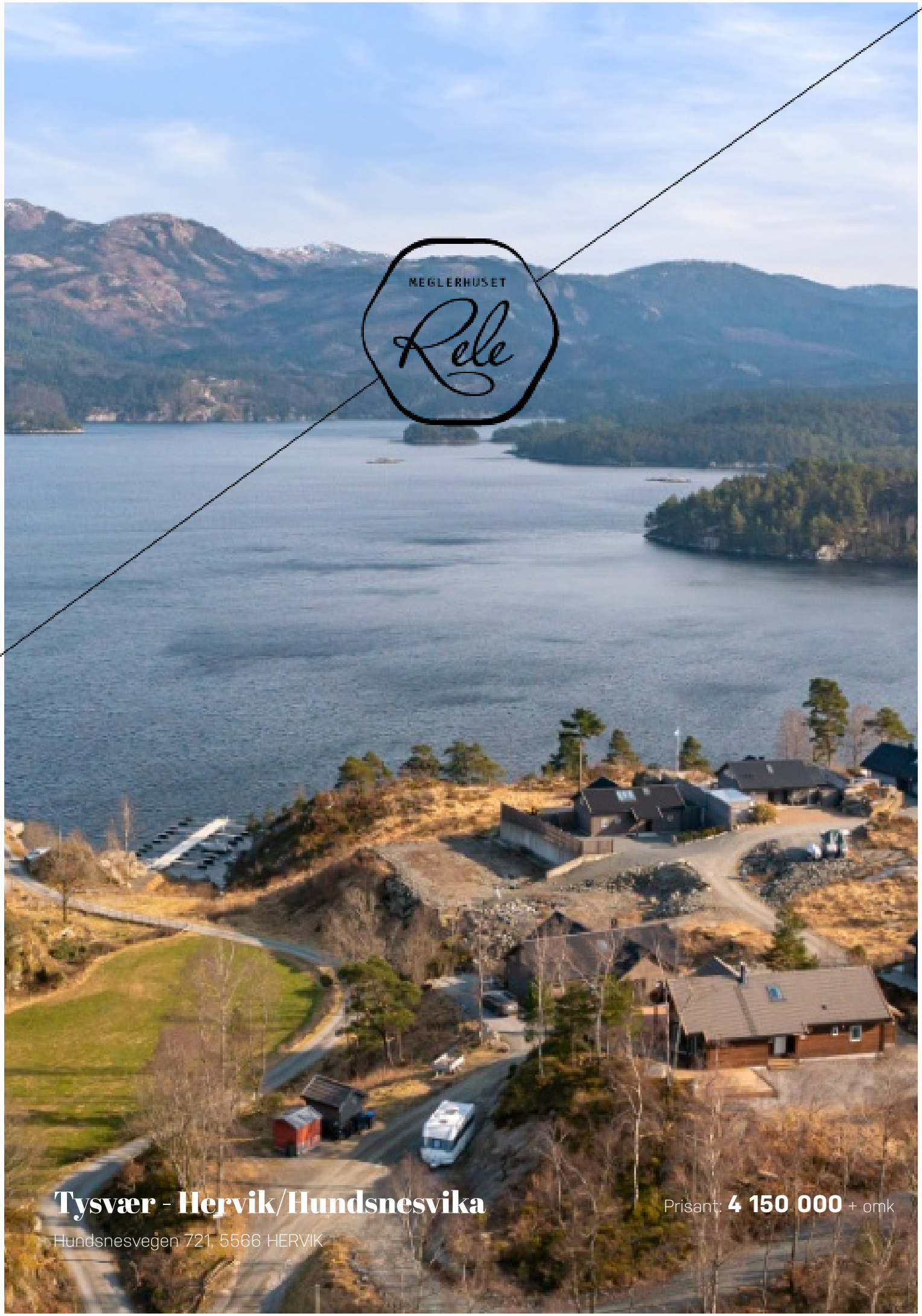


Tysvær - Hervik/Hundsnesvika

Hundsnesvegen 721, 5566 HERVIK

Prisant: **4 150 000** + 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:

Elise Knutsen Skogland

T: 94861650

elise@meglerhuset-rele.no

Elise Knutsen Skogland

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 38

Innhold _____ s 40

Teknisk info og skjema _____ s 42

Budskjema _____ s 77

Del 1 - Hundsnesvegen 721

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Fritidseiendom

PRISANTYDNING:
Kr. 4 150 000 + omk.

