

Taket er ikke isolert og noe luft vil komme fra yttertaket og inn i konstruksjonen, men begrenset.
Det ble og registrert tegn til misfarging av undertak.

Tegn til mit enkelte steder i treverk, ser ikke ut til å være aktivt.

Vekt% i tresperr på loftet ble målt til 19%, noe som er høyt, over 20% er grensen for hvor sopp og råte kan dannes.

Anbefalte tiltak

Det må etableres luftekanaler for kaldloftet.
Mitskadet treverk må holdes under oppsyn, dersom det er aktivitet må tiltak utføres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen har begrenset lufting, det er kun luft som kommer fra selve taksteinen som kommer inn.

Anbefalte tiltak

Det må etableres lufting av konstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er vurdert basert på alder, ca halvparten av forventet levetid er brukt.
Det er registrert noe mosegroe på taket, noe som redusere levetiden.

Anbefalte tiltak

Mosegroe bør fjernes som ett vedlikeholdstiltak.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere på taket, det var ikke krav om snøfangere ved byggetidspunkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og montere snøfangere som ett sikkerhetstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Det er ikke uvanlig med ujevnheter i eldre trebjelkelag.
Eldre trebjelker vil normalt ha stedvis knirk i gulvet.

Det ble registrert noe tegn til mit i trebjelker som var synlig ved kjeller etasje, det ser ikke ut som det er aktivitet.
Det ble og registrert noe fukt merker i bjelker fra underside.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og holde treverk med mitskade under oppsyn, ved tegn til aktivitet bør det gjøres tiltak.
Se punkt rom under terreng angående fuktmerker i bjelker, ventilering av kjeller må utbedres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet har noe slitasje.
Det er registrert ufagmessig utførelse ved avløpsrør, selve vasken ink rør er på slutten av forventet levetid.
Det er eldre kobberrør uten vannstoppesystem. Dette er vurdert under avløpsrør og vannledninger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder på kjøkken og rørføringer kan det forventes lokale utbedringer, Det anbefales og montere vannstoppesystem, da rørføringer er av eldre type og plutselige skader kan oppstå.

Trapp

Oppsummering

Trapp ned til kjeller har store åpninger i rekkverket og er svært bratt, egner seg ikke for å gå i.
Trapp opp til loftet mangler håndløper på ene siden.

Trappene er fra byggeår og har noe slitasje.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres tettere rekkverk ned mot kjeller, samt etablere håndløper på begge sider av trapper.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er av eldre type, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Avløpsrør ved kjøkkenvask er på slutten av forventet levetid. Det er og registrert bruk av teip ved avløpsrør.

Det er informert at avløpet går til privat septiktank.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør med plast bør settes i fagmessig korrekt tilstand, rør ved kjøkkenkum anbefales og skiftes.
Det anbefales og utføre en kontroll av avløpsanlegget.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er av eldre type og har brukt mer enn halvparten av forventet levetid, rest levetid er usikker.
Det ble registrert at kobberrør i kjeller ikke er isolerte, ved ekstreme temperaturer kan rør fryse dersom det ikke er varme i kjeller.

Det er laget en hobbyløsning for utekran med en vannslange ut gjennom hull i veggen.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør isoleres. Tidspunkt for utskiftning av rør nærmer seg.
Det bør etableres en bedre løsning for utekran.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk og uten bruk av vannstoppesystem.
Vegger og gulv er av betong, begrenset skadeomfang ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Det må etableres vannstoppesystem for å fjerne avvik.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke tilfredsstillende ventilering i alle rom.
Luftekanaler går ikke ut til fri luft, men kun ut i selve konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og etablere tilluft for alle oppholdsrom, samt borre hull for klaffeventiler gjennom veggen og helt ut.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert stige for rømningsvei ut fra vindu i 2.Etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
3.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Annik Nagelgaard**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Egil Marton Olsen**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Abelsen**
Firma: **KOE Konsulting AS**
Adresse: **Mjeldheimsmyra 10, 5261 INDRE ARNA**
Telefon: **99231782**
Epost: **ea@koekonsulting.no**

Om bygningssakkyndig:

KOE Konsulting ble stiftet i 2024 og består av Kristoffer Sæle og Erik Abelsen.
Erik Abelsen er daglig leder og vi tilbyr tjenester innen:

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon takst.
- Rådgivning.

Erik Abelsen ble utdannet tømrer i 2013 og tok byggmester papirer i 2018 hos folkeuniversitetet i Haugesund. I 2022 fullførte han utdannelse som takstingeniør hos NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Med flere års erfaring innen tømrer arbeid og byggeleder, kan KOE Konsulting AS tilby en grundig byggteknisk vurdering for både private og profesjonelle aktører.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten kun følger minste krav til avhendingsloven.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dåvøyvegen 50, 5336 Tjeldstø,**

Kommunenr:	**4626**	Gårdsnr:	**249**	Bruksnr:	**12**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1953** - Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
OBJEKT
Enebolig.
Innredet over 2 etasjer pluss kjeller.
Boligen har tilhørende tomt med naust.
Boligen holder en enkel standard fra byggeår.

Det må påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger av boligen.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE
Grunn- og grunnmur
Grunnmur av betong/sparesteinsmur.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger
Yttervegger av mur konstruksjoner.
Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD
Rominndeling (netto romareal):
1.Etasje.
-Entre, 5,9 kvm.
-Gang, 4,3 kvm.
-Gang 2, 2,6 kvm.
-Bad, 3,8 kvm.
-Stue, 29,5 kvm.
-Kjøkken, 10,4 kvm.

Loft.
-Gang m/trapp, 6,4 kvm.
-Soverom 1, 8,5 kvm.
-Soverom 2, 6,2 kvm.
-Soverom 3, 11,1 kvm.
-Soverom 4, 9,8 kvm

Kjeller.
-Kjellerom ink boder, 18,7 kvm.
-Kjellerom, 28,3 kvm.

Overflater
Gulvene er bekledd med:
- Laminat, belegg og betong.
Veggene er bekledd med:
- Plater med tapet og panel.
Takene er bekledd med:
- Takplater, panel og slette malte flater.

Våtrom
Badet har belegg på gulv, vegger har malte slette flater og tak har malte slette flater.
Panelovn på vegg.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Toalett.
-Dusjkabinett.

Kjøkken
Eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.

Oppvarming
Det er oppvarming via elektrisitet og vedfyring.
-Vedovn i stue.
-Panelovn på vegg.
-Varmekabler i entre.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.

200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Naust på ca 21,4 kvm.
Bygget i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning og etanittplater.
Taket har trekonstruksjoner utvendig tekket med stålplater.
Gulv mot grunn er av tre bjelker med treplankegulv.

Naustet er ikke vurdert i denne rapporten.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	152	152	0	0	24
Naust	21	0	21	0	0
Totalt m²	**173**	**152**	**21**	**0**	**24**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	24
Loft	43	43	0	0	0
Kjeller	49	49	0	0	0
Totalt m²	**152**	**152**	**0**	**0**	**24**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	60	0	Alle.	Ingen.
Loft	43	43	0	Alle.	Ingen.
Kjeller	49	0	49	Ingen.	Alle.
Totalt m²	**152**	**103**	**49**		

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

1.Etasje 60,4 kvm.
Rominndeling (netto romareal):
-Entre, 5,9 kvm.
-Gang, 4,3 kvm.
-Gang 2, 2,6 kvm.
-Bad, 3,8 kvm.
-Stue, 29,5 kvm.
-Kjøkken, 10,4 kvm.

