Karmøy – Åkrehamn

Treskovegen 60, 4270 AKREHAMN

Prisant: **2 690 000** + omk

Å kjøpe eiendom er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Olav Lauvås

Eiendomsmegler MNEF

T: 902 72 710

ol@meglerhuset-rele.no

Olav Lauvås er Karmøybu med stor K; Oppvokst i Skudeneshavn og i dag bosatt i Kopervik med kona Heidi og deres skjønne døtre Nelia og Ida. Olav er en ærlig, pliktoppfyllende, omsorgsfull og serviceinnstilt eiendomsmegler. Dette, kombinert med en uslåelig lokalkunnskap om "øynå", har ført til at Olav har lenge vært den mestselgende eiendomsmegleren på Karmøy. Han er også lidenskapelig interessert i fotball!

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 36

Innhold _____ s 38

Teknisk info og skjema _____ s 40

Budskjema _____ s 81

Del 1 - Treskovegen 60

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Enebolig

PRISANTYDNING:
Kr. 2 690 000 + omk.

TOMT:
96937.9 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 13 Bnr. 43 og 40
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 107 m2
Bra: 167 m2

Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet - Stor tomt + tilleggstomt

- Eldre enebolig over 3 plan (grovkjeller)
- Stor tomt (1 064 kvm) + tilleggstomt på 1 768 kvm
- Sjelden mulighet
- Sjøutsikt samt utsikt til Tjøsvollvatnet
- Barnevennlig, populær og attraktiv beliggenhet
- Gangavstand til det meste byen kan tilby
- Pusset opp en del de senere år (ufagmessig)
- Solrikt
- 3 store soverom
- Lyst og pent kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Pen stue m/nyere overflater og åpen kjøkkenløsning
- Helfliset bad som ble pusset opp i 2021 (ufagmessig)
- Grovkjeller, 2 stk walk in closet/bod og kaldloft m/lagringsmuligheter
- Varmepumpe (nyere dato) og vedfyring
- Aluminiumskledning (ukjent årstall)
- Skiftet takpanner etter byggeår (ukjent årstall)
- Nyere ytterdør, pipehatt og 1 vindu
- Nyere overflater i diverse rom
- Potetkjeller/utebod

Pent kjøkken med god skap- og benkeplass

Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap

Åpen og luftig stue/kjøkkenløsning

Store vinduer slipper inn masse naturlig lys

Nyere varmepumpe samt vedfyring i stuen

Bad med nye fliser på gulv og vegger, støpt nytt gulv og ny membran, nye baderomsmøbler og dusjvegg (ufagmessig)

Romslig soverom i hovedetasjen

Entré/gang med nytt gulv og malte vegger

Gang/trapperom i hovedetasje og loft

God oppbevaringsplass i kott på loftet

Soverom nr. 2 på loftet

Soverom nr. 3 på loftet

Soverom nr. 3 har tilgang til praktisk garderobe med god lagringsplass

Treskovegen 60 har en super beliggenhet med kort avstand til det meste byen kan tilby

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, stor plen/hage med diverse beplantning (delvis naturtomt)

Påbegynt bygging av terrasse

Fra tomten har man utsikt til både sjø og Tjøsvollvatnet

Åkrehamn

Her vil dere stortrives.....

Flott beliggenhet med utsikt til sjø og Tjøsvoll vatnet i barnevennlig og populært område på Tjøsvoll vest. Det er gangavstand til det meste byen kan tilby som bl.a barnehage, barne- og ungdomsskole, kjøpesenter, flott idrettsanlegg, herlige turområder, idylliske Åkrasanden og sentrum med dens fasiliteter.

Natur- og kulturstien
3,2 km Ferkingstad
Natur- og kulturstien
Åkrehamn 1,1 km

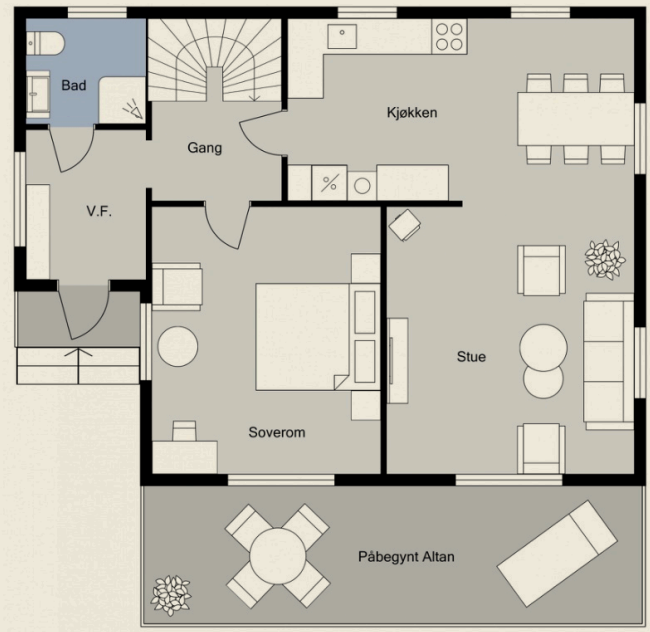
Innhold

Eneboligen er innredet over 2 plan og inneholder:

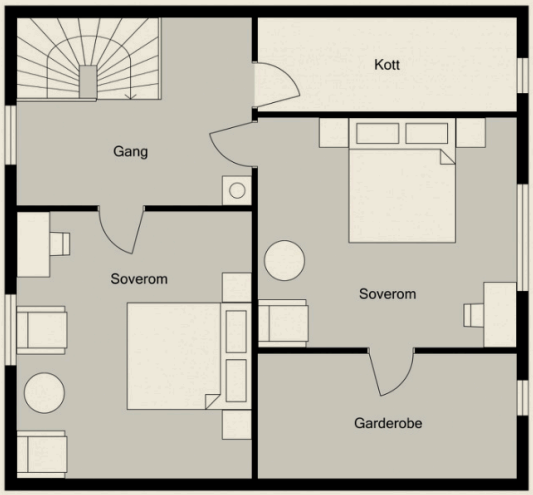
Hovedetasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom og bad.
Loft: Gang, 2 soverom og 2 boder/garderobe.