TOMT:
639 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 35 Bnr. 62
i Tysvær kommune

AREAL:
P-rom: 77 m2
Bra: 95 m2

Kort om eiendommen

Panoramahytte oppført i 2019 - Fantastisk utsikt mot fjord og fjell

Drømmer dere om en fritidseiendom med lun atmosfære og naturen som nærmeste nabo, i et av distriktets mest populære fritidsområder? Hundsnesvegen 721 er en meget idyllisk eiendom i det ettertraktede området rundt Skjoldastraumen. Dette er en fritidseiendom for de som er glade i både natur og sjøliv - Her bor man nemlig er tett på begge deler. Hytta ligger høyt og fritt og har fantastisk utsikt mot fjord og fjell. Med stor terrasseplatting både foran og bak hytta, finner dere alltid en lun og solrik plass. Praktisk, familievennlig planløsning med 3 soverom, stue/kjøkken (Norema) med ekstra takhøyde og vedovn, bad og separat wc/vaskerom og hems. En liten spasertur unna ligger fjorden med båtplass på flytebrygge, samt sjøbod i felles bygg. Eiendommen bør oppleves!

Panoramahytte oppført i 2019, beliggende høyt og fritt med spektakulær utsikt mot fjord og fjell.

Særdeles lys og luftig stue. Ekstra takhøyde og store vindusflatene mot fjorden og fjellene gir en genuin wow-effekt.

Vinter og høst er det fantastisk å samles i stuen med fyr i vedovnen og orkesterplass mot Hervikfjorden, mens kulingen herjer utenfor.
Sosial, åpen kjøkkenløsning.
For en flott plass å nyte måltidene!

Funksjonell, tidløs kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer.

Også her dekker vindusflater store deler av veggen.

AEG

Benkeplate i laminert spon.

Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og utgang til terrassen. Nydelig utsikt fra dette rommet!

Soverom nr. 3.

11

Hems (ikke målbart areal).

Hems.

Pent bad med våtromsplater på vegger og fliser/varmekabler på gulv.

Separat wc-/vaske-/teknisk rom med panel på vegger og fliser/varmekabler på gulv.

Servant nedfelt i baderomsinnredning med skuffer. Det er montert speil, håndklestativ og stikk på vegg.

Entré/hall med trapp opp til hems. Ytterdør med kuøye og vindu ved trapp gir ekstra lysinnslipp.

Det er montert jacuzzi på terrassen. Her kan man nyte tilværelsen med den fantastiske utsikten i kulissene...

Fantastisk, stor og solrik terrasse. Her finner man alltid en lun og trivelig plass. Skap soner med lounge, spiseområde og planter.

En liten spasertur unna ligger fjorden.

Idyllisk beliggenhet..

Med nærhet til sjø..

Meget idyllisk og usjenert beliggenhet i Hundsnesvika, like i nærheten av Skjoldastraumen og Hervik, i naturskjønne omgivelser med gode solforhold. Eiendommen er et perfekt utgangspunkt for et hav av muligheter med både fiske, friluftsliv og utflukter. Med båt er det bare en svipptur til Borgøy som vanligvis har spisested med matservering om sommeren. Her er det også flotte turmuligheter - Å bestige Borgøynuten er en flott opplevelse for voksne og litt større barn.
Ellers kort avstand til Sjernarøyene og Ryfylke.

Kort kjøreavstand (ca. 15 min) til slusene i Skjoldastraumen med bensinstasjon og matvareforretning. Inn til Hervik tar det omlag 10 minutter med bil.

Her ligger alle forhold til rette for å kunne nyte norsk sommer på sitt beste!

Reisetid fra Haugesund i bil: ca. 30 minutter.
Reisetid fra Stavanger i bil: ca. 1 time og 30 min.

Innhold

Hytta går over 2 plan og inneholder:

Hytta er oppført/innredet over ett plan + hems, og inneholder Entré/hall med trapp, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom/wc, gang og 2 boder. Hems har ikke målbare arealer (høyde på 1,9 m i bredde på 0,6 m).

1.

2.

