Feøy - Ulvøy

Ulvøy 102, 5548 FEØY

Prisant: **3 350 000** + 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:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjært fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Ulvøy 102

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Fritidseiendom

PRISANTYDNING:
Kr. 3 350 000 + omk.

TOMT:
901.6 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 133 Bnr. 181
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 88 m2
Bra: 116 m2

Kort om eiendommen

Fritidseiendom med 35 meter strandlinje og naust/kai

Velkommen til idylliske Feøy - Nyoppført fritidseiendom beliggende i naturskjønne omgivelser like vest for Haugesund. Eiendommen har en solrik beliggenhet på Ulvøy. Her får du en unik beliggenhet hvor man er fri for biltrafikk. Ta båten fra Haugesund eller Karmøy og reis ut til ditt eget paradis, kun 10 minutter i båt fra Haugesund. Like ved eiendommen er det en flott naturlig strand og området rundt eiendommen fremstår som en egen lagune. Spektakulær eiendom hvor man kan nyte solrike sommerdager på hytta, på eget naust/kai eller i badeviken. På stormfulle dager er beliggenheten unik. Her kan man virkelig kjenne på naturens elementer og krefter.

Velkommen til Ulvøy 102 - Presentert av Eiendomsmegler Øyvind Hasseløy

Feøy - Ulvøy

Populær ferieøy med sin skjærgård, viker, kanaler og idylliske friluftsområder

Flott hyttetomt på Ulvøy, Feøy som ligger vest av Haugesund og kun en kort båttur fra Karmøy og litt lenger båttur fra Haugesund sentrum. Eiendommen ligger i et område regulert til 3 frittliggende fritidsboliger med 3 nausttomter.

Feøy (også Føyno) (Føyne/Føynå på dagligtale) er en øygruppe i Karmøy kommune, beliggende mellom Torvastad og Utsira. Feøy har et areal på 1,3 km² og om lag 40 fastboende (2018). Det var tidligere barneskole her, men denne er nå lagt ned. Fastboende barn går på Torvastad skole (bygget 2015). Rutebåtforbindelse til Haugesund og Torvastad drives i dag av Kolumbus, med overfartstid på henholdsvis 20 minutter og 10 minutter. Dette muliggjør dagpendling til jobb og skole på Karmøy/fastland.

På første halvdel av 1900-tallet var det nikkelgruver på Feøy, som ellers har vært preget av gårdsbruk og fiske. I dag har øya en god del villsau som beiter store deler av året. Ellers driver Norwegian Royal Salmon lakseoppdrett ved Feøy.

Feøy er en svært populær ferieøy med sin skjærgård, viker, kanaler og idylliske friluftsområder. Mange har bygget hytte eller skaffet seg eldre bolighus som de bruker til feriebolig.

Ved kaien, der rutebåten ankommer, ligger Feøy Dagligvare, som har godt vareutvalg samt salg av diesel og bensin.

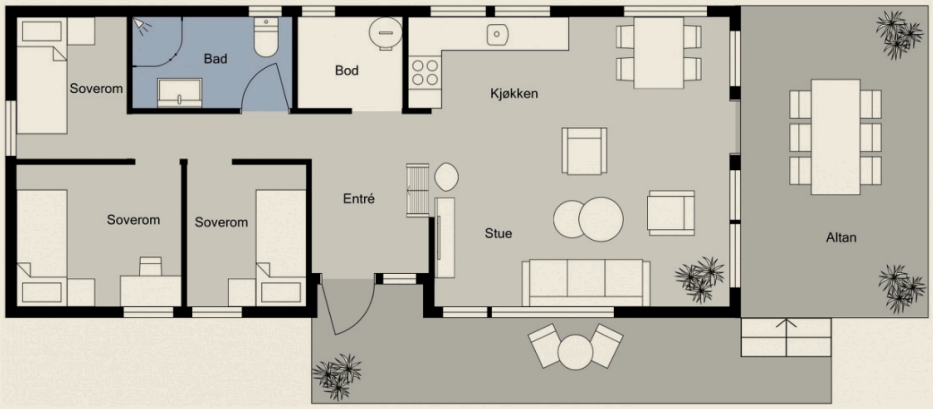
Innhold

Innholdsrik og arealeffektiv planløsning

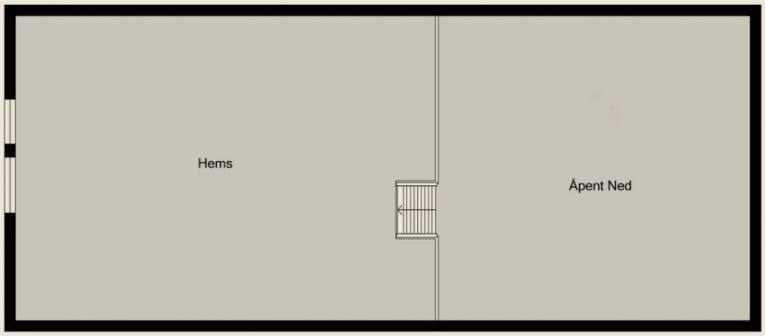
Hytten er innredet med alt på ett plan med tillegg av hems

Innhold: Yttergang/hall, 3 soverom, bad, vaskerom og stue med kjøkken i åpen løsning.
Hems med åpent galleri ned mot stuen

1.



2.



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

Del 2 - Ulvøy 102

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0199/20

Adresse:
Ulvøy 102, 5548 FEØY

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 133 Bnr. 181 i Karmøy kommune

Eiers navn:
stig jerlow jacobsen, Siri Lytomt

Prisantydning:
3 350 000,-

Kjøpers omkostninger:
83 750,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
96 622,- (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,-.

Eiendomstype:
Fritidseiendom

Eierform:
Eiet

Utleie:
Det vil normalt være anledning til å leie ut hele boligen.