I tillegg er det grovkjeller på 47 kvm med gode lagringsmuligheter (ca. 2 meter takhøyde).

H



L



Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Del 2 - Treskovegen 60

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
2-0085/22

Adresse:
Treskovegen 60, 4270 ÅKREHAMN

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 13 Bnr. 43 og 40 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Kari Sandhåland, Tove Ådland

Prisantydning:
2 690 000,-

Kjøpers omkostninger:
67 250,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
80 122,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Total kjøpesum:
2 770 122,-

Eiendomstype:
Enebolig

Eierform:
Eiet

Utleie:
Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:
Boligen ble bygget i 1932. I følge selger så er det gjort en del påkostninger på boligen etter byggeår/de senere år, bl.a:

Generelt:
- Automtatsikringer (deler av det elektriske er ikke fagmessig utført).
- Det er lagt inn fiber (Altibox) fra Haugaland kraft i boligen.
- Nyere varmepumpe, vedfyring i stue.

Utvendig:
- Aluminiumskledning (ukjent årstall).
- Skiftet takpanner etter byggeår (ukjent årstall, 80- 90-tallet?).
- Skiftet diverse vinduer (bl.a 1993/1999/2014).
- Nyere ytterdør.
- Nyere pipehatt.

Innvendig:

Hovedetasje (pusset opp i 2021/2022, men ikke av fagfolk).
- Bad: nye fliser på gulv og vegger, støpt nytt gulv og ny membran, nye baderomsmøbler og dusjvegg (ufagmessig). Mangler lister.
- Montert kjøkken (brukt) m/integrerte hvitevarer (stekeovn, platetopp og kjøleskap). Nytt gulv og malt vegger.
- Stue: nytt gulv og malt vegger.
- Soverom (tidligere del av stue): nytt gulv, malt vegger og tak. El-arbeid ikke fagmessig utført.
- Vindfang/gang: nytt gulv og malt.

Loft:
- Gang: nytt teppe og malt vegger.
- Malt vegger i 2 soverom og 2 stk walk in closet/bod.

Grovkjeller

Boligen holder generelt grei standard med tanke på alder, men trenger oppgraderinger/renovering for å få dagens standard.

Areal:
P-rom: 107 m²
Bra: 167 m²
S-rom: 60 m²

Bruksareal
Kjeller: 47 kvm
Hovedetasje: 65 kvm
Loft: 55 kvm
Primærrom
Hovedetasje: 65 kvm Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom og bad.
Loft: 42 kvm Gang og 2 soverom.
Sekundærrom
Kjeller: 47 kvm Grovkjeller.
Loftetasje: 13 kvm 2 stk bod/garderobe.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
1932

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
6 rom

Etasje:
3.etg.

Parkering:
På gårdsplass.

Radonmåling:
Det er et generelt krav om radonmåling ved utleievirksomhet. Selger har ikke presentert megler for utført radonmåling, og kjøper må derfor legge til grunn at dette ikke foreligger. Kjøper bærer risiko for å eventuelt drive med utleie i henhold til gjeldende regelverk.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakken. Undertak med over- og underliggere av tre. Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp av plast. Pipe er tekket med heldekkende beslag. Veggkonstruksjon med tømret bæresystem i tre. Utvendige fasader er kledd med aluminiumskledning. Takkonstruksjon med undertak på åser. Ett vindu mot øst i 1.etasje er fra 2014. Vindu i bod/garderobe er fra 1999 og vindu i vindfang er fra 1993. Vindu mot nord i stue har enkelt glass. Malt hovedinngangsdør. Kjellerdør med trepanel. Det er montert gulvbjelker for terrasse. Støpt trapp foran hovedinngang. Byggegrunn av fjell. Ingen tilgjengelig/synlig drenering. Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong. Terrenget skråner mot øst. Ukjent type på avløpsrør og ukjent type på vannledning.

TG:3 er gitt på følgende:
- Taktekking - over vindfang/bad: Taktekking over vindfang er provisorisk tettet med fugemasse etter lekkasje.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduer i soverom og vindu i gang i 2.etasje har punkterte glass. Ett vindu mot øst i 1.etasje lar seg ikke åpne.
- Kjellerdør: Kjellerdør har råteskade.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over kjeller. Det er spor etter rotter i isolasjon i etasjeskille over kjeller. Det er montert plast under gulvbjelker over kjeller. Det skal ikke være plast i denne konstruksjonen. Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot øst.
- Elektrisk anlegg: Det registreres arbeider med elektrisk anlegg som ikke er utført av elektriker. Det er blant annet brukt feil type ledninger. Det må utføres kontroll av elektrisk anlegg. Kursfortegnelse er ikke i samsvar med sikringer.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat er fra 1991 (eldre enn 10 år). Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat eller utføres service for å lukke avvik.