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

Del 2 - Hundsnesvegen 721

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0080/22

Adresse:
Hundsnesvegen 721, 5566 HERVIK

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 35 Bnr. 62 i Tysvær kommune

Eiers navn:
Ingebjørg Bøe, Gerd Johanne Bøe, Birger Bøe

Prisantydning:
4 150 000,-

Kjøpers omkostninger:
103 750,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
116 622,- (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:
Hytta er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:
Hytta ble oppført i 2019 og fremstår som lekker og innflytningsklar. Moderne hyttestandard. Tiltalende fargevalg og innredning. Utstrakt bruk av Berry Alloc laminat, panel og downlights med dimmere.

1. etasje:
- Entré/hall med trapp opp til hems. Ytterdør med kuøye og vindu ved trapp gir ekstra lysinnslipp. Knaggrekke montert på vegg.
- Særdeles lys og luftig stue med sosial, åpen kjøkkenløsning og ekstra takhøyde. Digre vindusflater mot Hervikfjorden gir en wow-effekt når en kommer inn i rommet. Stuen har flere innredningsmuligheter og god plass til både sofa og spisegruppe. Vedovn med dekorativt, synlig ovnsrør opp til himling. Downlights i himling. Fra stuen er det utgang til fantastisk, stor og solrik terrasse. Her finner man alltid en lun og trivelig plass. Skap soner med lounge, spiseområde og planter. Det er i tillegg utgang til terrassen fra hovedsoverommet.
- Funksjonell, tidløs kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr.
- Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og utgang til terrassen. Nydelig utsikt fra dette rommet! Dere finner ytterligere to gode soverom i denne etasjen.
- Pent bad med våtromsplater på vegger og fliser/varmekabler på gulv. Elektrisk avtrekksvifte i vegg, samt vindu. Badet inneholder dusjkabinett, veggmontert klosett og servant nedfelt i baderomsinnredning med skuffer. Det er montert speil, håndklestativ og stikk på vegg.
- Separat wc-/vaske-/teknisk rom med panel på vegger og fliser/varmekabler på gulv. Elektrisk avtrekksvifte i vegg, samt vindu. Rommet inneholder gulvmontert klosett, varmtvannsbereder, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Det er montert knaggrekke på vegg.
- Godt med lagringsplass i 2 boder.

Hemsen er delt i to rom, innredet som hhv soverom og loftstue. Hemsen har, som tidligere nevnt, ikke målbare arealer.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig Berry alloc laminat. Fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Hovedsakelig panel. Våtromsplater på bad og vaskerom.
Himlinger: Hovedsakelig panel med downlights.

Forøvrig:
- Høiax 200 liters bereder
- Automatsikringer og AMS strømmåler
- Brannalarmer og slukkeapparat
- Jacuzzi kan styres via app, temperaturstyring mm.
- Ring hytten varm - funksjon.

Areal:
P-rom: 77 m²
Bra: 95 m²
S-rom: 18 m²

Bruksareal
1. etasje: 95 kvm Entré/hall med trapp, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom/wc, gang og 2 boder.
Primærrom
1. etasje: 77 kvm Entré/hall med trapp, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom/wc og gang.
Sekundærrom
1. etasje: 18 kvm 2 boder.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2019

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
4 rom

Parkering:
Parkering i gårdsrom. Det er montert elbillader ved inngangsdør - ladekapasitet 16A. Det medfølger sjøbod i felles bygg samt båtplass på flytebrygge nede ved fjorden, en kort spasertur unna.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport: Fritidsbolig oppført i 2019. Oppført på ringmur i isoblokker, betonggulv. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstandsgrad 2 er gitt på følgende: Innvendige trapper - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Radon - Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsgrad 3 er gitt på følgende: Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takvinkel er over 27 grader, og det er da krav om snøfangere.

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

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 14.03.2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk og ved.
Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Boligen er energimerket C - Oransje

Beskaffenhet:
Tomta er hovedsakelig opparbeidet med store plattinger og grus.

Tomteareal:
639 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
Sekundær formuesverdi 1 170 000,-

Kommunale avgifter:
2 486,- per år.
- Tysvær renovasjon fritidsbolig kr 1.789,- inkl.mva.
- 1. stk. gebyr for slam fritidsbolig, minstesats, 697,- inkl.mva.

I tillegg tilkommer avgifter som strøm, forsikring, velforeningsavgift, pt kr. 4 000,-/år som blant annet dekker vanntilførsel fra felles pumpehus m.m.

Velforening:
4000,- Det er pliktig medlemskap i Hundsnesvika Hytteforening. Hyttefeltet har felles, privat vei, vann og avløp. Årlig kontingent utgjør pt kr. 4 000,- og dekker vannforsyning, vedlikehold/forsikring flytebrygge, vedlikehold felles vei, felles sjøbod og pumpehus.