Standard:
Boligen er nyoppført og holder moderne standard med lyse og fine fargevalg. Gulv er belagt med parkettgulv og vegger og tak er malt gips. Pen grå kjøkkeninnredning med integrert stekeovn og oppvaskmaskin(ikke tilkoblet). Bad er lyst og pent med slette vegger og fliser på gulv. Det er Cinderella hyttetoalett. Dusjkabinett og vask.

Meget smakfullt innredet hytte med gode løsninger og høy takhøyde i stue.

Areal:
P-rom: 88 m²
Bra: 116 m²
S-rom: 63 m²

Hytte
Bruksareal:
1. etasje: 65 kvm
2. etasje: 25 kvm
Primærrom:
1. etasje: 63 kvm Gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken
2. etasje: 25 kvm Hems

Naust
Bruksareal:
1. etasje: 26 kvm

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2020

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
4 rom

Parkering:
Det er ikke parkering og vei.

Radonmåling:
Det er ikke foretatt radonmålinger

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:
Hytten er plassert på fjell. Hytten står på pilarer, det er ingen tegn til skjevheter. Yttervegger med stenderverk, isolert. Kledningen er ny. Betongpanner har bra utførelse. Tekkingen er besiktiget fra bakken.

Tilstandsgrad 2 er gitt på følgende: Balkong/terrasse, radon, innvendige trapper, vannledninger, varmtvannstank, nedløp og beslag, etasjeskille/gulv mot grunn.
Tilstandsgrad 3 er gitt på følgende: Utvendige trapper, el.anlegg.

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

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 09.06.2021 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektriksk
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 har en meget flott beliggenhet med en nydelig utsikt over området og havet. Naturtomt minimalt vedlikehold. Her slipper man tenke på blomsterbed og gressplen som må vedlikeholdes. Området er kupert og det er gode muligheter for bruk av naturen og strendene rundt

Tomteareal:
901.6 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Adkomst:
Fra Austre Hamn er det cirka en kilometer å gå til eiendommen. Man følger Ulvøyvegen til Ulvøy og bøyer nord for Ørnafjellet til Kvaløysundet. Her ligger eiendommen. Man står også selvsagt fritt til å ta egen båt direkte til eiendommen.

Bebyggelse:
Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av spredt fritidsboligbebyggelse.

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no,-

Kommunale avgifter:
Eiendommen er ikke tilkoblet avløpssytem pr. dags dato. Karmøy kommune krever at hytta har et biotoalett. Hytta har i dag brenselstoalett.

Ved en senere anledning kan man risikere at kommunen på et eller annet tidspunkt krever eiendommen tilkoblet et privat renseanlegg eller evt et offentlige vannett. Det vil da tilkomme en tilkoblingsavgift, samt bli beregnet årlige, kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år.

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.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen
garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Vei, vann og avløp:
Avløp har sandfiltergrøft, dvs. at avløpsvann fra vask og dusj går ut i grunnen. Vann er godkjent fremlagt til hytteveggen og ikke inn i hytten. Eiendommen er ikke tilkoblet avløpssytem pr. dags dato. Ved en senere anledning kan man risikere at kommunen på et eller annet tidspunkt krever eiendommen tilkoblet et privat renseanlegg eller evt et offentlige vann- og avløpsnett. Det vil da tilkomme en tilkoblingsavgift, samt bli beregnet årlige, kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år.

Det er ikke vei frem til hytten. Det skal anlegges en sti mellom naust og hytte før det gis ferdigattest

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Midlertidig brukstillatelse for hytta (ikke hems) datert 29.12.2020 foreligger. Naustet er byggemeldt/godkjent, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ferdigattest på hytte og naust vil være på plass før overtakelse ifølge selger.

Diverse:
Eiendommen er oppført av selger og hans medarbeidere i eget AS. Deler av arbeidet på elektro og bad er utført av selger. Det elektriske anlegget ble opprinnelig lagt opp med tanke på solcelledrift og er senere påkoblet og tilkoblet fast strømnett. Arbeid er i følge selger kontrollert av elektriker

Regulering:
Detaljreguleringen er vedlagt salgsoppgaven. Utdrag av noen nøkkelpunkter fra reguleringplanen:

BYA - 80 kvm. fordelt på maks 2 enheter (f.eks. hytte og uthus). Den minste enheten skal ikke overstige 20 kvm. Maks gesimhøyde 3,5 meter. Maks mønehøyde 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Skal oppføres i enkel utforming.

Saltak med takvinkel på mellom 30 og 45 grader.

Renseanlegg med slamavskiller er påkrevd i gjeldene reguleringsplan. Avløp har sandfiltergrøft, dvs. at avløpsvann fra vask og dusj går ut i grunnen. Vann er godkjent fremlagt til hytteveggen og ikke inn i hytten. Eiendommen er ikke tilkoblet avløpssytem pr. dags dato. Ved en senere anledning kan man risikere at kommunen på et eller annet tidspunkt krever eiendommen tilkoblet et privat renseanlegg eller evt et offentlige vann- og avløpsnett. Det vil da tilkomme en tilkoblingsavgift, samt bli beregnet årlige, kommunale eiendomsavgifter. Grunnlaget for fakturering av kommunale avgifter er de enkelte satser som kommunestyret vedtar hvert år.

Et område i sjøen ca. 50 meter fra land er ihht. kommuneplanen regulert til råstoffutvinning.

Det er skilt ut/ regulert til to tomter og flere naust.

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

04.05.2016 - Dokumentnr: 399839 -
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:133 Bnr:6

31.08.2016 - Dokumentnr: 784916 -
Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:133 Bnr:182

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

Konsesjonsplikt:
Det er ikke konsesjonsplikt ved kjøp av denne eiendommen

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert.
Fastpris: kr 45 000.
Markedspakke: kr. 20 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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.

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:
06.01.2022

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.