Loft, 43,4 kvm.
-Gang m/trapp, 6,4 kvm.
-Soverom 1, 8,5 kvm.
-Soverom 2, 6,2 kvm.
-Soverom 3, 11,1 kvm.
-Soverom 4, 9,8 kvm
ALH: 7 kvm.

Kjeller, 49,3 kvm
-Kjellerom ink boder, 18,7 kvm.
-Kjellerom, 28,3 kvm.

Balkong / Terrasse, 24 kvm

Det er bygget ett vedskjul utenfor boligen, bygget har ikke vegger og har ikke målbart areal.
Det er ikke byggemeldt.

Naust på ca 21,4 kvm.
Bygget i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående kledning og etanittplater.
Taket har trekonstruksjoner utvendig tekket med stålplater.
Gulv mot grunn er av tre bjelker med treplankegulv.

Naustet er ikke vurdert i denne rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: - og terrengforhold

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Mrk.:
Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Det er høye fuktverdier i kjeller som følge av manglende ventilering og køpilært oppsuging fra grunn, se mer informasjon under punkt rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og utføre tiltak med ventilering av kjeller, dersom det fortsatt er fuktighet ved vegg mot grunn bør tiltak for redrenering utføres. Dersom kjeller skal bruksendres og innredes, anbefales det å redrenere rundt boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet, Grunnmur m/kjeller

Grunnmur av betong med sparestein.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er registrert mindre riss i betongfuger mellom sparestein.
Det er tegn til fuktinnsig og saltutslag i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uttørking av kjeller bør utføres.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Annet

Boligen er ikke innredet under/mot terreng.

Grunnmur av sparesteinsmur og betong konstruksjoner.
Ventilering via vindu.

Det ble utført fuktsøk med fuktindikator, samt måling i treverk.

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Kjelleren er ikke innredet annet enn enkel innredning med boder.
Det er opplegg for vaskemaskin i det ene rommet, rommet tilfredsstiller ikke krav for våtrom.
Gulv mot grunn er av støpt betong, uten bruk av dampsperre.

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i kjeller, og synlig fuktgjennomtrenging i vegg mot grunn.
Det ble og registrert kondensering på innvendige vegger og noe råtedannelse på treverk mot grunn/kjellervegg.
Det er og synlig fuktmerker i takpanel og bjelker i tak med forhøyede fuktverdier.
Det er kun ventilering via åpning av vindu. I det ytterste rommet er det naturlig ventilering via hull ut for hageslange.

Ved måling i tre med pigger ble det registrert vekt% på 19%, noe som er høyt. Ved måling i treverk mot grunn og vegg ble det målt 25vekt% hvor det var råteskader. Høy vekt% skyldes dårlig ventilering og fuktinnsig fra grunn og vegg mot grunn.

Ved en vekt% på over 20 er det grobunn for sopp og råte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres mekanisk avtrekk for å unngå høye fuktverdier i kjeller.
Dersom kjelleren skal innredes, må det vurderes ytterlige tiltak av dreneringen, da det er synlig fuktgjennomtreging i hjørnet mot grunn, samt søknad om bruksendring.

Pris estimat er kun for etablering av mekanisk avtrekk. Andre tiltak kan ikke utelukkes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Utgang fra stue/kjøkken til balkong/terrasse på 24 kvm.
Dekket er bekledd med terrassebord av tre.
Rekkverk av tre. .

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkong med utgang fra stue er bygget av dagens eier, han informerer om at denne er søkt og godkjent.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Rekkverk målt til 90cm, (113cm ved høyeste platå) Dagens krav for rekkverk er 100cm.

Terrasse på mark er av eldre type og har noe slitasje på bord og trolig underliggende bjelker.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i tre karmer.
Vinduer datert:
Vinduer fra 2009-2021.
Vinduer fra 1971-1979.
Eldre vindu med koblingsglass.

Hovedytterdør av edeltre med felt av glass
Enkel kjellerdør i tre.
Dører er av eldre type.

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass fra 2021. (TG2, noe treg å åpne).

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er skiftet jevnlig etter behov.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

De eldste vinduene har en del slitasje i form av punkterte glass, utvendig slitasje, innvendig slitasje og enkelte som ikke kan åpnes/lukkes, de som kan åpnes/lukkes går tregt. Eldre vindu må skiftes. (TG3)

Nyere vindu fremstår i ok stand i henhold til alder, noe slitasje på enkelte vindu og enkelte vindu er noe treg å åpne/lukke.
Inndekking av nyere vindu i kjeller er ikke ferdigstilt, Det er åpnet rundt vindu da det har vært større vindu der fra før. Disse må ferdigstilles.

Dører er av eldre type, med normal slitasje, noe treg å åpne/lukke. (TG2)
Nyere balkongdør fra 2021, Døren er noe treg å åpne/henger litt i hengsel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vindu må skiftes på nær sikt.
Vinduer i kjeller som er skiftet må ferdigstilles.
Eller anbefales det lokale justeringer på vinduer som fremstår i ok stand.

Pris estimat er for utskiftning av eldre vindu, samt ferdigstilling av nye vindu i kjeller etasje.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Annet

Yttervegger er av murkonstruksjoner, utvendig pusset og malt. Innvendig påforet med tre vegger.

Yttervegger fremstår godt vedlikeholdt.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Normalt vedlikehold i form av maling.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Overflater fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er synlige tidligere sprekker i mur flater som er pusset igjen og malt, med bakgrunn i alder vurderes yttervegger til TG2.

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.
Takkonstruksjon fra byggeår.

Det er registrert at det ikke er luftespalter for loftskonstruksjonen.
Som følge av dårlig ventilering er det noe høy luftfuktighet på kaldloftet.

Taket er ikke isolert og noe luft vil komme fra yttertaket og inn i konstruksjonen, men begrenset.
Det ble og registrert tegn til misfarging av undertak.

Tegn til mit enkelte steder i treverk, ser ikke ut til å være aktivt.

Vekt% i tresperr på loftet ble målt til 19%, noe som er høyt, over 20% er grensen for hvor sopp og råte kan dannes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres luftekanaler for kaldloftet.
Mitskadet treverk må holdes under oppsyn, dersom det er aktivitet må tiltak utføres.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Takkonstruksjonen er av type saltak i tre sperr fra byggeår. Utvendig tekket med betongstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Takkonstruksjonen har begrenset lufting, det er kun luft som kommer fra selve taksteinen som kommer inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres lufting av konstruksjonen.

6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.
Det er opplyst fra tidligere salgsoppgave at yttertaket ble skiftet i 2004.
Nytt pipebeslag montert av Carlsen på taket AS i senere tid.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift el.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekking er vurdert basert på alder, ca halvparten av forventet levetid er brukt.
Det er registrert noe mosegroe på taket, noe som redusere levetiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mosegroe bør fjernes som ett vedlikeholdstiltak.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er ikke montert snøfangere på taket, det var ikke krav om snøfangere ved byggetidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og montere snøfangere som ett sikkerhetstiltak.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Bjelkelaget er av trebjelker.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.
Det er ikke uvanlig med ujevnheter i eldre trebjelkelag.
Eldre trebjelker vil normalt ha stedvis knirk i gulvet.