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:
Privat vei, vann (pumpehus) og avløp (fellesanlegg for hyttefeltet).

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for fritidsbolig foreligger og er datert 24.05.2019. At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Diverse:
Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Sammendrag selgers egenerklæring:
Terrasse utvendig bygget sammen med snekker, var ikke levert av byggfirma når hytta ble bygget. Ladeboks montert v/inngangsdør - ladekapasitet 16A.

Regulering:
Området er regulert til fritidsbebyggelse og grenser til friluftsformål. 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:
1146/35/62:
- 30.09.1997 - Dokumentnr: 8240 - Best. om driftsenhet
Overført fra: Knr:1146 Gnr:35 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
- 30.06.2017 - Dokumentnr: 706387 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
- 30.06.2017 - Dokumentnr: 706387 - Bestemmelse om gjerde
- 30.06.2017 - Dokumentnr: 706387 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Halvorsen Magnar
Fnr: 131054 48117
- 03.01.2011 - Dokumentnr: 54 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1146 Gnr:35 Bnr:2

Det er tinglyst båtplass som følger med hytta.

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

Konsesjonsplikt:
Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert.
Fastpris: kr. 46 895,-
Markedspakke: kr. 16 900,-
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 ikke tegnet boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut et egenerklæringsskjema som interessenter oppfordres til å sette seg inn i. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

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:
25.03.2022

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.

Kontakt:
Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 94861650
elise@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Elise Knutsen Skogland
elise@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

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
TYSVÆR kommune
Gnr. 35, Bnr. 62

Areal (BRA): Fritidsbolig 95 m²

Befaringsdato: 11.03.2022 **Rapportdato:** 14.03.2022 **Oppdragsnr:** 20474-1239 **Referansenummer:** GU1428

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Gyldig rapport
14.03.2022

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.

Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
14.03.2022 | 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.

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

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2019.
Oppført på ringmur i isoblokker, betonggulv.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med stående trepaneler.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som meget god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen mindre tiltak.

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

Denne må rapporten leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilering ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Vinduer i tre med trekarm og isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettingsdetaljer.
Ytterdører i denne boligen er i god kvalitet, og de er i god stand. Det er ikke registrert avvik vedrørende ytterdører på befaringsdagen.
Terrasse i tre, spaltedekke.

Gå til side

INNVENDIG

Det er laminat på gulv. Det er ellers malte overflater på vegger, noe smartpaneler.
Himlingsplater.
Isolert etasjeskiller mellom 1 og hems fra byggeåret. Betonggulv.. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Røkrør i isolert metall. Utvendig mansjett.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Gå til side

VÅTROM

Bad

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det bør gjøres forsøk på innhenting av dette. Evt kontrollerklæringer, faktura eller lignende.

Det er våtromsplater på vegger og det er himlingsplater i tak.

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

Det er synlig smøremembran og slukmansjett i sluket. Baderommet er oppbygget etter gjeldende krav og regler i TEK17.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Vaskerom/wc

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det bør gjøres forsøk på innhenting av dette. Evt kontrollerklæringer, faktura eller lignende.

Det er malte bygningsplater på veggene. Og takplater i himlinger.

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

Det er synlig smøremembran og slukmansjett i sluket. Baderommet er oppbygget etter gjeldende krav og regler i TEK17.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er baderom i tilstøtning, og hulltaking er derfo ikke utført.
Aktuelle og tilgjengelige steder er fuktmålt uten avvik.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Høiax 200 liters bereder.
Automatsikringer og AMS strømmåler.
Anlegget er nytt i 2019.
Brannalarmer og slukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen. Taknedløp er også lagt til grunn i rør.
Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.
Ringmur i isoblokker, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Det er ingen avvik i fallforhold mot bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	95	77	18
Hems	0	0	0
Sum	**95**	**77**	**18**

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

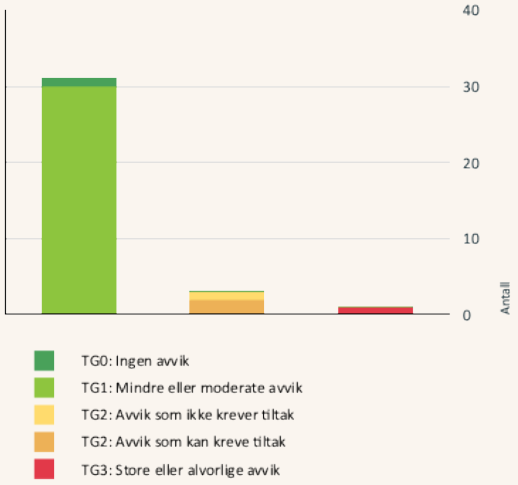
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