Ansvarlig megler:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele Haugesund
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
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

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
KARMØY kommune
Gnr. 133, Bnr. 181

Areal (BRA): Naust 26 m², Fritidsbolig 88 m²

Befaringsdato: 03.01.2022 **Rapportdato:** 04.01.2022 **Oppdragsnr:** 20474-1083 **Referansenummer:** GF1118

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Gyldig rapport
04.01.2022

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 fakturer 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.

Medlem av Norsk takst

MESTER

Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
04.01.2022 | HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
476 75 131

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere 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).

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

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.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

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

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Nyere fritidsbolig oppført i 2020.
Fritidsboligen er oppført på søyler i tre og søylesko i metall.
Trebjelkelag.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på fritidsboligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på avvik/feil på/av bygningsdeler som åpenbart vil utløse noe utskifting og oppgradering. Det er også gjenstående arbeider i denne fritidsboligen.

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

Denne må rapporten leses i sin helhet.

Fritidsbolig

Gå til side

UTVENDIG

Denne fritidsboligen er tekket med betongtakstein. Det er ingen tegn til manglende takpanner som er synlig.
Takrenner og beslag i metall.
Dette taket er utformet og oppbygget som en kompakttakskonstruksjon.
Yttervegger på denne fritidsboligen består av tradisjonelt bindings/stenderverk som er utvendig kledd med liggende malte trepaneler.
Det er installert vinduer i tre med trekarm og isolerglass i denne fritidsboligen. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i denne fritidsboligen er i alminnelig god kvalitet. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Terrasser i tre, spaltedekker.
Utvendige trapper i tre.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater gulv består av parkett. Overflater ellers er gipsplater som er sparklet og malt.
Det er isolert trebjelkelag mot grunn på denne fritidsboligen.
Det er montert isolert stålpipe fra vedovn.
Det er tretrapp/stige mot hems.

Gå til side

VÅTROM

Dette baderommet skal være etablert og oppbygget etter TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Eier kan forøvrig fremlegge faktura fra sentralt godkjent rørlegger på arbeider utført.
Vegger og himlinger består av gipsplater som er sparklet og malt.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende bruk og påføring av membran på befaringsdagen.
Det er ikke synlig masjett i sluket og det er ikke synlig membran/duk ved terskel.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Toalettet er type forbrenning.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte på dette baderommet og det er luftespalte/hull i døren for tilluft.
Fritidsboligen er nybygget og våtrom har ikke vært i bruk. Det er heller ikke innlagt vann i fritidsboligen på befaringsdagen og hulltaking er derfor ikke utført.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er lagt blanding av rør i rør i plast og alupex rør i denne fritidsboligen.
Fordelerskap er tilordnet bak baderomsmøbel.
Fordeler eller skap er ikke besiktiget.
Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke søkt om innlagt vann i denne fritidsboligen. Det er forøvrig tillatt med vann frem til grunnmur:
Fritidsboligen er kun naturlig ventilert.
Det er installert automatsikringer i denne fritidsboligen. AMS strømmåler befinner seg i lukket skap utenfor.
Anlegget er nytt. Det er allikevel gjenstående arbeider med dette anlegget.
Brannalarmer og slukkeapparat.
Varslere var forøvrig ikke installert på befaringsdagen. Det anbefales at disse blir installert umiddelbart.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Fritidsboligen er oppført på søyler i tre som er festet i bjelkesko som igjen er festet i fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Naust

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	26	0	26
Sum	**26**	**0**	**26**

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	67	65	2
Hems	21	21	0
Sum	**88**	**86**	**2**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig

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

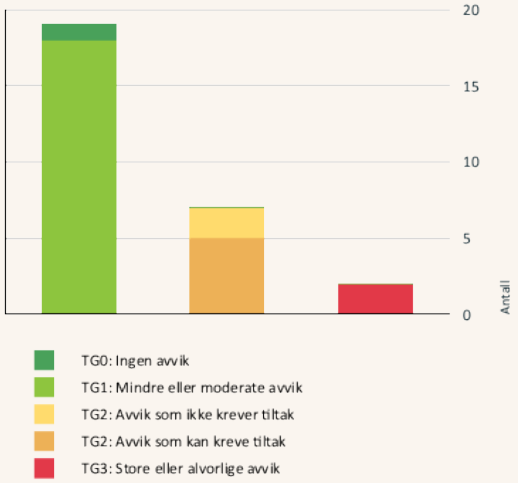
Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

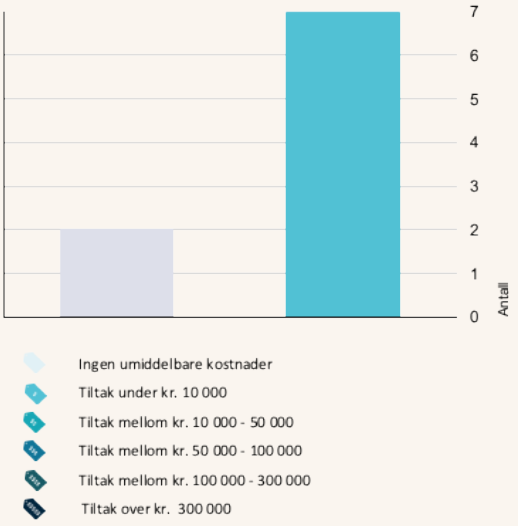
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terasser og rom under balkonger og terasser Gå til side
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.

Det er ikke brukt veggbokser som avslutning ved bereder. Det er i tillegg lagt alupex(vannrør med metallkappe) som ikke er prefabrikkert med bøyetang, men øyensynelig for hånd.
Det ikke installert endemansjetter på vannrør på kjøkken og heller ikke ved bereder.
Kan fremstå som noe ufagmessig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet via stikk og ikke direkte via vedlikeholdsbryter.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevhet i etasjeskille målt fra gang og mot stuen. Skjevhet er her 15mm.