Det ble registrert noe tegn til mit i trebjelker som var synlig ved kjeller etasje, det ser ikke ut som det er aktivitet.
Det ble og registrert noe fukt merker i bjelker fra underside.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og holde treverk med mitskade under oppsyn, ved tegn til aktivitet bør det gjøres tiltak.
Se punkt rom under terreng angående fuktmerker i bjelker, ventilering av kjeller må utbedres.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Eldre kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet har noe slitasje.
Det er registrert ufagmessig utførelse ved avløpsrør, selve vasken ink rør er på slutten av forventet levetid.
Det er eldre kobberrør uten vannstoppesystem. Dette er vurdert under avløpsrør og vannledninger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder på kjøkken og rørføringer kan det forventes lokale utbedringer, Det anbefales og montere vannstoppesystem, da rørføringer er av eldre type og plutselige skader kan oppstå.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Oppsummering av avtrekk **TG-3**

Det er ikke montert avtrekksvifte på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må monteres avtrekksvifte på kjøkkenet for å fjerne avvik.

Utbedringskostnader avtrekk	**10 000 - 50 000**

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert stige for rømningsvei ut fra vindu i 2.Etasje.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse
Boligen har tre trapper fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp ned til kjeller har store åpninger i rekkverket og er svært bratt, egner seg ikke for å gå i.
Trapp opp til loftet mangler håndløper på ene siden.

Trappene er fra byggeår og har noe slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres tettere rekkverk ned mot kjeller, samt etablere håndløper på begge sider av trapper.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløpsrør av plast og støpejern.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg er av eldre type, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør ved kjøkkenvask er på slutten av forventet levetid. Det er og registrert bruk av teip ved avløpsrør.

Det er informert at avløpet går til privat septiktank.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør med plast bør settes i fagmessig korrekt tilstand, rør ved kjøkkenkum anbefales og skiftes.
Det anbefales og utføre en kontroll av avløpsanlegget.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Annet, Kobber

Vannrør av kobber .
Stoppekran plassert i luke i kjellergulv.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ny bereder er montert.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er av eldre type og har brukt mer enn halvparten av forventet levetid, rest levetid er usikker. Det ble registrert at kobberrør i kjeller ikke er isolerte, ved ekstreme temperaturer kan rør fryse dersom det ikke er varme i kjeller.

Det er laget en hobbyløsning for utekran med en vannslange ut gjennom hull i veggen.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør isoleres. Tidspunkt for utskiftning av rør nærmer seg.
Det bør etableres en bedre løsning for utekran.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i gang loftsetasje.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 7 stk.
10 ampere 1 stk (ledig)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget ble renovert i 2009, dokumentasjon ligger i skapet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det elektriske anlegget er vurdert basert på renovering av elektrisk anlegg i 2009, samsvarserklæring ligger i sikringsskap og det er opplyst at det ikke er utført arbeid på det elektriske anlegget etter dette.

Det er ikke informert om el kontroll etter dette, det anbefales el kontroll på intervaller hvert 5år.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Dato ukjent, nyere enn 5 år.	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk og uten bruk av vannstoppesystem.
Vegger og gulv er av betong, begrenset skadeomfang ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres vannstoppesystem for å fjerne avvik.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventiler i vegger og enkelte vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det er ikke tilfredsstillende ventilering i alle rom.
Luftekanaler går ikke ut til fri luft, men kun ut i selve konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og etablere tilluft for alle oppholdsrom, samt borre hull for klaffeventiler gjennom veggen og helt ut.

6.20 Våtrom: Bad 1

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Badet har belegg på gulv, vegger har malte slette flater og tak har malte slette flater.
Panelovn på vegg.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Toalett.
-Dusjkabinett.

Badet er av eldre type.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Registrerte avvik:
-Det ble registrert motfall fra sluk på ca 12mm mot dør.
-Tettesjikt har brukt opp forventet levetid.
-Gjennomføringer i gulv har ikke mansjett eller tidfrestillende løsning.
-Slitt baderomsinnredning.
-Dusjvegger glir ikke tilstrekkelig på skinne.
-Kun naturlig lufting.

Det er i dag montert dusjkabinett, noe som gjør at badet fungerer med dagens bruk.

Det er ikke foretatt hullboring mot våtrom på grunn av konstruksjonen er av heltrevegg, en eventuell hulltaking kunne skade bakenforliggende konstruksjoner, eventuelt gått helt gjennom veggen til badet.

Det ble målt med pigger i heltreveggen, det ga en vekt% på 19%, denne målingen skyldes trolig høy luftfuktighet i kjeller, da det var i kjeller måling ble utført. Badet har vært lite brukt i tiden før befaring og høy vekt% antas at skyldes luftfuktighet i kjeller.
Videre undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak

For å fjerne avvik må badet renoveres og fall til sluk må utbedres.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.21 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Det er oppvarming via elektrisitet og vedfyring. -Vedovn i stue. -Panelovn på vegg. -Varmekabler i entre.

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250056

Selger 1 navn
Egil Marton Olsen

Gateadresse
Dåvøyvegen 50

Poststed	Postnr
Tjeldstø	5336

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250056

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av vegger og tak utført av meg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet varmtvannsbereder i juli 2020.

Arbeid utført av: Øygarden Rørleggerservice AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svakt fuktinnsig i kjellermur

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svak sprekkdannelse i kjellergulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av sikringsskap pluss stikkontakter

Arbeid utført av: Øygarden Elektriske AS og Torsvik Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inspeksjon av skorstein og ovn 29.06.2022 Godkjent tilsynsrapport foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250056

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har selv bygget vedskjul, altan og trearbeid rundt naustet omgjort vedlikehold på fasaden. Jeg har også byttet tre vinduer i kjelleren, og altandør i stuen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert metallbeslag rundt skorstein og ny hette på skorstein. Egeninnsats på vedlikehold av fasaden.

Arbeid utført av: Taktekker Frantzen Eftf. AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført ifm. dette salget.

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

Beskrivelse: Rundt nøstet er der satt opp litt treverk som det ikke er søkt om (tredekke på deler av kai, og utrigger i tre, samt treverk til å dra opp båt på(lunner)). Vedskjulet oppe ved huset er bygget på gamle uthusmurer. Vedskjulet er det ikke søkt om. Liten terrasse mot øst, på utsiden av plen foran huset, er ikke søkt om. Bygget av meg. Privat tinglyst avtale om området mellom huset og naustet, som disponeres som hage av denne eiendommen. Vi har brukt boligen som fritidsbolig og ikke helårsbolig.