TG:2 er gitt på følgende (avvik som kan kreve tiltak):
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Utførelse med tetting rundt vinduer er risiko.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i takkonstruksjon. Det er merke etter fukt i tak rundt pipe på kaldtloft. Dette var tørt på befaringsdagen. Det registreres råte i ende av takås utvendig mot øst.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vindu på kjøkken tar i karm. Vinduer har etterslep på vedlikehold.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse mangler terrassebord/gulv og rekkverk.
- Utvendige trapper: Det er sprekk i utvendig trapp foran hovedinngang.
- Overflater: Det er påvist fuktskader på overflater. Det er fuktskade på innvendige takplater i vindfang. Dette var tørt på befaringsdagen.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Ildfast plate under ildsted i stue/kjøkken er for kort. Ubrennbart materiale på gulv skal ligge minimum 30 cm ut foran ilegget til ovnen.
- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj. Utførelse av fliselegging er ikke fagmessig utført. Vegg er ikke tett ved rørgjennomføring i skap under vask (bilde). Vegg under vask er våtsone. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har avskalling på utvendig overflate.

TG:2 er gitt på følgende (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Rom under terreng: Det er normalt med noe fuktinnsig i nedre del av grunnmur og i kjellergulv. Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden. Kjeller i boliger fra denne tiden fungerer som regel greit, så lenge de ikke innredes med organiske materialer.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler returrekkverk på en side i 2.etasje.
- Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fugemasse ved terskel til dør.
- Kjøkken: Innredningen har merker og sår i overflate. Skjøten på benkeplate er ujevn.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Drenering: Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 05.05.2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Det er montert varmepumpe, vedfyring og ellers elektrisk oppvarming av boligen.
Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhet:
Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, stor plen/hage m/diverse beplantning. Delvis naturtomt.

Tilleggstomten (gnr. 13/bnr. 40) har ikke klarlagte grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. I følge Fonnakart har tomten et areal på 95 874 kvm. Kostnad ved en eventuell oppmåling tilkommer.

Totalt areal, 96 937,9 kvm (2 832 kvm rundt boligen):
- Gnr. 13/bnr. 43, 1063,9 kvm
- Gnr. 13/bnr. 40, 95 874 kvm (areal hentet fra Fonnakart). Tomten består av 4 teiger. Tomten ved boligen ligger i kommuneplan som boligtomt og er på 1 768 kvm. Så er det en teig til sjø på Tjøsvoll vest og 2 teiger til Aureivatnet, alle ligger som LNF-område i kommuneplan.

Tomteareal:
96937.9 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
481 086,- for 2020
Sekundær formuesverdi 1 731 908,- for 2020

Kommunale avgifter:
9 319,- per år.
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam, vann og tilsynsgebyr avløp. De kommunale avgiftene kan endres hvert år og avvik kan forekomme.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Hvitevarer:
Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

Vei, vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Privat septikanlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Det foreligger ikke originale byggetegninger i kommunens arkiver. Megler har derfor ikke mulighet til å undersøke hvilke forhold ved eiendommen som er omsøkt/godkjent.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Diverse:
Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Det foreligger ingen bygningstegninger fra Karmøy kommune. Megler kan derfor ikke sjekke hva som er godkjent innredet.

Selger har ikke bodd i boligen og har derfor svært begrenset kunnskap om boligen. Det anbefales å ta med bygningskyndig på visning.

Regulering:
Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanens arealdel merket som "gul", dvs. at kommunale myndigheter ser på området som et fremtidig boligområde.

Eiendommen grenser til ubebygd boligtomt i nord (gnr. 30/bnr. 40).

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg spesielt godt inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1149/13/43:
30.11.1931 - Dokumentnr: 900128 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:40
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

07.12.1976 - Dokumentnr: 990038 -
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Bnr. 234.
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne finnes ikke i Kartverkets arkiver)

1149/13/40 (tilleggstomt):
30.11.1931 - Dokumentnr: 900128 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:43

(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

12.12.1932 - Dokumentnr: 900179 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

26.06.1936 - Dokumentnr: 901829 - Elektriske kraftlinjer
KARMSUND KRAFTLAGS LINJENETT REG.26 06 36.
Gjelder denne registerenheten med flere
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

23.02.1952 - Dokumentnr: 428 - Erklæring/avtale
Best. om senking av Tjøsvoldvatnet.
Gjelder denne registerenheten med flere
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

12.12.1952 - Dokumentnr: 3691 - Erklæring/avtale
Dom om at Hedleholmen tilhører bnr. 6 og 8.
Gjelder denne registerenheten med flere
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

24.10.1953 - Dokumentnr: 3927 - Erklæring/avtale
GRENSEGANGSSAK
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1967 - Dokumentnr: 3133 - Skjønn
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne finnes ikke i Kartverkets arkiver)

30.04.1974 - Dokumentnr: 3077 - Erklæring/avtale
Avtale om å delta i byggemodning m.v.
(Eier av gnr. 13/bnr. 40 skal delta økonomisk i den tekniske byggemodning som eventuelt skal utføres på gnr. 13/bnr. 2, samt å avstå veiareal etter den reguleringsplan som vil bli endelig for området)

17.12.1928 - Dokumentnr: 900120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:2

(Megler har forsøkt å innhente servitutten, men denne har ikke latt seg finne i Digitalarkivet)

17.11.1952 - Dokumentnr: 3342 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:78

17.11.1952 - Dokumentnr: 3343 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:79

17.11.1952 - Dokumentnr: 3344 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:80

17.11.1952 - Dokumentnr: 3345 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:81

17.11.1952 - Dokumentnr: 3346 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:82

27.03.1957 - Dokumentnr: 821 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:101

25.02.1964 - Dokumentnr: 814 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:117

06.05.1975 - Dokumentnr: 903431 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:223

07.05.1975 - Dokumentnr: 903494 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:224

16.02.1982 - Dokumentnr: 1095 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:355

07.11.1983 - Dokumentnr: 10290 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:386

01.09.1986 - Dokumentnr: 9277 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:472
Veggrunn. I tillegg fradelt fra bnr. 82.