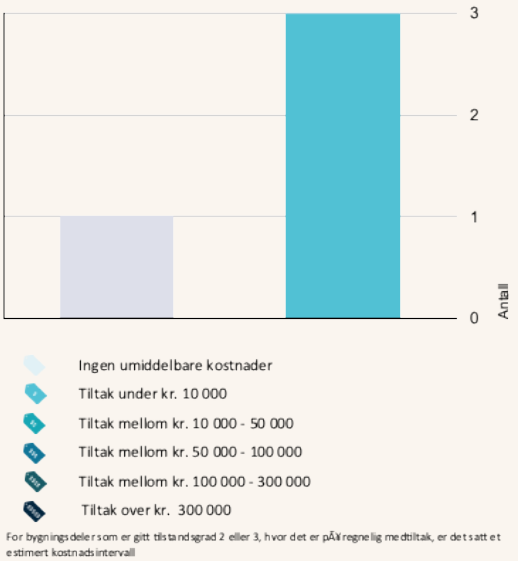
Sammendrag av boligens tilstand

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 påkrevd regnelig 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 > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkel er over 27 grader, og det er da krav om snøfangere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2019

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

Vedlikehold
Bygget er oppført i 2019, og er tilnærmet nytt.

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Nedløp og beslag
TG 3

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Takvinkel er over 27 grader, og det er da krav om snøfangere.

Tiltak
• Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon
TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Takkonstruksjon/Loft
TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilering ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer
TG 1

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettingsdetaljer.

Dører
TG 1

Ytterdører i denne boligen er i god kvalitet, og de er i god stand. Det er ikke registrert avvik vedrørende ytterdører på befaringsdagen.

Balkonger, terasser og rom under balkonger
TG 1

Terrasse i tre, spaltedekke.

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Det er laminat på gulv. Det er ellers malte overflater på vegger, noe smartpaneler.
Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Isolert etasjeskiller mellom 1 og hems fra byggeåret. Betonggulv..
Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Radon
TG 2

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Pipe og ildsted
TG 1

Røkrør i isolert metall. Utvendig mansjett.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper
TG 2

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører
TG 1

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det bør gjøres forsøk på innhenting av dette. Evt kontrollerklæringer, faktura eller lignende.

Overflater vegger og himling
TG 1

Det er malte bygningsplater på veggene. Og takplater i himlinger.

Overflater Gulv
TG 1

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

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er synlig smøremembran og slukmansjett i sluket. Baderommet er oppbygget etter gjeldende krav og regler i TEK17.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

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

Ventilasjon
TG 1

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG IU

Det er baderom i tilstøtning, og hulltaking er derfo ikke utført.
Aktuelle og tilgjengelige steder er fuktmålt uten avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det bør gjøres forsøk på innhenting av dette. Evt kontrollerklæringer, faktura eller lignende.

Overflater vegger og himling
TG 1

Det er våtromsplater på vegger og det er himlingsplater i tak.

Overflater Gulv
TG 1

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

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er synlig smøremembran og slukmansjett i sluket. Baderommet er oppbygget etter gjeldende krav og regler i TEK17.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www. tece.com/sealbag.

Ventilasjon
TG 1

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG IU

Det er plassert bereder i tilstøtning aktuelt område for hulltaking.
Det er også skap for rør i rør her.
Aktuelle og tilgjengelige steder er spesielt fuktmålt, og det er ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Avtrekk

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 1

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Avløpsrør — TG 1

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon — TG 2

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank — TG 1

Høiax 200 liters bereder.

Elektrisk anlegg — TG 1

Automatsikringer og AMS strømmåler.
Anlegget er nytt i 2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Branntekniske forhold — TG 0

Brannalarmer og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn — TG 1

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Drenering — TG 1

Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen. Taknedløp er også lagt til grunn i rør.
Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

Grunnmur og fundamenter — TG 1

Ringmur i isoblokker, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 1

Det er ingen avvik i fallforhold mot bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

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?