Document reference: 74250056

Tilleggskommentar

Utenfor naustet ligger det noe eternittplate, som er reperasjonsdeler til sørveggen på naustet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250056

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Marton Olsen	c70b020f0d1f3c07230561efb54d666379c3d110	05.04.2025 18:27:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 74250056

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

BASISKART

Øygarden kommune

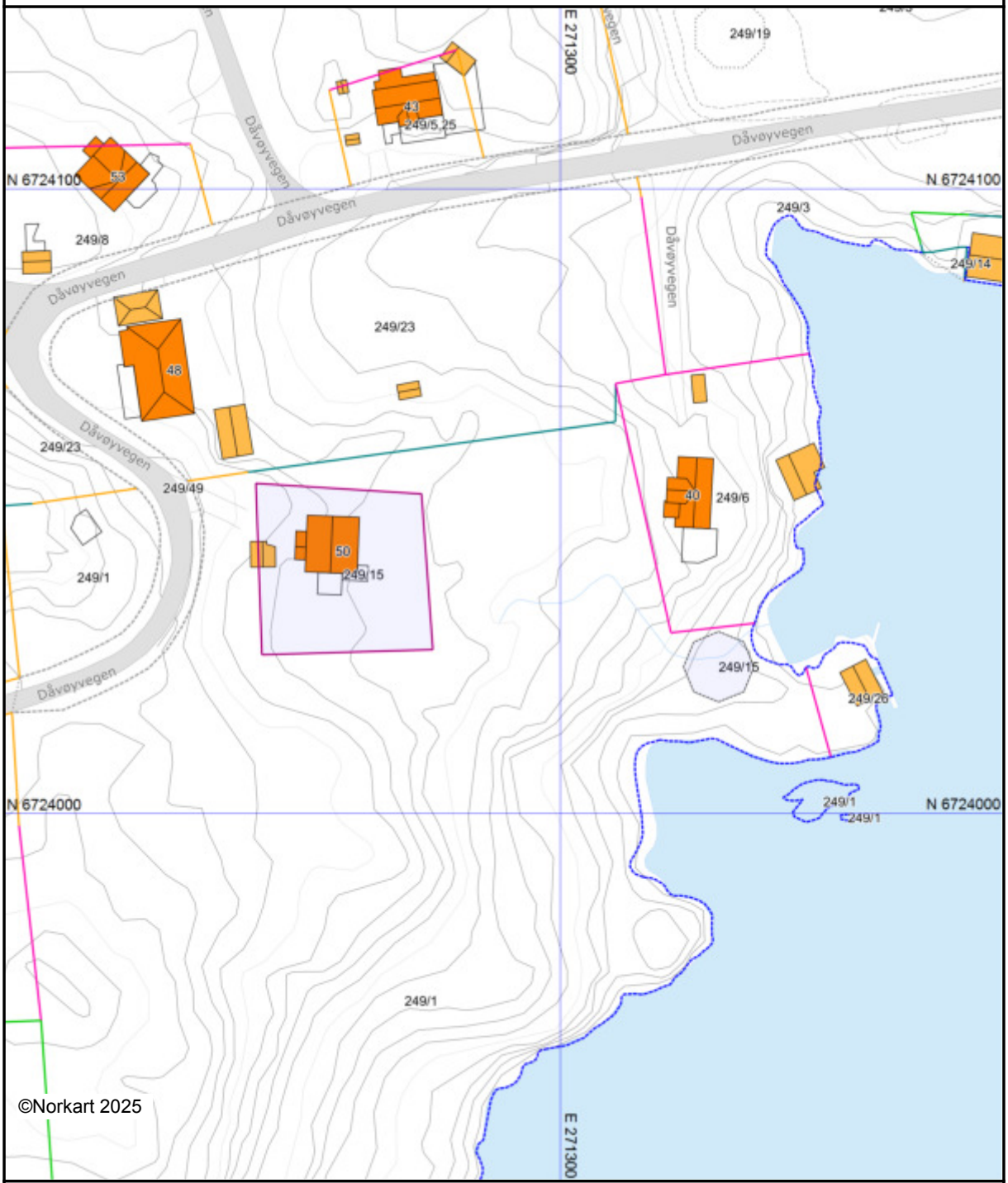
Grunnkart

Eiendom: 249/15
Adresse: Dåvøyvegen 50
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

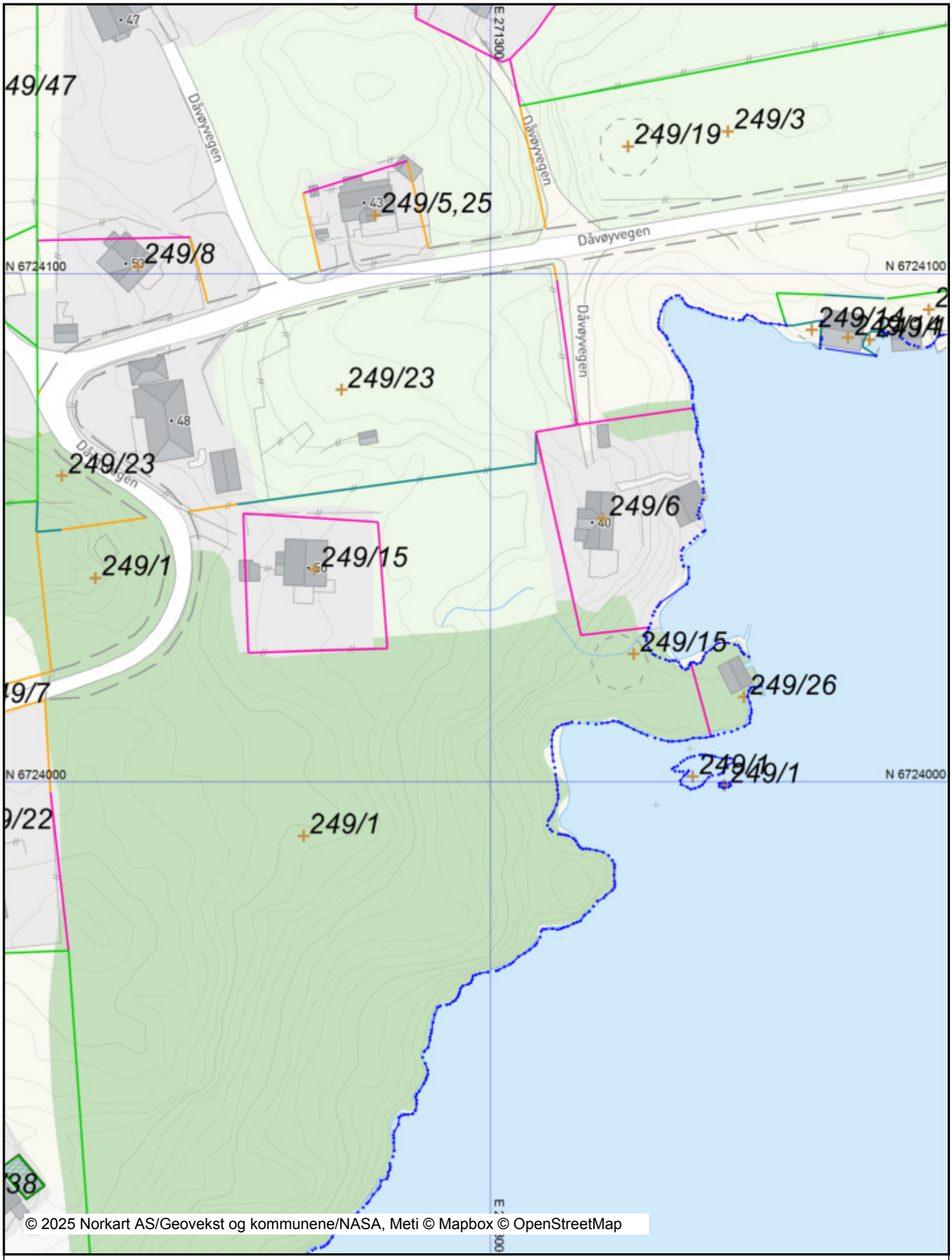
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.02.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