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2020

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Denne fritidsboligen er tekket med betongtakstein. Det er ingen tegn til manglende takpanner som er synlig.

Nedløp og beslag
TG 2

Takrenner og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Takkonstruksjon/Loft
TG 1

Dette taket er utformet og oppbygget som en kompakttakskonstruksjon.

Veggkonstruksjon
TG 1

Yttervegger på denne fritidsboligen består av tradisjonelt bindings/stenderverk som er utvendig kledd med liggende malte trepaneler.

Vinduer
TG 1

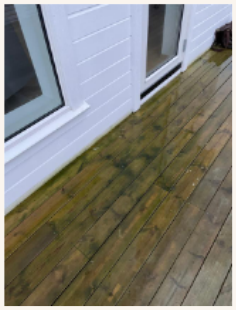
Det er installert vinduer i tre med trekarm og isolerglass i denne fritidsboligen. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Dører
TG 1

Ytterdører i denne fritidsboligen er i alminnelig god kvalitet. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Balkonger, terasser og rom under balkonger og terasser
TG 2

Terrasser i tre, spaltedekker.



Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper
TG 3

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater
TG 1

Overflater gulv består av parkett. Overflater ellers er gipsplater som er sparklet og malt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 2

Det er isolert trebjelkelag mot grunn på denne fritidsboligen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevhet i etasjeskille målt fra gang og mot stuen. Skjevhet er her 15mm.

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

Radon
TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted
TG 1

Det er montert isolert stålpipe fra vedovn.

Innvendige trapper
TG 2

Det er tretrapp/stige mot hems.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Tiltak
• Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører
TG 1

Innvendige dører i alminnelig god kvalitet. Enkelte av dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet skal være etablert og oppbygget etter TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Eier kan forøvrig fremlegge faktura fra Sentralt godkjent rørlegger på arbeider utført.

Overflater vegger og himling
TG 1

Vegger og himlinger består av gipsplater som er sparklet og malt.

Overflater Gulv
TG 1

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

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende bruk og påføring av membran på befaringsdagen.
Det er ikke synlig masjett i sluket og det er ikke synlig membran/duk ved terskel.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

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

Ventilasjon
TG 1

Det er installert elektrisk avtrekksvifte på dette baderommet og det er luftespalte/hull i døren for tilluft.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG IU

Fritidsboligen er nybygget og våtrom har ikke vært i bruk. Det er heller ikke innlagt vann i fritidsboligen på befaringsdagen og hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Kjøkkeninnredning fra Ikea. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Avtrekk
TG 1

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Det er lagt blanding av rør i rør i plast og alupex rør i denne fritidsboligen.
Fordelerskap er tilordnet bak baderomsmøbel. Fordeler eller skap er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er mistanke om at arbeid på anlegget ikke er utført av fagperson.

Det er ikke brukt veggbokser som avslutning ved bereder. Det er i tillegg lagt alupex(vannrør med metallkappe) som ikke er prefabrikkert med bøyetang, men øyensynelig for hånd.
Det ikke installert endemansjetter på vannrør på kjøkken og heller ikke ved bereder.
Kan fremstå som noe ufagmessig.

Tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør
TG 1

Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke søkt om innlagt vann i denne fritidsboligen. Det er forøvrig tillatt med vann frem til grunnmur:

Ventilasjon
TG 1

Fritidsboligen er kun naturlig ventilert.

Varmtvannstank
TG 2

Oso varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet via stikk og ikke direkte via vedlikeholdsbryter.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg
TG 3

Det er installert automatsikringer i denne fritidsboligen. AMS strømmåler befinner seg i lukket skap utenfor.
Anlegget er nytt. Det er allikevel gjenstående arbeider med dette anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Dette vites ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   Dette vites ikke.
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
   Ukjent
7. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
   Nei
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
   Nei

Tilstandsrapport

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei

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

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Ja

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei

15. Er kabelinnføringer og hull utettet?
Nei

16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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

Det anbefales generelt kontroll av elektriske anlegg ved avhendig av bolig.
Det vil derfor være påregnelig med elkontroll av dette anlegget.
Som nevnt er det gjenstående arbeider med dette anlegget og de fleste avvik vil falle bort om det fremlegges dokumentasjon på installasjonen.
Det vil også være avgjørende at anlegget ferdigstilles.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Brannalarmer og slukkeapparat.
Varslere var forøvrig ikke installert på befaringsdagen. Det anbefales at disse blir installert umiddelbart.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Byggegrunn

TG 1

Fritidsboligen er oppført på søyler i tre som er festet i bjelkesko som igjen er festet i fjell.

TOMTEFORHOLD

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Naust

Byggeår
2020

Kommentar

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

Vedlikehold
Fritidsboligen er nybygget og har ikke behov for vedlikehold nærmeste 5 år.

Beskrivelse
Naust oppført i 2020.
Naust er oppført på plate i betong. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Saltak i trekonstruksjon av sperrer som er utvendig tekket med betongtakstein.

Naust og tilhørende konstruksjoner er i god stand.

Det kan påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 1.

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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?

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Arealer

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	26	0	26		
Sum	26	0	26		

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	67	65	2	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Hems	21	21	0	Stue	
Sum	88	86	2		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.
Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Tegningsgrunnlag

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
03.1.2022	Tom Erik Tørring	Takstmann	476 75 131

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	133	181		0	901.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ulvøy 102

Hjemmelshaver
Lytomt Siri, Jacobsen Stig Jerlow

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen ligger flott plassert med umiddelbar nærhet til sjø. Det er ca 15 minutter med båt fra Haugesund.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann i denne boligen. Det er tillatt og legge vann frem men ikke i hytta. Det er allikevel røropplegg for vann her men dette er som nevnt ikke tilkoblet grunnet manglende tillatelse.