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	95	77	18	Hall m/trapp , Gang , Vaskerom/wc, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Bod , Bod 2
Hems	0	0	0		
Sum	95	77	18		

Kommentar

Hems har ikke målbare arealer da det ikke er høyde på 1,9m i bredde på 0,6m

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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
11.3.2022	Tom Erik Tørring	Takstmann	476 75 131

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	35	62		0	639.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hundsnesvegen 721

Hjemmelshaver
Bøe Birger, Bøe Gerd Johanne, Bøe Ingebjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fint beliggende på Hundsnesvegen i Hervik. Det er flott utsikt mot øst.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Gruslagt gårdsrom, ellers naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
163 500	2018

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2022		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2022		Ingen	0	Nei
Tegninger	11.03.2022		Ingen	0	Nei

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

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 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.

Hundsnesvegen 721 , 5566 HERVIK
Gnr 35 - Bnr 62
1146 TYSVÆR

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/GU1428

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	1-0080/22

Adresse	Hundsnesvegen 721		
Postnummer	5566	**Poststed**	HERVIK

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	4år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Landkreditt Forsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Birger	**Selger1etternavn**	Bøe

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by SIGNICAT 10.03.2022

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

Redegjør for hva som er gjort og når	Terrasse utvendig bygget sammen med snekker , var ikke levert av byggfirma når hytta ble bygget

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

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

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Ladeboks montert v/inngangsdør - ladekapasitet 16A

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

Verified by
SIGNICAT
10.03.2022

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

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

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

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

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.

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

Verified by
SIGNICAT
10.03.2022

Bøe, Birger

Signert av

bankID

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

Verified by
SIGNICAT
10.03.2022

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
EE		Små justeringer	LO	01.10.2014
DD		Små justeringer	LO	29.09.2014
CC		Små justeringer	LO	25.09.2014
BB		Div. endringer	LO	05.06.2014
AA		Tegnet hems	LO	12.05.2014