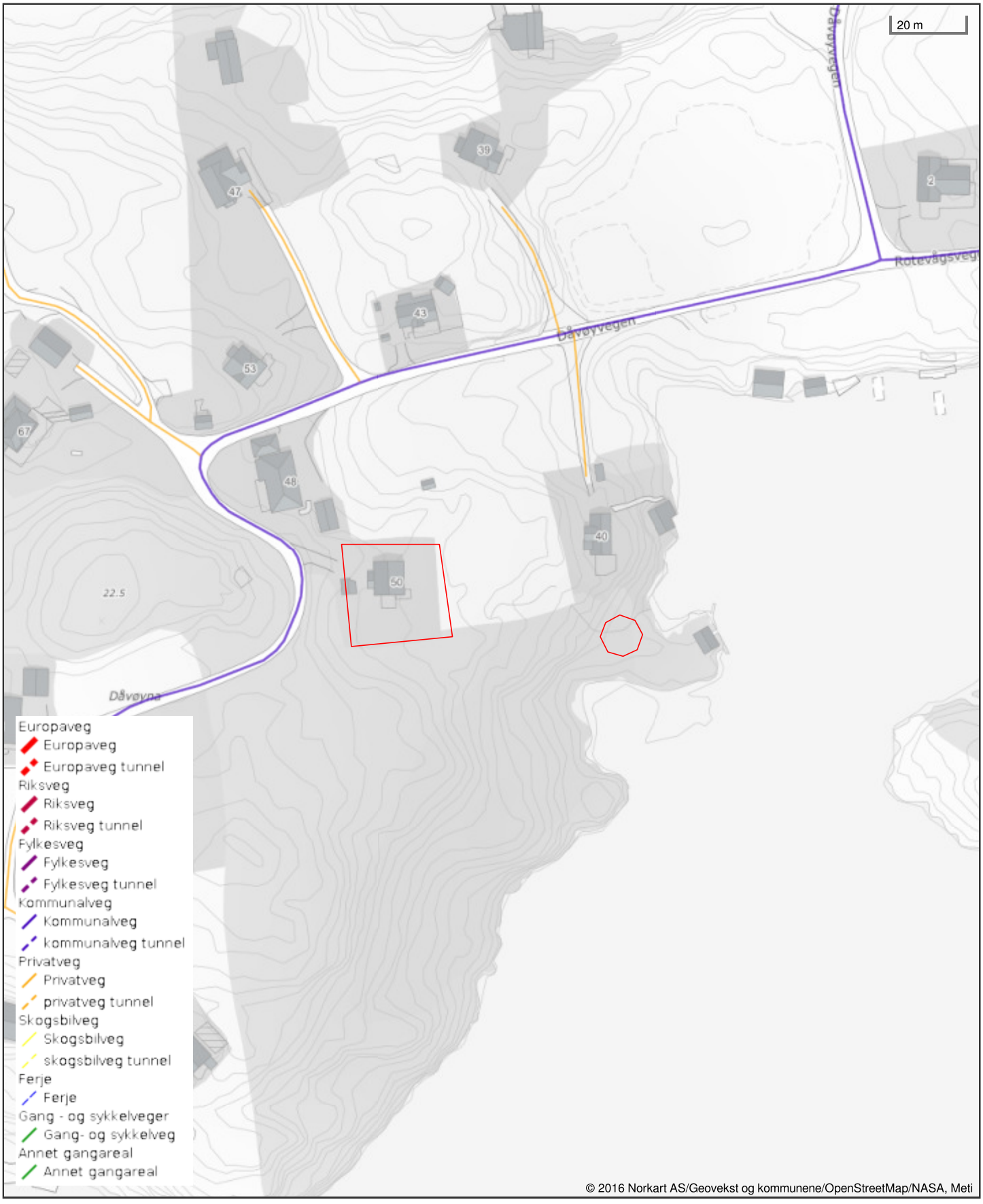
Tegnforklaring



VEISTATUSKART

Utskriftsdato: 04.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 249/15//



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.

PLANINFORMASJON

Utskriftsdato: 04.02.2025

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	249	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dåvøyvegen 50, 5336 TJELDSTØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på 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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	125920140001
Navn	Kommuneplan for Øygarden kommune (2014 - 2022)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5880/125920140001_F%c3%b8resegn_180614.pdf
Delarealer	**Delareal** 95 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 700 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende

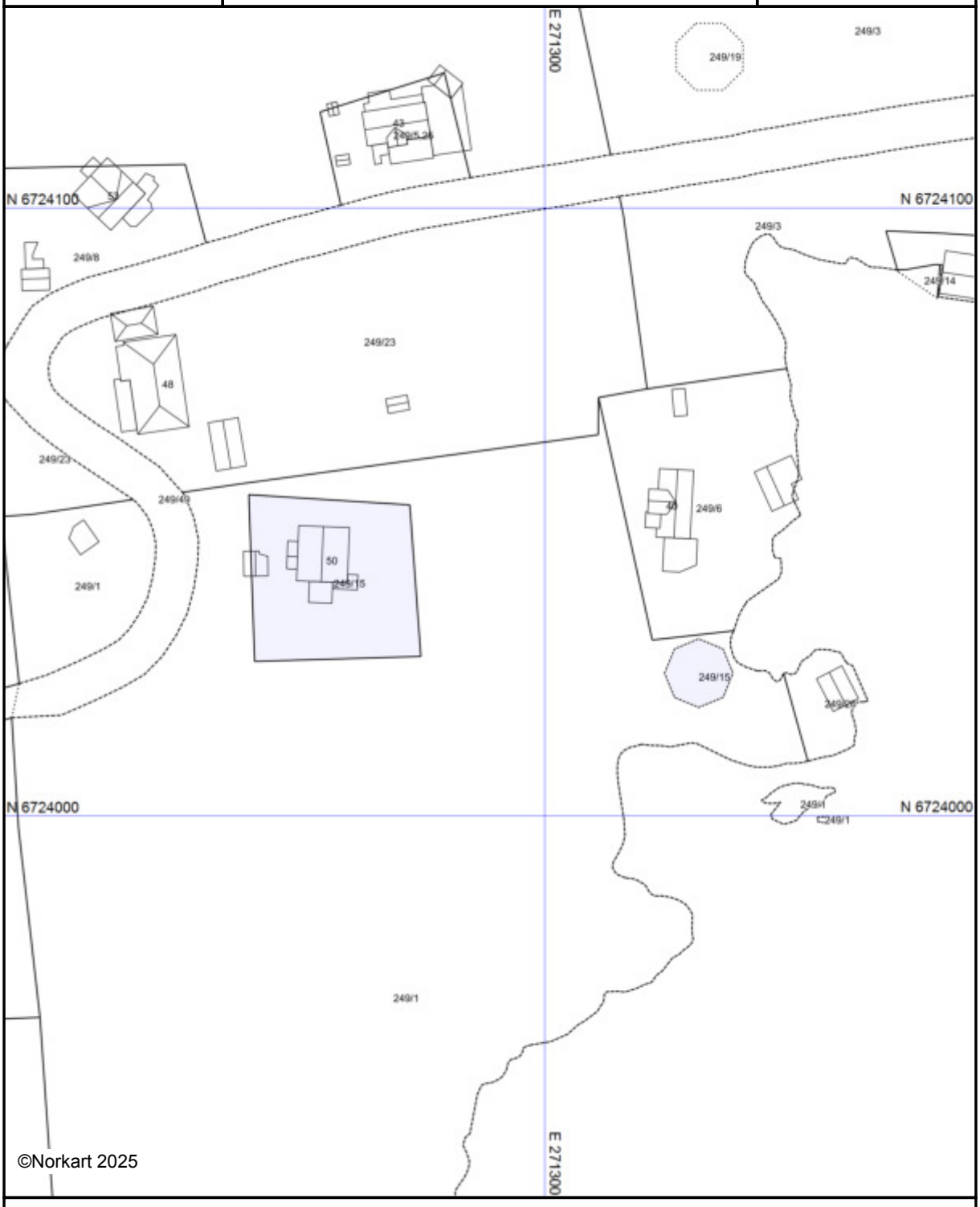
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 249/15
Adresse: Dåvøyvegen 50
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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.