Tilknytning avløp

Det er for tiden forbrenningstoalett i denne fritidsboligen. Det er også lagt opp til vannklosett. For å få dette godkjent må dette gå via renseanlegg, type Biovac eller lignende.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke undersøkt av takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2018

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.01.2022		Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	03.01.2022		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	03.01.2022		Innhentet	0	Nei

Ulvøy 102 , 5548 FEØY
Gnr 133 - Bnr 181
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

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: samtykke.vendu.no/VA6517

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0199/20

Adresse	Ulvøy 102		
Postnummer	5548	**Poststed**	FEØY
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	tryg	**Polise/avtalenr.**	17762104
Selger 1 fornavn	Stig Jerlow	**Selger 1 etternavn**	Jacobsen
Selger 2 fornavn	Siri	**Selger 2 etternavn**	Lytomt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: usikker VVS arbeid er utført av Dørheim VVS as, fliser og membran er lagt av Dalsnten as

Redegjør for hva som er gjort og når: 2020-21

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: det er membran på gulv, og klemring i sluken

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: hytten er ny, og badet er en del av byggemeldingen

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar: det er ikke innlagt vann, kun trykkforsterket vann fra dagtank

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: hytten står på pilarer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 09.06.2021

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

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

Firmanavn	dalsnuten as
Redegjør for hva som er gjort og når	2019-2021

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

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

Firmanavn	runestad elektro as
Redegjør for hva som er gjort og når	deler av anlegget ble laget for solcelle anlegg, er i dag en del av anlegget

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	anlegget er nytt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by
SIGNICAT
09.06.2021

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: er midlertidig brukstilatelse, vi skal lage en sti før vi får ferdig attest

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. 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 somlegges til grunn.