Servituttene beror hos megler og kan besiktiges på vårt kontor, eller oversendes per mail.

Legalpant:
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjonsplikt:
Gnr. 13/bnr. 43 er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

Gnr. 13/bnr. 40 er over 2 mål, og krever derfor egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Prosentsats: 2,5 %.
Markedspakke: kr. 18 500,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-
Fotograf: kr. 4 460,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Lov om hvitvasking:
Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan

anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Betalingsbetingelser:
Partene skal signere kjøpekontrakt innen rimelig tid etter at handel er kommet i stand. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Personopplysninger:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente opplysninger som er nødvendige for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

Boligselgerforsikring:
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgiving. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

Boligkjøperforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2.800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag og aksjeleiligheter: kr. 4.100/6.900,-, selveier og rekkehus: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Tilbud på lånefinansiering:
Meglerhuset Rele har avtale med Handelsbanken i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar ikke provisjon fra Handelsbanken.

Salgsoppgavedato:
2020-02-10

Lovanvendelse:
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven:
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. For vurdering av et eventuelt innvendig arealavik gjelder avhl. § 3-8.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:
Olav Lauvås
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90272710
olav.lauvaas@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Olav Lauvås
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90272710
olav.lauvaas@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele Karmøy
Fotvegen 1B,
4250 Kopervik
Telefon: 52 73 15 00
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Meglers skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (det vil si der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

Bud kan legges inn på finnannonsen på "gi bud knappen", ved meglingsoppdrag etter avhendingsloven. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning, se budskjema.

Tilstandsrapport

Norsk takst

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
KARMØY kommune
Gnr. 13, Bnr. 43

Areal (BRA): Enebolig 167 m²

Befaringsdato: 28.04.2022 **Rapportdato:** 05.05.2022 **Oppdragsnr:** 19953-1200 **Referansenummer:** UL5258

Autorisert foretak: Knutsen Takst AS

KNUTSEN TAKST AS

Gyldig rapport
05.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen.
Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019.
Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstoppdrag på hele Haugalandet.
Vi er medlem av Norsk Takst.

Arnfinn Knutsen

05.05.2022 | RØYKSUND

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
910 07 273

Rapportansvarlig
Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen bærer preg av ufagmessig utførelse på bad, kjøkken og elektrisk anlegg.
Taktekking på flatt tak over tilbygg må byttes og lekkasjeskade utbedres.
Utførelse med utvendig listverk/beslag rundt vinduer er risikokonstriksjon for lekkasje.

Enebolig - Byggeår: 1932

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken.
Undertak med over- og underliggere av tre.
Taket er tekket med asfaltpapp.
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe er tekket med heldekkende beslag.
Veggkonstruksjon med tømret bæresystem i tre.
Utvendige fasader er kledd med aluminiumskledning.
Takkonstruksjon med undertak på åser.
Ett vindu mot øst i 1.etasje er fra 2014.
Vindu i bod/garderobe er fra 1999 og vindu i vindfang er fra 1993.
Vindu mot nord i stue har enkelt glass.
Malt hovedinngangsdør.
Kjellerdør med trepanel.
Det er montert gulvbjelker for terrasse.
Støpt trapp foran hovedinngang.

Gå til side

INNVENDIG

Det er laminat på gulv i 1.etasje.
Det er malte vegger.
Det er malte plater og malt panel på innvendige tak.
2.etasje har teppe, gulvbord av tre og gulvbelegg på gulv.
Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Pipe av teglstein.
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.
Uinnredet grovkjeller.
Boligen har malt tretrapp med gulvbelegg i trinn.
Malte trefyllingsdører, malte slette dører og formpresset dør.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusj, seksjon med vask og toalett.

Gå til side

KJØKKEN

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er montert oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røropplegget for vann i boligen er med kobberrør.
Tilgjengelige avløpsrør av plast og metall.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Ca 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Røykvarslere med batteri.
Brannslukkningsutstyr er pulverapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell.
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.
Terrenget skråner mot øst.
Ukjent type på avløpsrør og ukjent type på vannledning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	47	0	47
1.etasje	65	65	0
2.etasje	55	42	13
Sum	**167**	**107**	**60**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

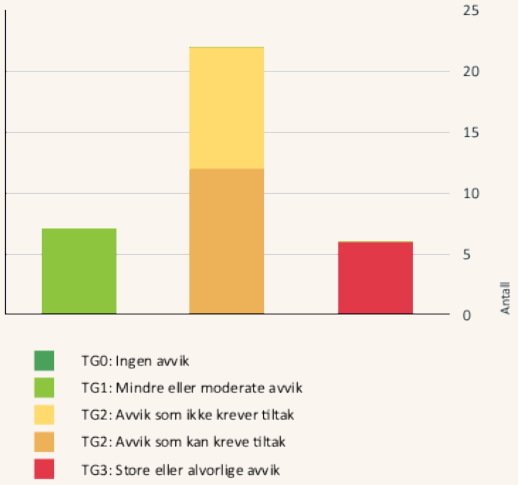
Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Norsk takst