Tegnforklaring



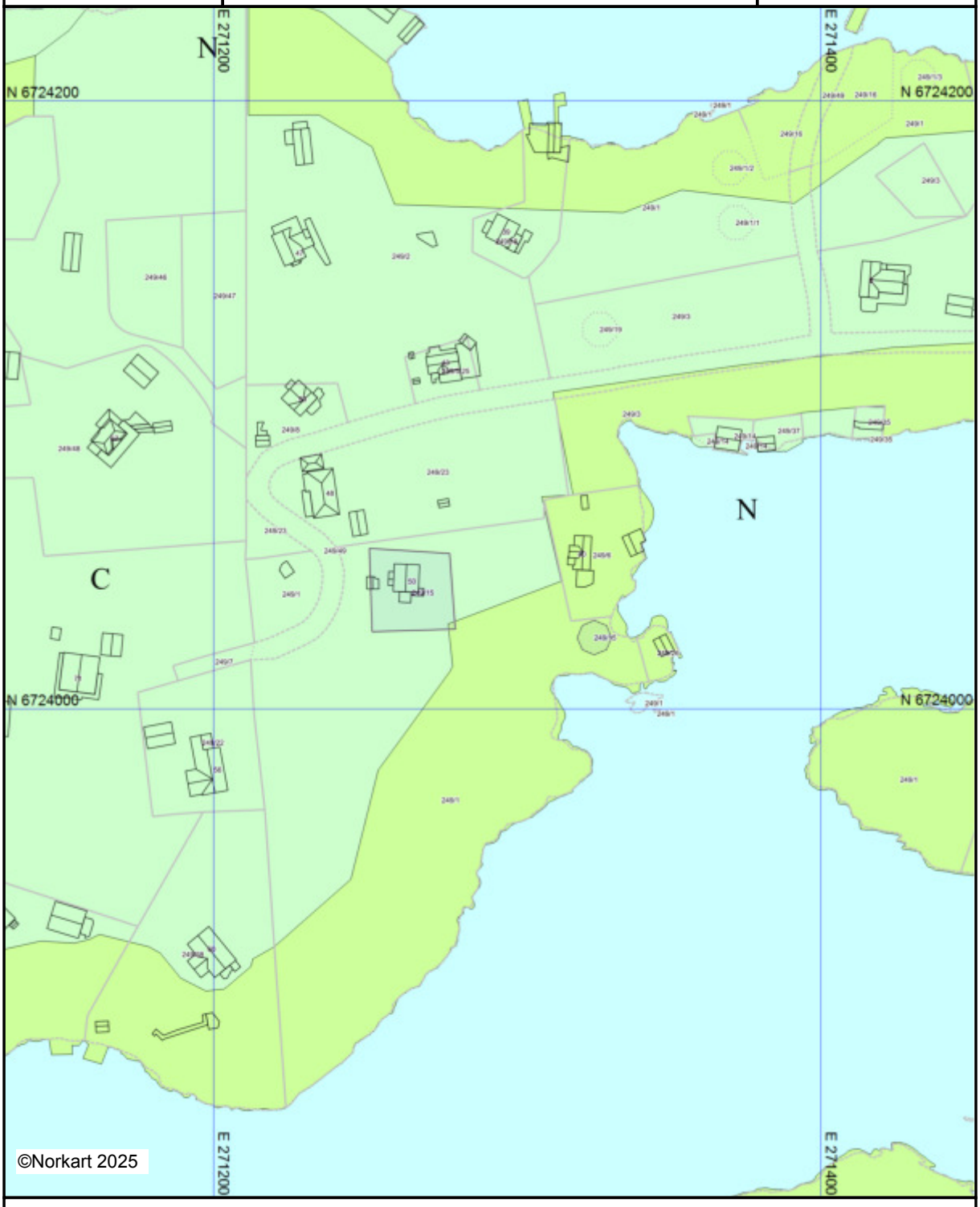
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 249/15
Adresse: Dåvøyvegen 50
Utskriftsdato: 04.02.2025
Målestokk: 1:2000

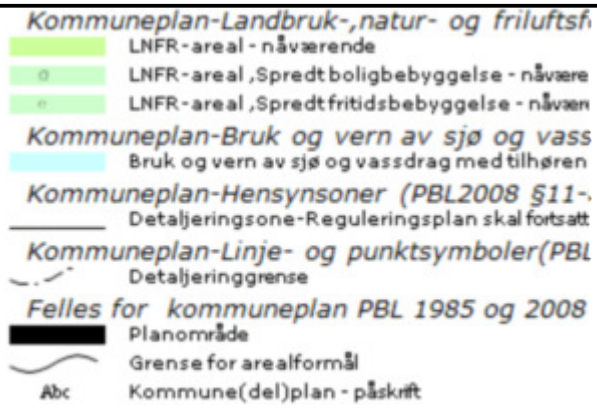
N

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.

Tegnforklaring



AVTALER OM TILLEGGSAREAL

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Vikebø & Jørgensen AS	
Adresse:	
Olav Kyrres gate 22	
Postnummer:	Poststed:
5014	Bergen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
992979062	74-25-0056

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR 257762
13 MAR 2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Torunn Karlsen	
Ulf Karlsen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4626	Øygarden	249	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4626	Øygarden	249	15		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
	Ulf Karlsen Torunn Karlsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

De til enhver tid eiere av Gnr. 249, Bnr. 15 i Øygarden kommune har rett til å kjøpe slikt areal som angitt på vedlagte kart fra eierne av Gnr. 249, Bnr. 1 i Øygarden kommune.

Kjøpesummen er avtalt til kr.70.000,-. Denne er betalt av rettighetshaver.

Eierne av Gnr. 249, Bnr. 15 i Øygarden kommune er ansvarlig for alle søknadsprosesser og kostnader ovenfor kommunen, hva gjelder å få fradelt og matrikkulert arealet som skal kjøpes.

Dersom arealet blir fradelt og matrikkulert, skal arealet overføres til kjøperne av selgerne. Selgerne skal signere nødvendige dokumenter. Kjøperne er ansvarlig for kostnader ved overskjøting.