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

Verified by
SIGNICAT
09.06.2021

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Lytomt, Siri

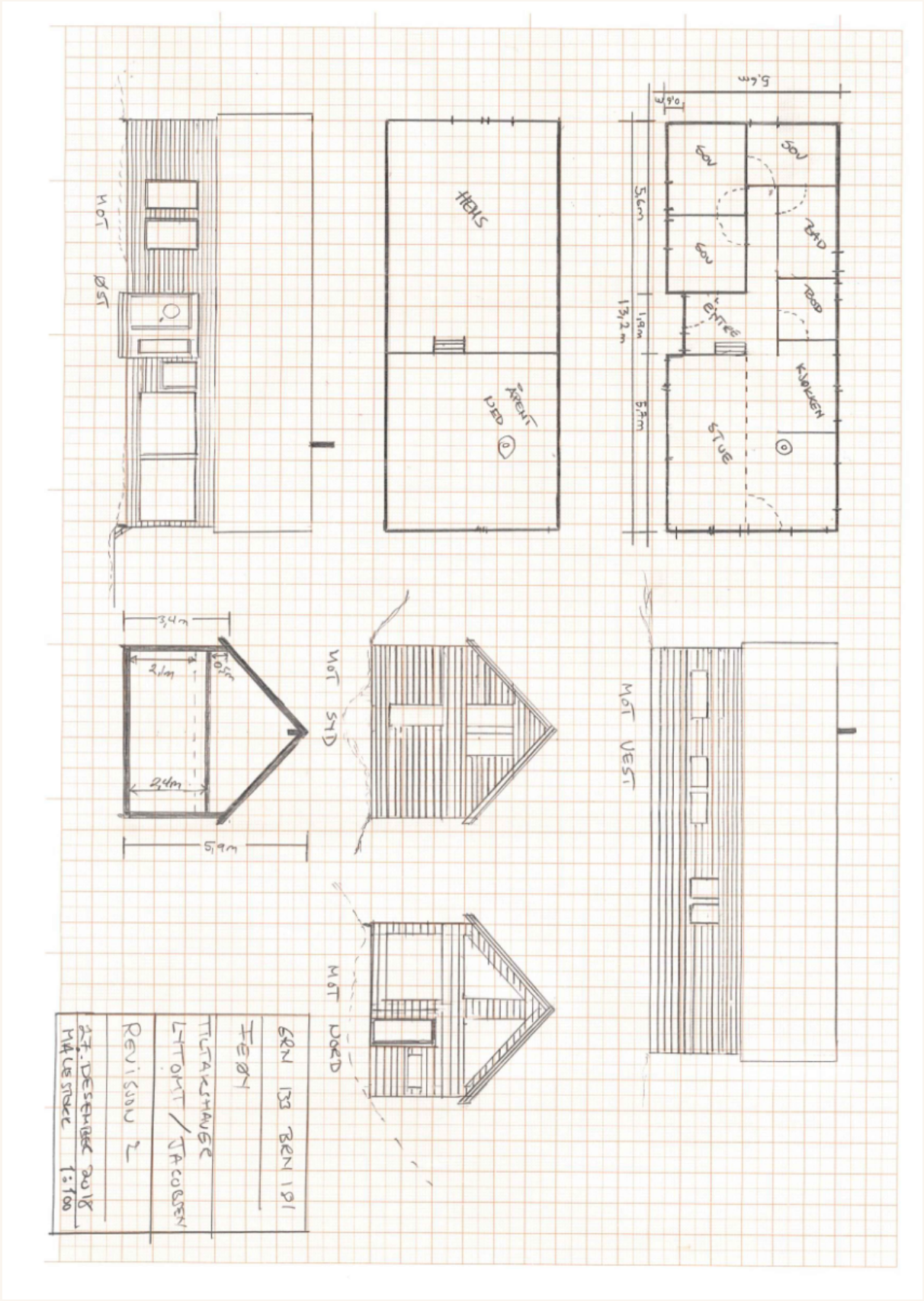
Signert av

Jacobsen, Stig Jerlow

Signert av

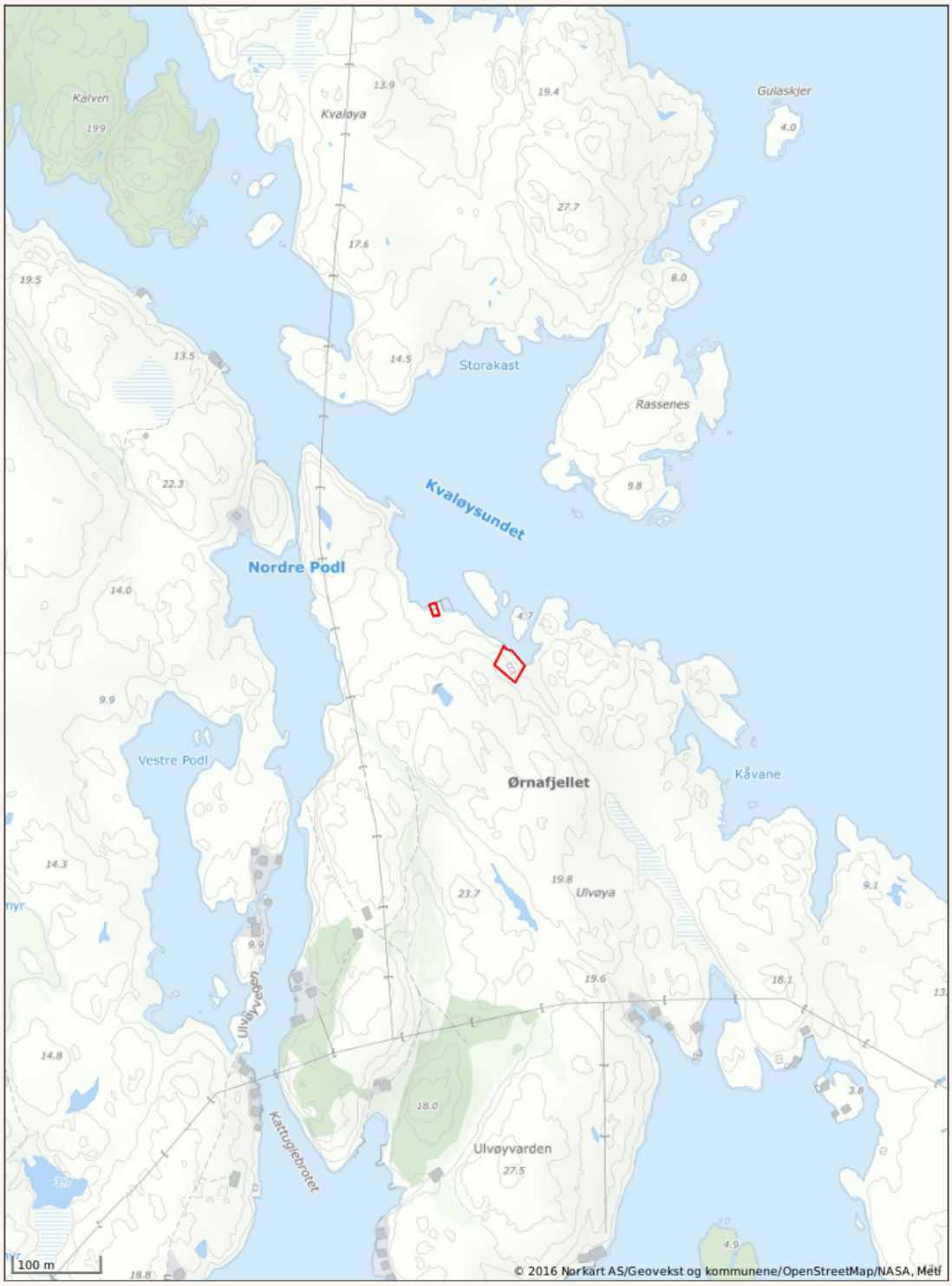
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.06.2021


MOT ØST
HEMS
ÅRENT NED
GOV
GOV
BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
STUE
5,6m
13,2m
1,9m
5,7m
3,4m
2,1m
0,5m
2,4m
5,9m
MOT SYD
MOT VEST
MOT NORD
GRN 133 BRN 181
FEØY
TILTAKSHAVER
LYTOMT / JACOBSEN
REVISJON 2
27. DESEMBER 2018
MÅLESTOKK 1:100