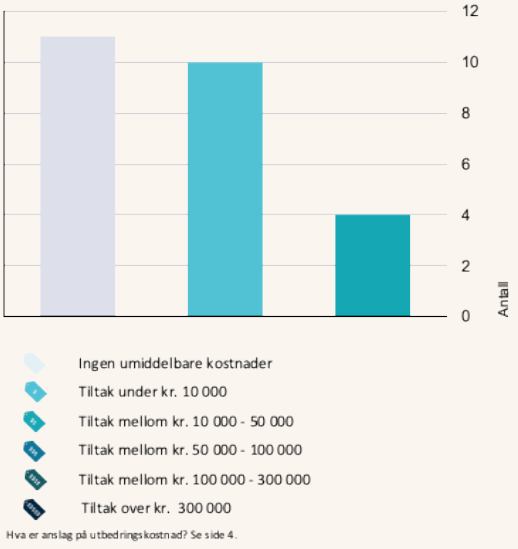
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort undersøkelser om arbeidene på boligen er byggemeldt eller om bruken er i henhold til byggemeldte tegninger.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - over vindfang/bad. Gå til side

Det er avvik:

Taktekking over vindfang er provisorisk tettet med fugemasse etter lekkasje.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Vinduer i soverom og vindu i gang i 2.etasje har punkterte glass.
Ett vindu mot øst i 1.etasje lar seg ikke åpne.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er avvik:

Kjellerdør har råteskade.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over kjeller.
Det er spor etter rotter i isolasjon i etasjeskille over kjeller.
Det er montert plast under gulvbjelker over kjeller.
Det skal ikke være plast i denne konstruksjonen.
Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot øst.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Utførelse med tetting rundt vinduer er risiko.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Det er avvik:

Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i takkonstruksjon.
Det er merke etter fukt i tak rundt pipe på kaldtloft.
Dette var tørt på befaringsdagen.
Det registreres råte i ende av takås utvendig mot øst.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu på kjøkken tar i karm.
Vinduer har etterslep på vedlikehold.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:

Terrasse mangler terrassebord/gulv og rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Det er sprekk i utvendig trapp foran hovedinngang.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er fuktskade på innvendige takplater i vindfang.
Dette var tørt på befaringsdagen.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate under ildsted i stue/kjøkken er for kort.
Ubrennbart materiale på gulv skal ligge minimum 30 cm ut foran ilegget til ovnen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.
Utførelse av fliselegging er ikke fagmessig utført.
Vegg er ikke tett ved rørgjennomføring i skap under vask (bilde). Vegg under vask er våtsone.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Grunnmuren har avskalling på utvendig overflate.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

Det er normalt med noe fuktinnsig i nedre del av grunnmur og i kjellergulv. Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden. Kjeller i boliger fra denne tiden fungerer som regel greit, så lenge de ikke innredes med organiske materialer.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Det mangler returrekkverk på en side i 2.etasje.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fugemasse ved terskel til dør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Innredningen har merker og sår i overflate.
Skjøten på benkeplate er ujevn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med betongtakstein.
Besiktiget fra bakken.
Undertak med over- og underliggere av tre.

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

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking - over vindfang/bad.

TG 3

Tak over vindfang og bad er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking over vindfang er provisorisk tettet med fugemasse etter lekkasje.

Tiltak
• Tiltak:

Taktekking må fornyes.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak
• Avløp for overvann/nedløp må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggkonstruksjon med tømret bæresystem i tre.
Utvendige fasader er kledd med aluminiumskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse med tetting rundt vinduer er risiko.

Tiltak
• Tiltak:

Beslager og listverk rundt vinduer bør fornyes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon med undertak på åser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
• Det er avvik:

Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i takkonstruksjon.
Det er merke etter fukt i tak rundt pipe på kaldtloft. Dette var tørt på befaringsdagen.
Det registreres råte i ende av takås utvendig mot øst.

Tiltak
• Tiltak:

Ender på åser må utbedres og vedlikeholdes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Ett vindu mot øst i 1.etasje er fra 2014.
Vindu i bod/garderobe er fra 1999 og vindu i vindfang er fra 1993.
Vindu mot nord i stue har enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu på kjøkken tar i karm.
Vinduer har etterslep på vedlikehold.

Tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer - 2

TG 3

Vinduer i kjeller med enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Vinduer i soverom og vindu i gang i 2.etasje har punkterte glass.
Ett vindu mot øst i 1.etasje lar seg ikke åpne.

Tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 1

Malt hovedinngangsdør.

Kjellerdør

TG 3

Kjellerdør med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellerdør har råteskade.

Tiltak

• Tiltak:

Ny dør må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er montert gulvbjelker for terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasse mangler terrassebord/gulv og rekkverk.

Tiltak

• Tiltak:

Terrassebord/gulv og rekkverk må etableres for å utbedre avviket.

Utvendige trapper

TG 2

Støpt trapp foran hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekk i utvendig trapp foran hovedinngang.

Tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Det er laminat på gulv i 1.etasje.
Det er malte vegger.
Det er malte plater og malt panel på innvendige tak.
2.etasje har teppe, gulvbord av tre og gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er fuktskade på innvendige takplater i vindfang. Dette var tørt på befaringsdagen.

Tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt gulv mot grunnen. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det ble målt 14 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot vest.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over kjeller.
Det er spor etter rotter i isolasjon i etasjeskille over kjeller.
Det er montert plast under gulvbjelker over kjeller. Det skal ikke være plast i denne konstruksjonen.
Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot øst.

Tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• 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.

Pipe og ildsted

TG 2

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Pipe av teglstein.
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate under ildsted i stue/kjøkken er for kort. Ubrennbart materiale på gulv skal ligge minimum 30 cm ut foran ilegget til ovnen.

Tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Normalt anbefales rehabilitering med nye røykrør i eldre teglsteinpiper.
Avstand mellom ildsted og brennbart materiale må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Uinnredet grovkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er normalt med noe fuktinnsig i nedre del av grunnmur og i kjellergulv. Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden. Kjeller i boliger fra denne tiden fungerer som regel greit, så lenge de ikke innredes med organiske materialer.

Tiltak

• Tiltak:

Bruken av kjeller vil avgjøre om det er behov for tiltak mot fukt/kondens.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med gulvbelegg i trinn.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Det mangler returrekkverk på en side i 2.etasje.

Tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må monteres returrekkverk i 2.etasje.

Innvendige dører

TG 1

Malte trefyllingsdører, malte slette dører og formpresset dør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på gulv og fliser på vegg.
Badet har dusj, seksjon med vask og toalett.
Det er ingen dokumentasjon på utførelsen.
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Det er flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i våtsone til dusj. Våtsone på vegg i bad er minimum 1 meter til side for dusj.
Utførelse av fliselegging er ikke fagmessig utført.
Vegg er ikke tett ved rørgjennomføring i skap under vask (bilde). Vegg under vask er våtsone.

Tiltak

• Andre tiltak:

Ved bruk av dusjvegg som er montert er det ikke behov for tiltak.
Det må gjøres tiltak for å tette vegg under vask ved rørgjennomføring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv og stråleovn på vegg som varmekilde.
Det er ca 5 mm fall til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp fugemasse ved terskel til dør.

Tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. .

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har dusj, seksjon med vask og toalett.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er foretatt hulltaking i våtsone til dusj fra vindfang, med fuktverdi på 10.9 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen har merker og sår i overflate.
Skjøten på benkeplate er ujevn.

Tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer med avviket.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Røroppleggetfor vann i boligen er med kobberrør.
Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for kobberrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 40 år

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

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Tilgjengelige avløpsrør av plast og metall.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmesentral

TG 1

Det er montert varmepumpe "luft til luft".

Varmtvannstank

TG 2

Ca 200 liters varmtvannstank.

Alder: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 3

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Usikker
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent Ukjent, Ikke de siste 30 år
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
9. 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 registreres arbeider med elektrisk anlegg som ikke er utført av elektriker. Det er blant annet brukt feil type ledninger. Det må utføres kontroll av elektrisk anlegg.
   Kursfortegnelse er ikke i samsvar med sikringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere med batteri. Brannslukkningsutstyr er pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparat er fra 1991 (eldre enn 10 år). Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat eller utføres service for å lukke avvik.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur er sparesteinmur, med mye stein som er stabilisert i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har avskalling på utvendig overflate.

Tiltak
• Tiltak:

Grunnmur bør pusses.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrenget skråner mot øst.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ukjent type på avløpsrør og ukjent type på vannledning.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregIene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	47	0	47		Grovkjeller
1.etasje	65	65	0	Vindfang , Bad , Gang , Stue/kjøkken , Stue	
2.etasje	55	42	13	Gang , Soverom , Soverom 2	Bod/garderobe , Bod/garderobe 2
Sum	167	107	60		

Kommentar

Takhøyde i kjeller ble målt til ca 2 meter.

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.4.2022	Arnfinn Knutsen	Takstmann	910 07 273

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	13	43		0	1063.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Treskovegen 60

Hjemmelshaver
Sandhåland Kari, Ådland Tove

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	13	40		0	95900 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Sandhåland Kari, Ådland Tove

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2022		Fremvist	0	Nei

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

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 brannteknisk 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.

Treskovegen 60 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 13 - Bnr 43
1149 KARMØY

Knutsen Takst AS
Soldalvegen 40
5546 RØYKSUND

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/UL5258

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0085/22

Selger 1 navn
Tove Ådland

Gateadresse
Treskovegen 60

Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0085/22

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 (akjseboliger), 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).

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0085/22

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Ådland	e3595459e7efd283423750f ed9ff63ab8e3cee54	02.05.2022 11:58:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-0085/22

- 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

nets

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.