Hytte Mulen variant

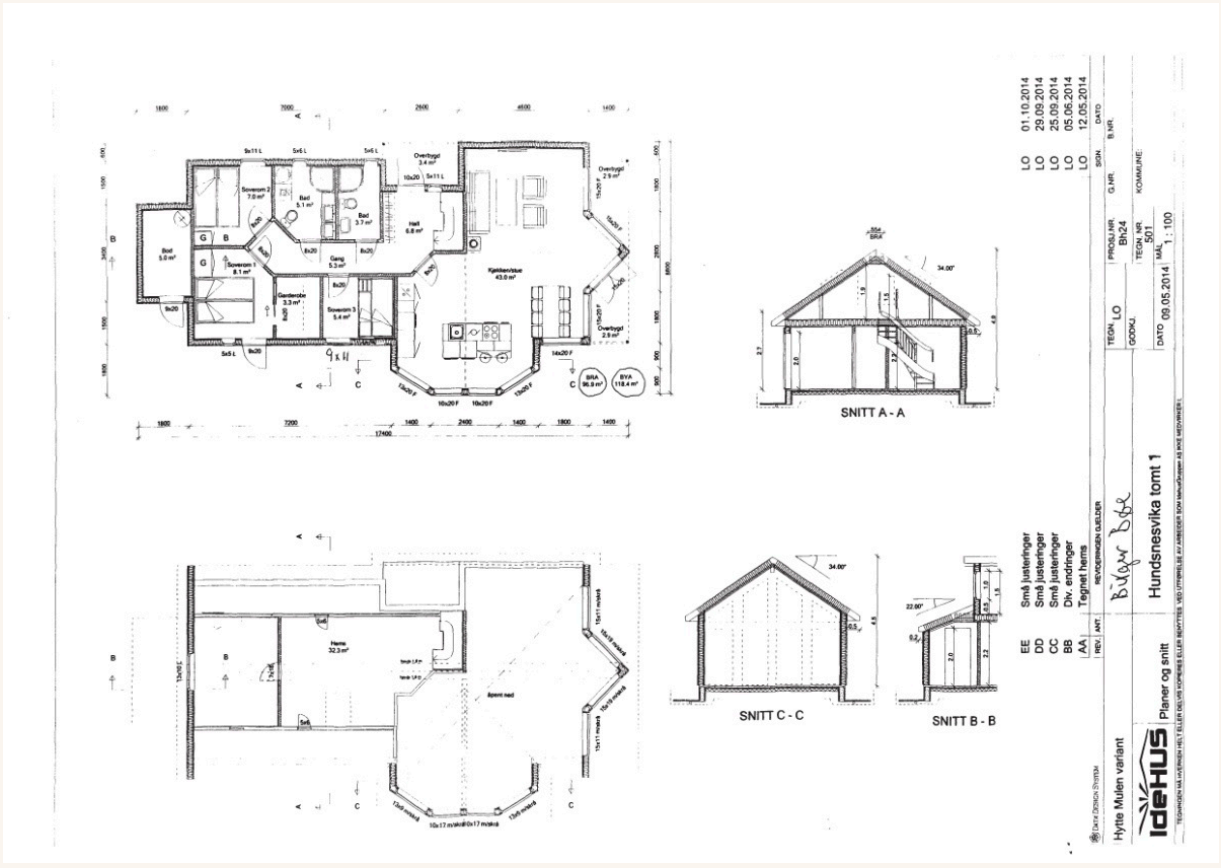
TEGN. LO | PROSJ.NR. Bh24 | B.NR. 62

GODKJ. | TEGN.NR. 502 | KOMMUNE:

DATO 09.05.2014 | MÅL 1 : 100

IdeHUS Fasader

Hundsnesvika tomt 1


SNITT A - A
SNITT B - B
SNITT C - C
EE Små justeringer
DD Små justeringer
CC Små justeringer
BB Div. endringer
AA Tegnet hems
LO 01.10.2014
LO 29.09.2014
LO 25.09.2014
LO 05.06.2014
LO 12.05.2014
Hytte Mulen variant
Planer og snitt
Hundsnesvika tomt 1
TEGN LO
PROSJ.NR. Bh24
TEGN NR. 501
DATO 09.05.2014
MÅL 1 : 100
KOMMUNE:
IdeHUS

TYSVÆR KOMMUNE

FORVALTNING

Dato: 24.05.2019 Vår ref: 17420/2019
2017/1351

Saksbehandlar: Jan Lyngholm Kvalevåg Tlf. 52 75 72 05 Arkiv:35/62 Dykkar ref:

GBNR 35/62 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR FRITIDSBUSTAD I HUNDSNESVIKA

Ansvarleg søkjar:
Byggmester Magnar Halvorsen
Nedstrandvegen 35
5567 SKJOLDASTRAUMEN

Tiltakshavar:
Birger Bøe

4164 FOGN

Saka gjeld:
Søknad om ferdigattest for fritidsbustad.

Søknad om ferdigattest og utfylt gjennomføringsplan er sendt inn den 14.5.2109 frå Byggmester Magnar Halvorsen.

Eitt-trinnsløyve er gjeve den 26.6.2017 i delegasjonssak 356/17.

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:
Energiforsyning: Elektrisitet, biobrensel
Varmefordeling: Kamin/omn/peis

Vatn og avløp: Privat vatn og avløp, fellesanlegg for hyttefeltet

Byggetilsyn:
Det er ikkje utført byggetilsyn på tiltaket. I følgje pbl. § 25-2 kan kommunen føra tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve.

Det vert med dette gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 35/62 med adresse Hundsnesvegen 721, 5566 Hervik den 24.5.2019.

Bjørg Tone Vikshåland
Seksjonsleiar Forvaltning

Jan Lyngholm Kvalevåg
Saksbehandlar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.

Postadresse:

Org.nr.:
964 979 812

Telefon servicetorg
52 75 70 00
Telefon avdeling:

Telefaks
52 75 70 01
Telefaks eining

E-mail-adresse:
post@tysver.kommune.no

Matrikkelrapport Bygg - 08.03.2022_15:27 **1146 Tysvær Kommune**

Bygningsnr : 300639716

Bygningsdata

Bygningstype	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)		
Bygningsstatus	Ferdigattest (FA) - 24.05.2019	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	97.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	97.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Privat innlagt (3)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Privat kloakk (2)	Antall boenheter	
Energikilder	Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	118.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Fritidsbolig (F)	1133 Hundsnesvegen 721	H0101	35/62	97.0	4	2	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01	1		0.0	97.0	97.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	0	0,0	97,0	97,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Ferdigattest (FA)	24.05.2019	27.05.2019
Igangsettingstillatelse (IG)	26.06.2017	25.08.2017

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	1
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status
S-970215751	HALVORSEN MAGNAR BYGGMESTER		5567 SKJOLDASTRAUMEN	Kontaktperson (K)		