Utskriftsdato: 17.05.2020

Oversiktskart for eiendom 1149 - 133/181//



Karmøy kommune

Ledningskart

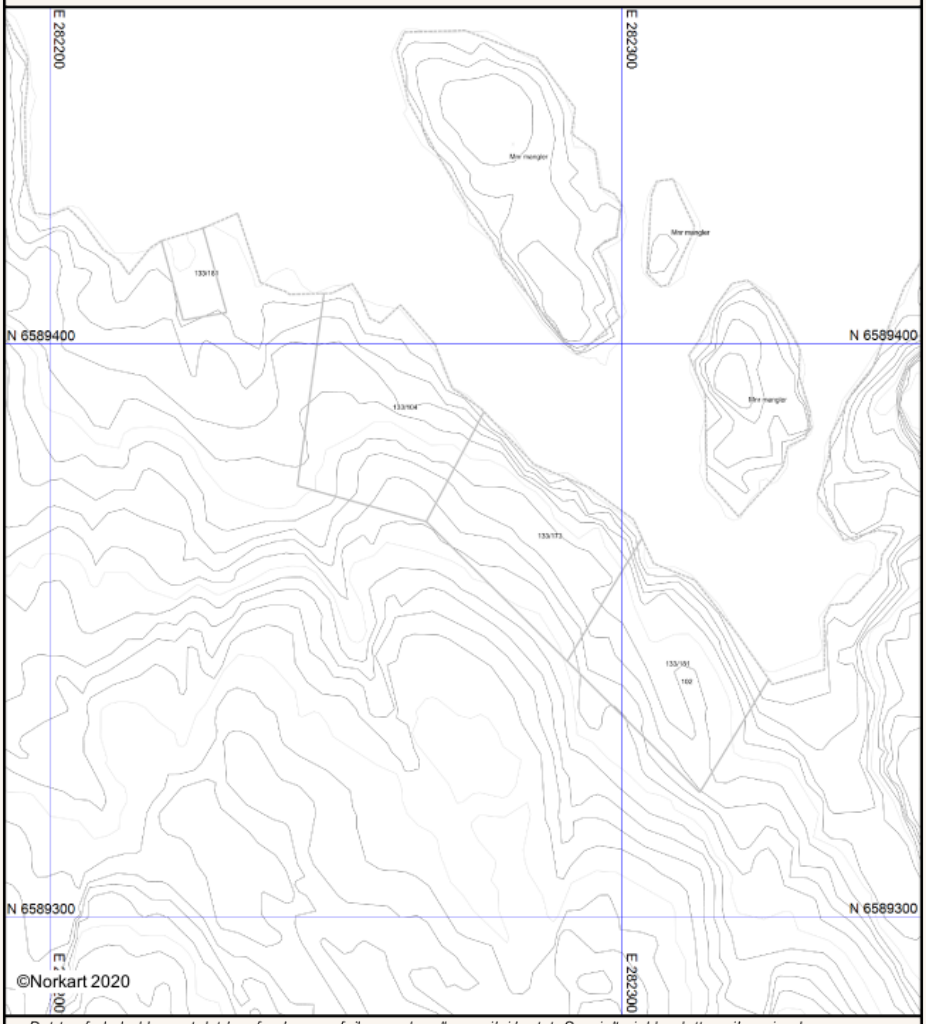
Eiendom: 133/181
Adresse: Ulvøy 102
Dato: 17.05.2020
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

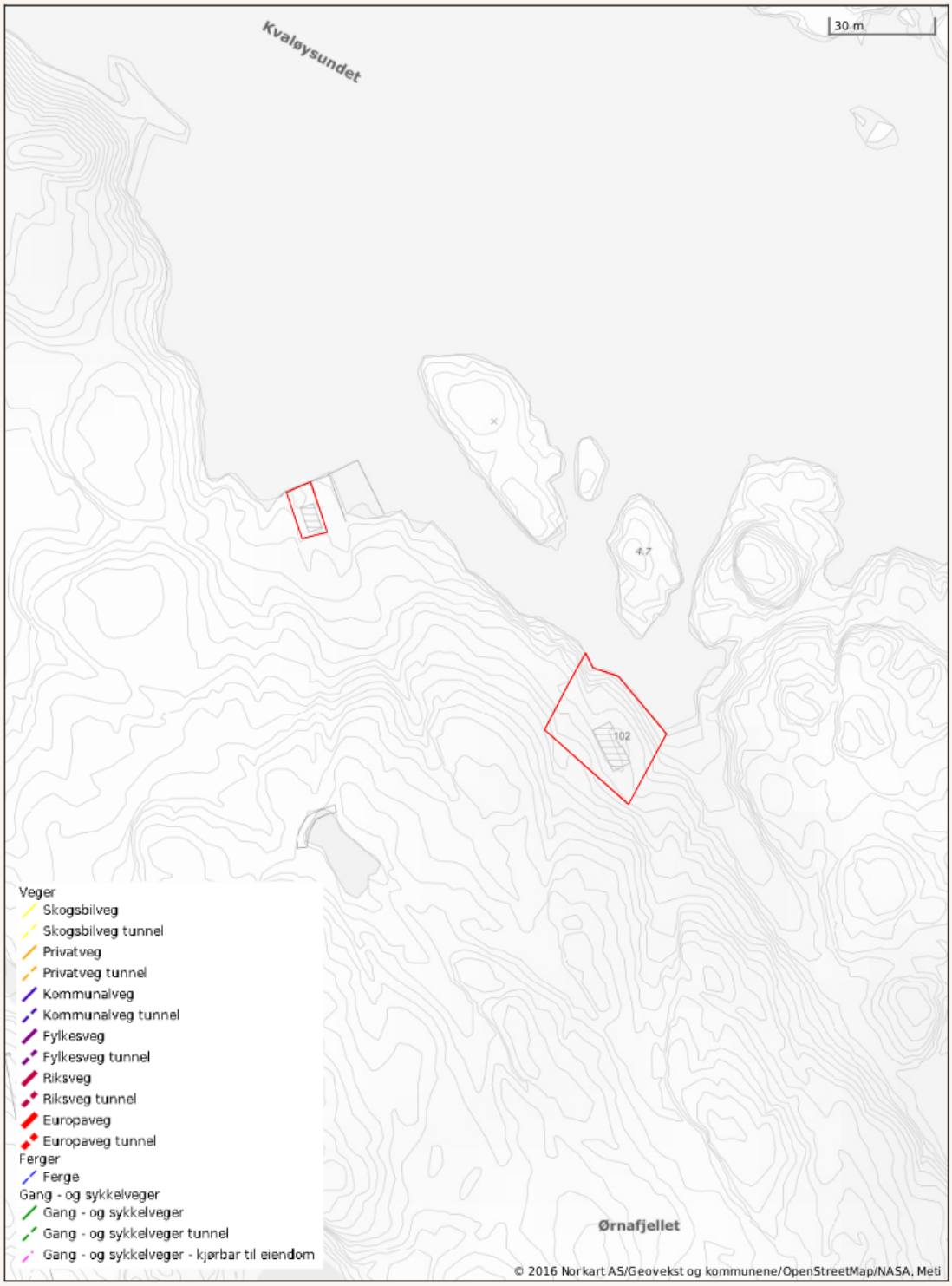
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