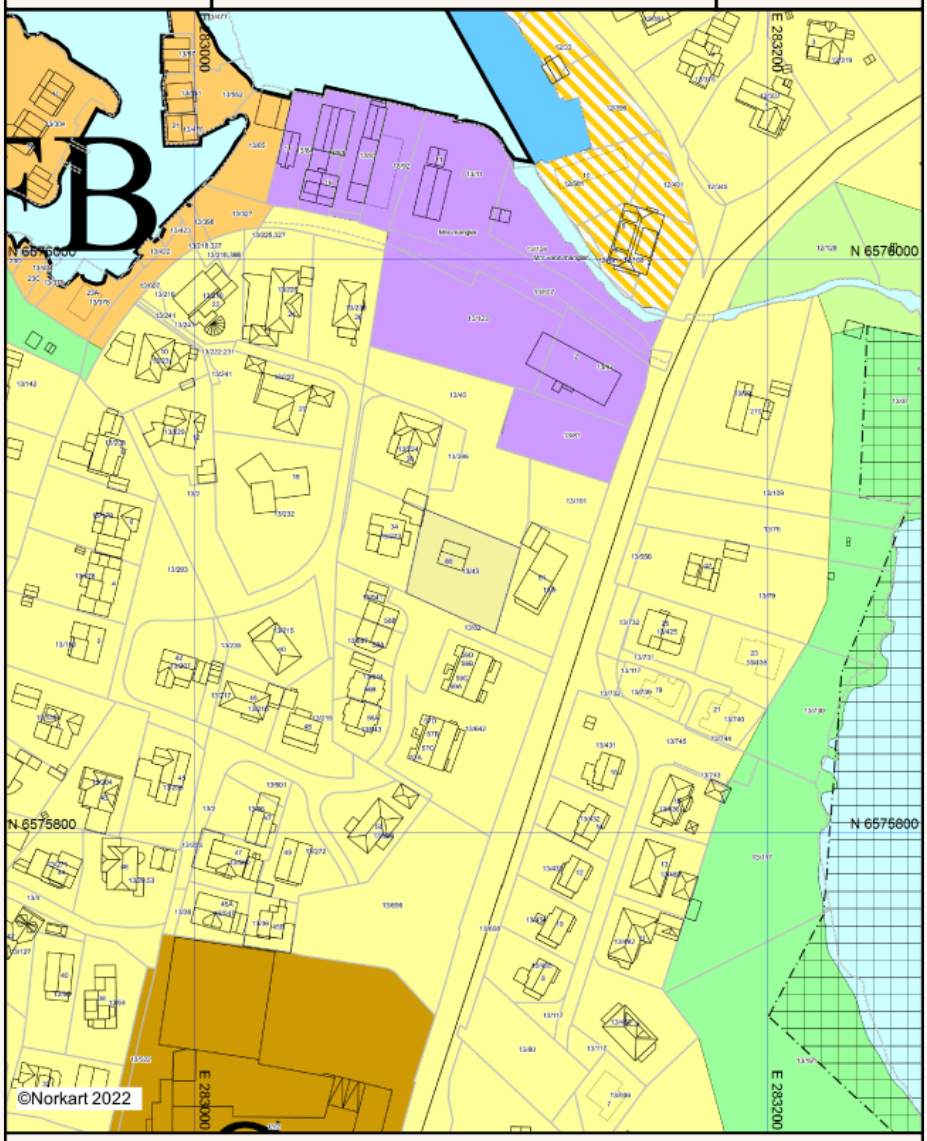
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/43
Adresse: Treskovegen 60
Dato: 25.04.2022
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.

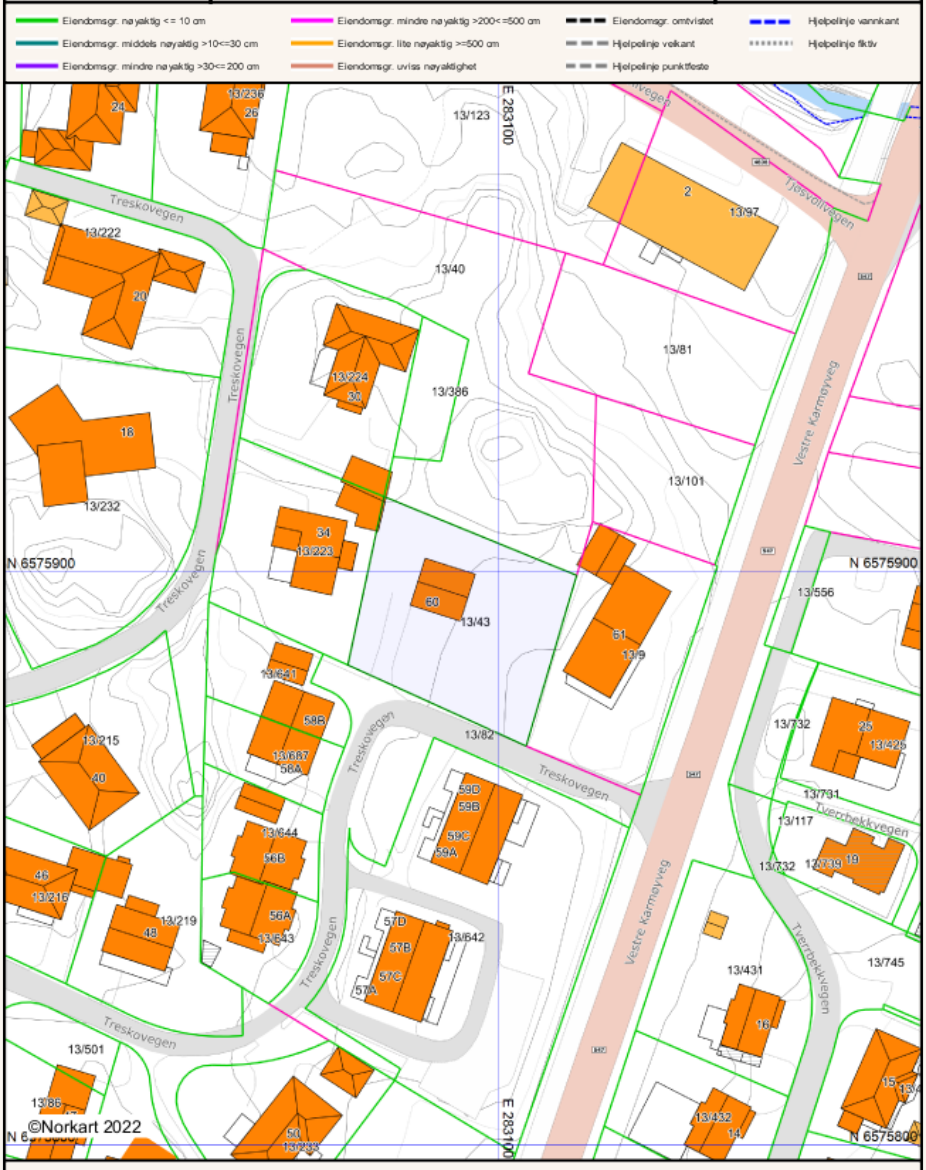
Grunnkart

Karmøy kommune

Eiendom: 13/43
Adresse: Treskovegen 60
Dato: 25.04.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Karmøy kommune