Arealet som skal overføres kan ikke benyttes til annet enn bolig og fritidsaktivitet og det som naturlig hører til dette.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

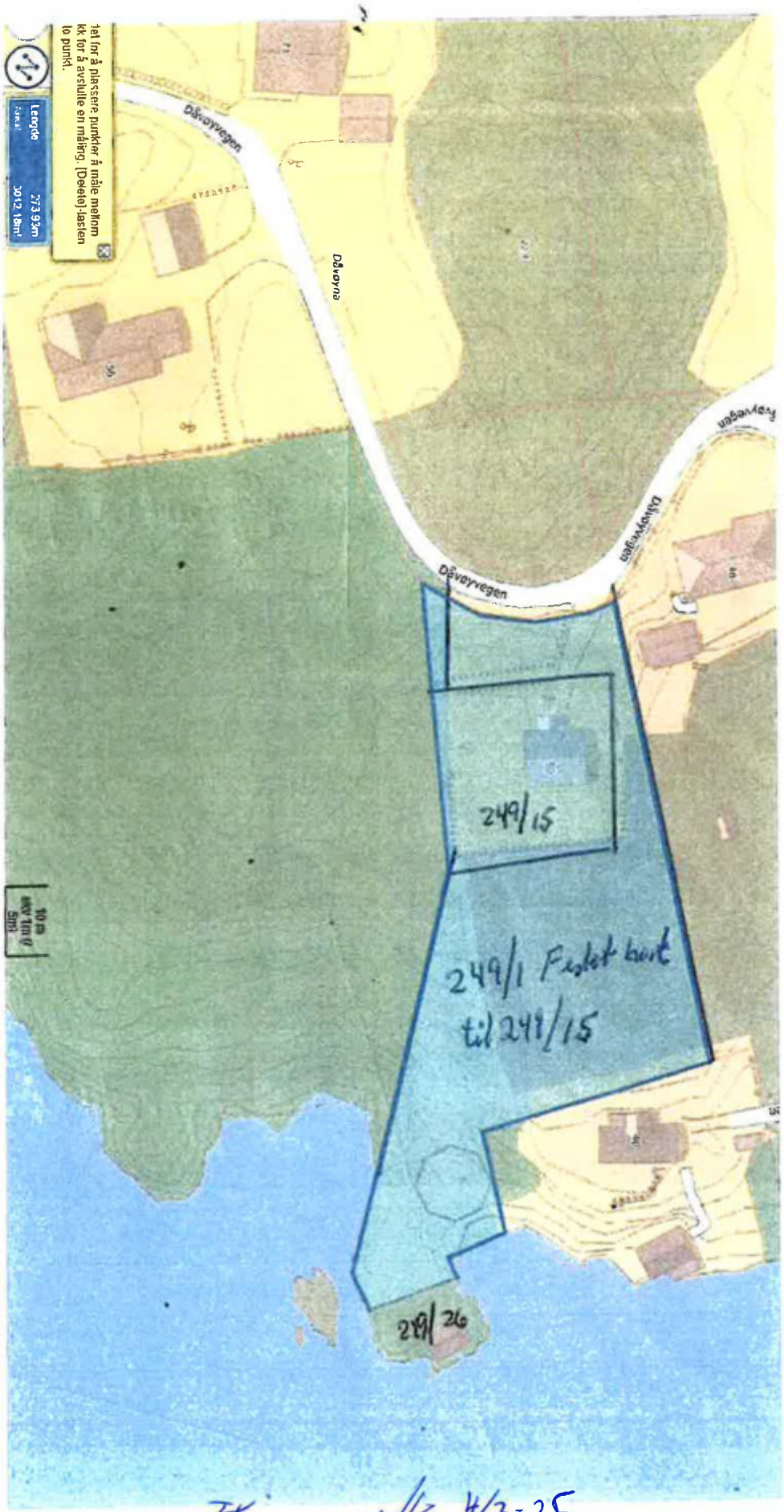
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bergen 4/3-25	Maj Karlsen Tonem Karlsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
DOKUMENT 28222/62
13 MAR 2025
STATENS KARTVERK

KART VEDLEGG TIL FESTEAVTALE AV 1/6-2020 FRA 249/1 TIL 249/15.



4/3-26

Tonnes Karlsen

Annik Nøpelgaard

FESTEAVTALE FOR ca 2,4 mål tomt fra gnr/bnr 249/1 til 249/15 og 249/26 i Øygarden kommune.

Partene Torunn og Ulf Karlsen, eiere av 249/1 som bortfester og Annik Nagelgaard som eier av 249/15 og 249/26 og fester av 2,4 mål tilgrensende tomt fra 249/1 inngår med dette følgende festeavtale:

1. Denne festeavtale erstatter avtale av 26/2-2020 om salg av 2,4 mål tilleggstomt fra 249/1 til 249/15 for kr. 70.000,- med alle omkostninger for kjøpers regning. Det står fester/kjøper fritt å søke denne avtale tinglyst. Kostnader til dette betales i helhet av fester/kjøper.

2. Bortfester overlater med dette de 2,4 mål tomt som illustrert i vedlagte kart tilgrensende 249/15 og 249/26 til feste for 99 år fra 1.Juni 2020 til en engangs leiesum av kr 70.000,- for hele perioden fram til 31/5 2119. Beløpet betales innen 1.juni 2020.

3. Fester kan når som helst i løpet av festeperioden søke om å få myndighetenes tillatelse til å overføre eier-retten til det festede arealet. Tomten ansees fullt ut betalt til bortfester av leiesummen, og bortfester vil ikke kreve ytterligere betaling for tomten dersom den senere lar seg overføre. Alle kostnader med slik søknad og eventuell gjennomføring av eierskiftet dekkes av fester.

4. Det forutsettes at tomten under denne festeavtale ikke bebygges med søkepliktige bygg de første 5 år etter avtalens inngåelse. Festeavtalen kan overføres til 3.part ved evt. salg av 249/15-249/26. på uendrede betingelser.

5. Fester er fullt og helt ansvarlig for at bruk og eventuelle inngrep i festetomten er lovlige etter norske lover og forskrifter. Fester forplikter seg til ikke å bruke eller å selge retten til bruk av festetomten til bruk som er ulovlig etter norske lover og forskrifter eller til sjenanse for naboene, f.eks skraphandel, oppsamling av bilvrak, tanker for oljerester, søppel, bioavfall, osv..

6. Dersom festetomten fortsatt ikke har latt seg overføre til fester ved tinglyst eiendomsoverføring betalt av fester ved utløp av avtalen 31/5-2119, skal festeavtalen forlenges vederlagsfritt for fester, i det tomten ansees fullt ut betalt ved engangs leiebeløp.

7. Denne avtale med vedlagt kart er utstedt og undertegnet i 4 eksemplarer. 2 til hver av partene.

DÅVØY 1/6-2020

Som bortfestere/selgere:

Torunn Karlsen

Torunn Karlsen

Ulf Karlsen

Ulf Karlsen

Som fester/kjøper:

Annik Nagelgaard

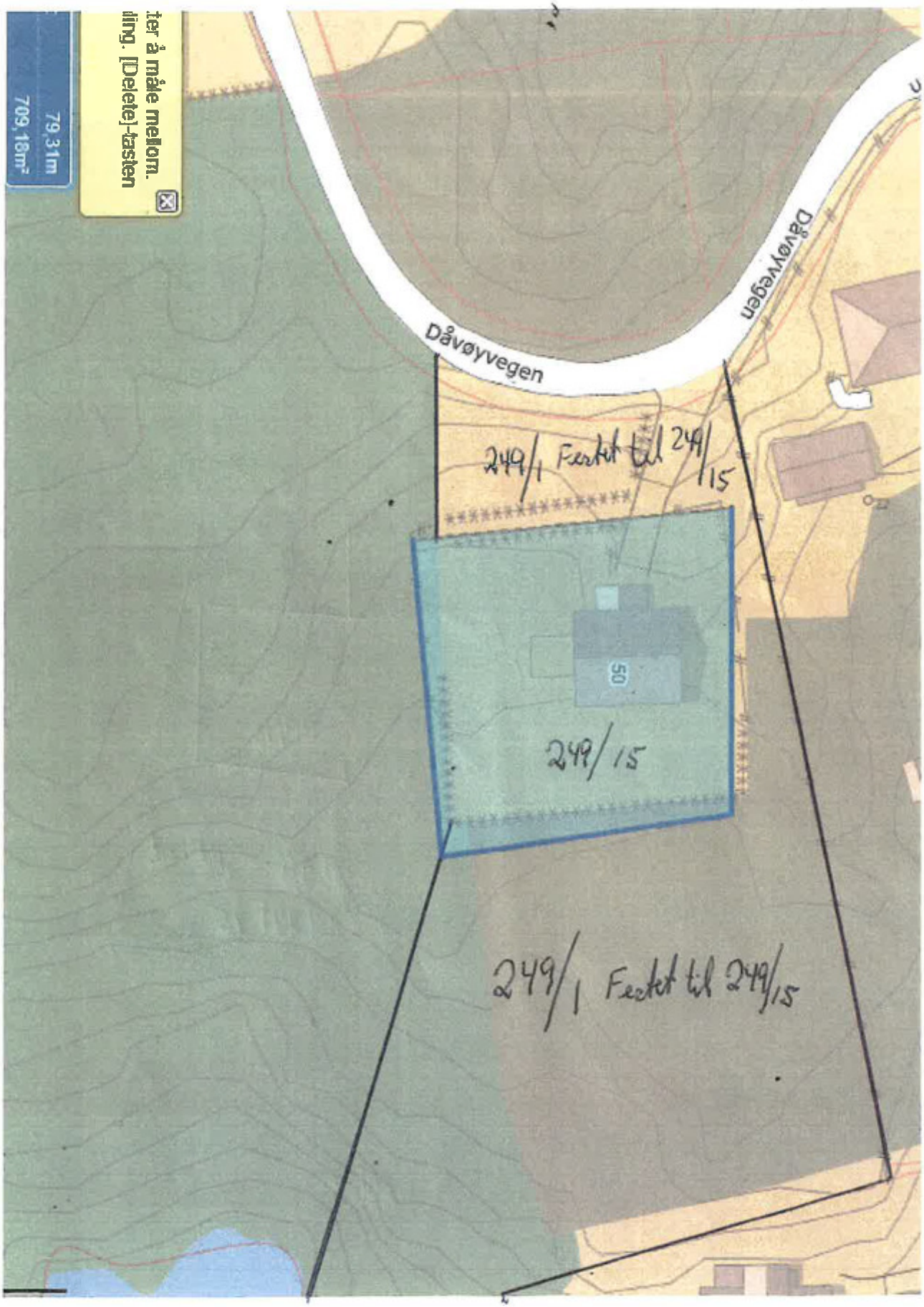
Annik Nagelgaard

Kvittering: Vi bekrefter å ha mottatt kr. 70.000,- som fullt oppgjør for feste/kjøp iht. denne avtale.

Ulf Karlsen

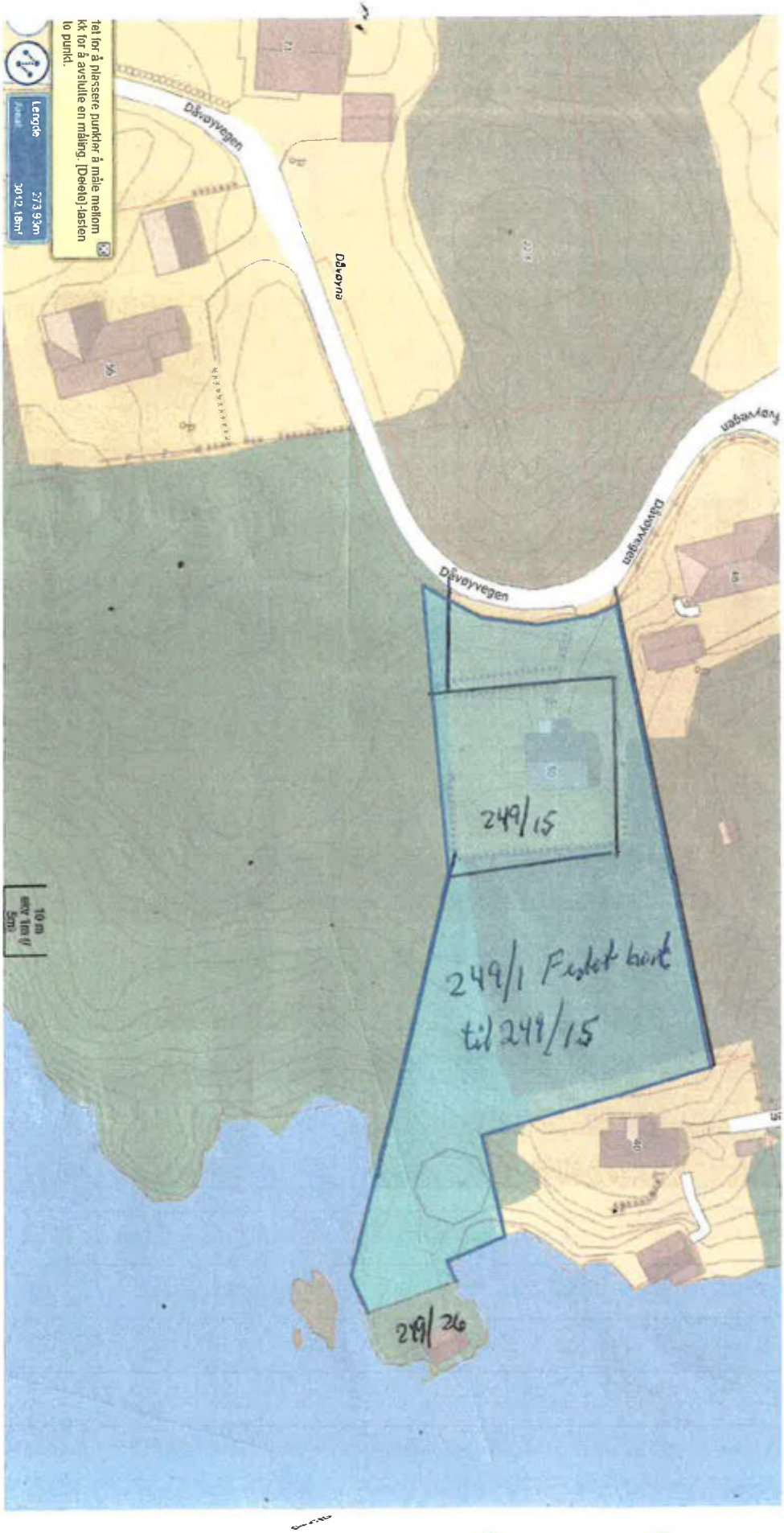
Torunn Karlsen

KARTVEDLEGG TIL FESTEAVTALE AV 1/6-2020 FRA 249/1 TIL 249/15.



Tonni Karlsen Ulf Karlsen Anniz Nagelgaard

KART VEDLEGG TIL FESTEAVTALE AV 1/6-2020 FRA 249/1 TIL 249/15.



Torunn Karlsen

Annik Nøpelgaard

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:
Dåvøyvegen 50
Gnr. 249 Bnr. 15 og Gnr. 249 Bnr. 26 i Øygarden kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0056

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Eirik Runningen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 63 72 70

E-post: eirik.runningen@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