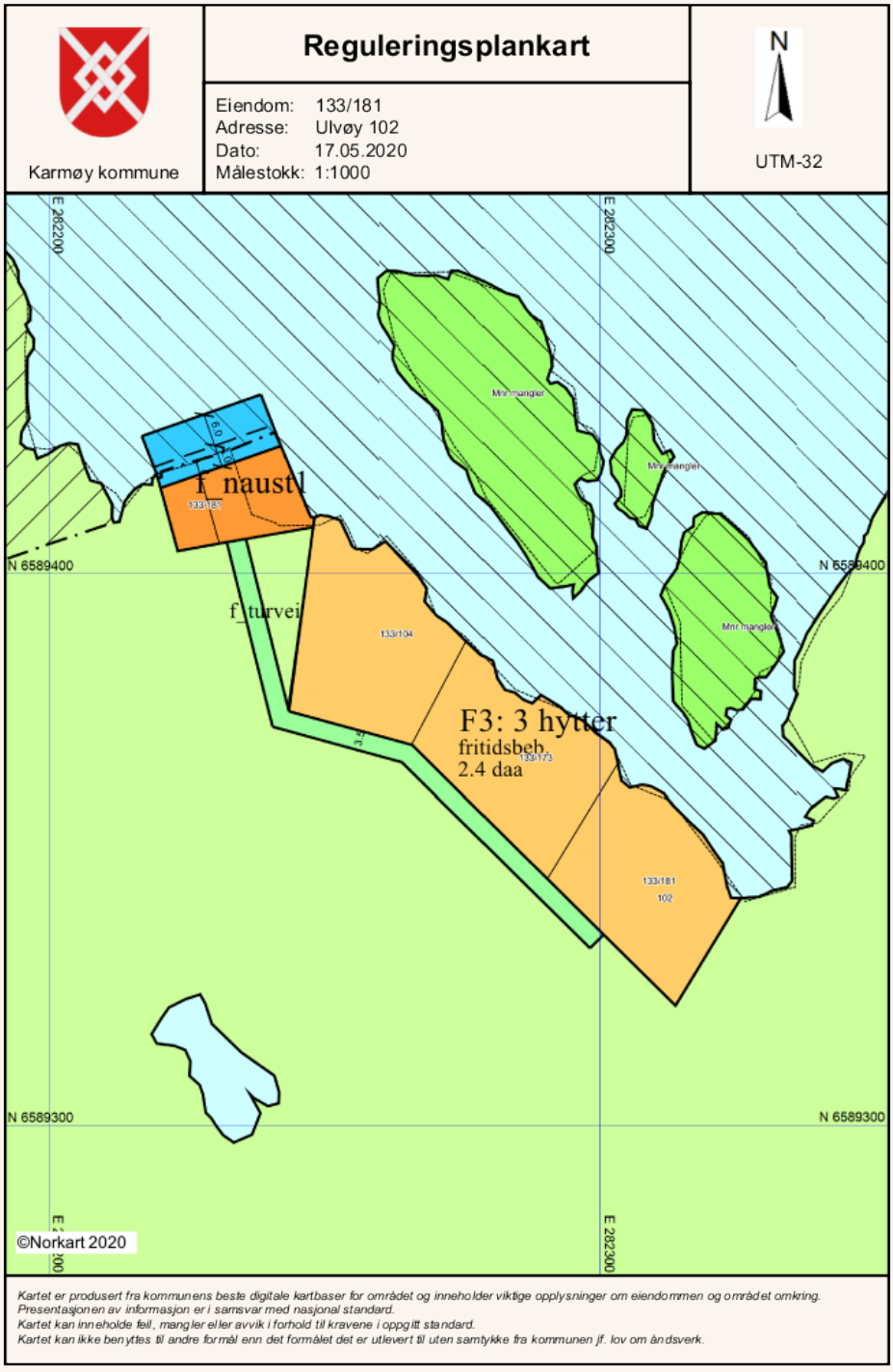
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 17.05.2020

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 133/181//



Kommuneplankart
Eiendom: 133/181
Adresse: Ulvøy 102
Dato: 17.05.2020
Målestokk: 1:2000
Karmøy kommune
N
UTM-32
E 282200
E 282400
SK
N 6589400
N 6589200
©Norkart 2020
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.


Reguleringsplankart
Eiendom: 133/181
Adresse: Ulvøy 102
Dato: 17.05.2020
Målestokk: 1:1000
Karmøy kommune
N
UTM-32
E 282200
E 282300
N 6589400
N 6589300
f_naust1
f_turvei
F3: 3 hytter
fritidsbeb.
2.4 daa
133/104
133/181
102
©Norkart 2020
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

Sektor areal og byggesak

Dato: 29.12.2020
Vår arkivsakID: 20/28564
Deres referanse:
Saksbehandler: Kjell Kristian Mydland

Dalsnuten AS
Rygjaveien 9B

4020 STAVANGER

Midlertidig brukstillatelse - tiltak med ansvarsrett - Nybygg fritidsbolig - gnr. 133 bnr. 181 - Feøy

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Feøy	133	181		
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**			
Dalsnuten AS Rygjaveien 9B 4020 STAVANGER	Stig Jerlow Jacobsen Rygjaveien 9 B 4020 STAVANGER			
Type tiltak/ bygning				
Nybygg fritidsbolig				

Kommunen godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Nybygg fritidsbolig, mottatt 21.12.2020.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Hovedplan

Gjenstående arbeider
Montering av kjøkkeninnredning.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.2021.

Varsel om pålegg om ferdigstillelse
Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen for ferdigstillelse, vil vi kreve (gi pålegg om) at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen

Kjell Kristian Mydland
saksbehandler

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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: Ulvøy 102, 5548 FEØY
Gnr. 133 Bnr. 181 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0199/20
basert på salgsoppgave datert 06.01.2022

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 _____

Even tuelle 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når bud det er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at buden e 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 innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til 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.

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 920 63 507 / oyvind@meglerhuset-rele.no