Ledningskart

Eiendom: 13/43
Adresse: Treskovegen 60
Dato: 25.04.2022
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

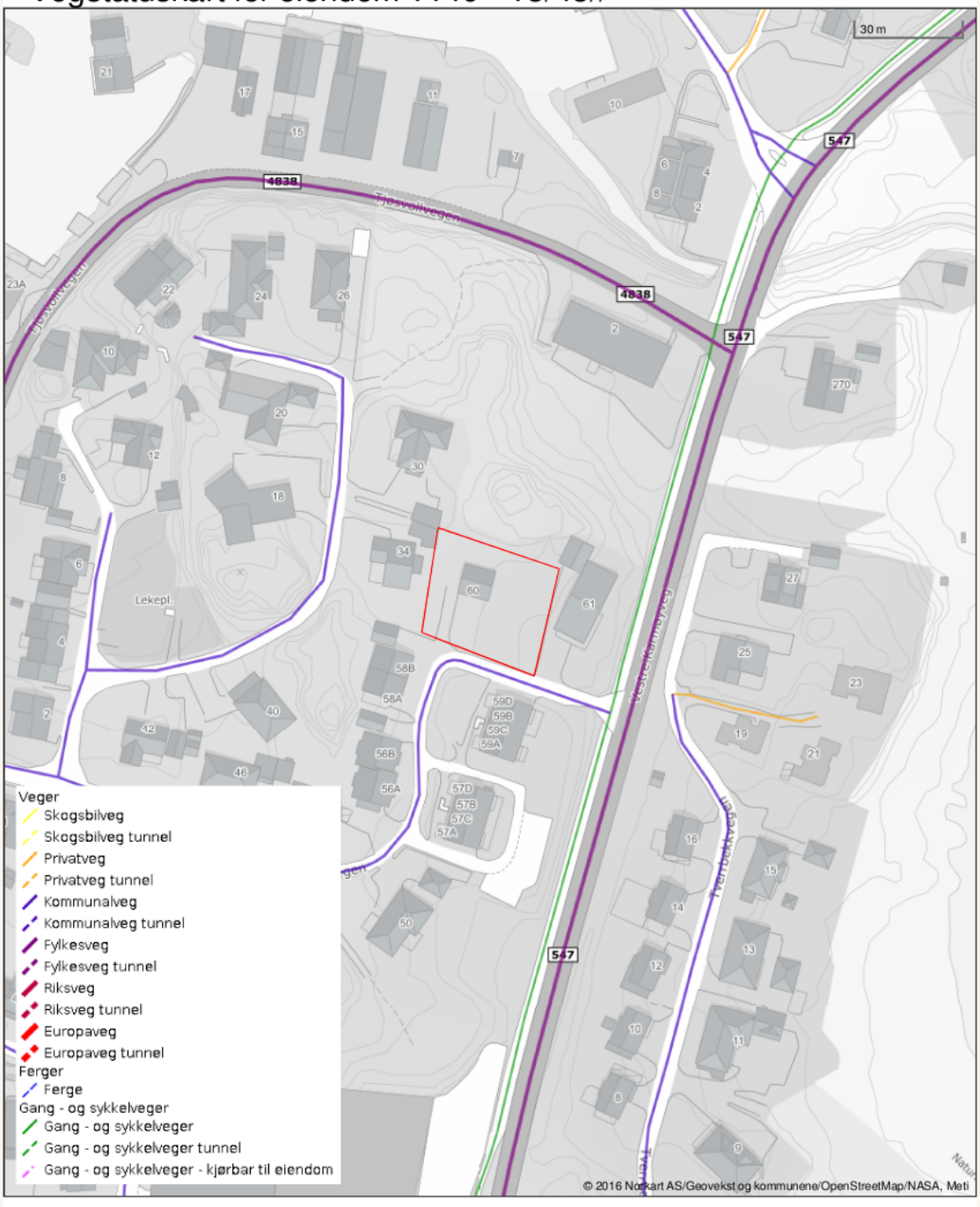
Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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

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

Utskriftsdato: 25.04.2022

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 13/43//



Utskriftsdato: 25.04.2022

Karmøy kommune

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

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Treskovegen 60, 4270 ÅKREHAMN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Annet	318,00 kr
Eiendomsskatt	1 133,11 kr
Feiing	599,00 kr
Renovasjon	3 150,00 kr
Slam	1 351,24 kr
Vann	2 768,08 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Mine notater:

HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER:
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, samt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og nabolagsforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 pr. løper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.

Løsøre og tilbehør

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.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. 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.
22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

For eiendommen: Treskovegen 60, 4270 AKREHAMN
Gnr. 13 Bnr. 43 og 40 i Karmøy
Oppdragsnummer: 2-0085/22
basert på salgsoppgave datert 2020-12-04

Undertegnede legger herved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Evnt. andre forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
[Førerkort eller bankkort med bilde]

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
[Førerkort eller bankkort med bilde]

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av parten i en budrunde gjensidig kan representere hverandre.
Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

Dato _____ Signatur (Budgiver 2) _____

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 selv 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 Min ID. 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, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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 aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksept frist 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 budinngis 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. Meglereni vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når bud det er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Meglereni 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. Et bør 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 skal ikke være ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innrømt 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 aksept fristens utløp, med mindre budet før denne tid avvises 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 aksept fristens 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.

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Olav Lauvås / T: 90272710 / olav.lauvaas@meglerhuset-rele.no