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	356/17 D
Journalnummer (J)	2017001351

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6587048.6	307152.7	0.0	Ja

REGULERINGSPLAN

Hundsnesvika - del av gnr 35 bnr 2

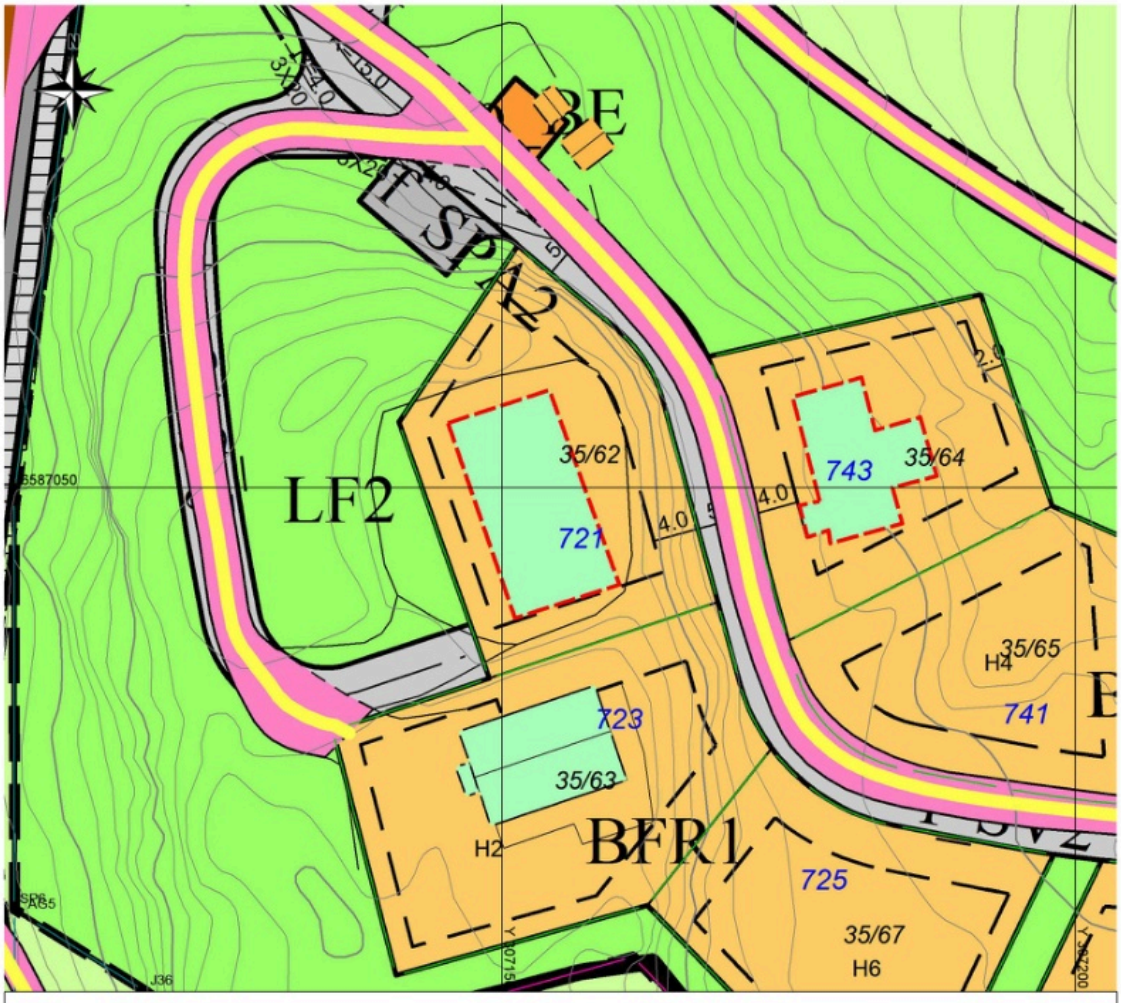
Tysvær kommune
KOMMUNE MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Gnr/Bnr:	**35/62**
Adresse:	Hundsnesvegen 721, 5566 Hervik
Målestokk:	1:500
Dato:	08.03.2022
Saksbehandler:	HFR

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

PLANNR. : 200802	**Kommunestyrets vedtak:**	**DATO**	12.06.2018

Kartet kan innehalde feil !



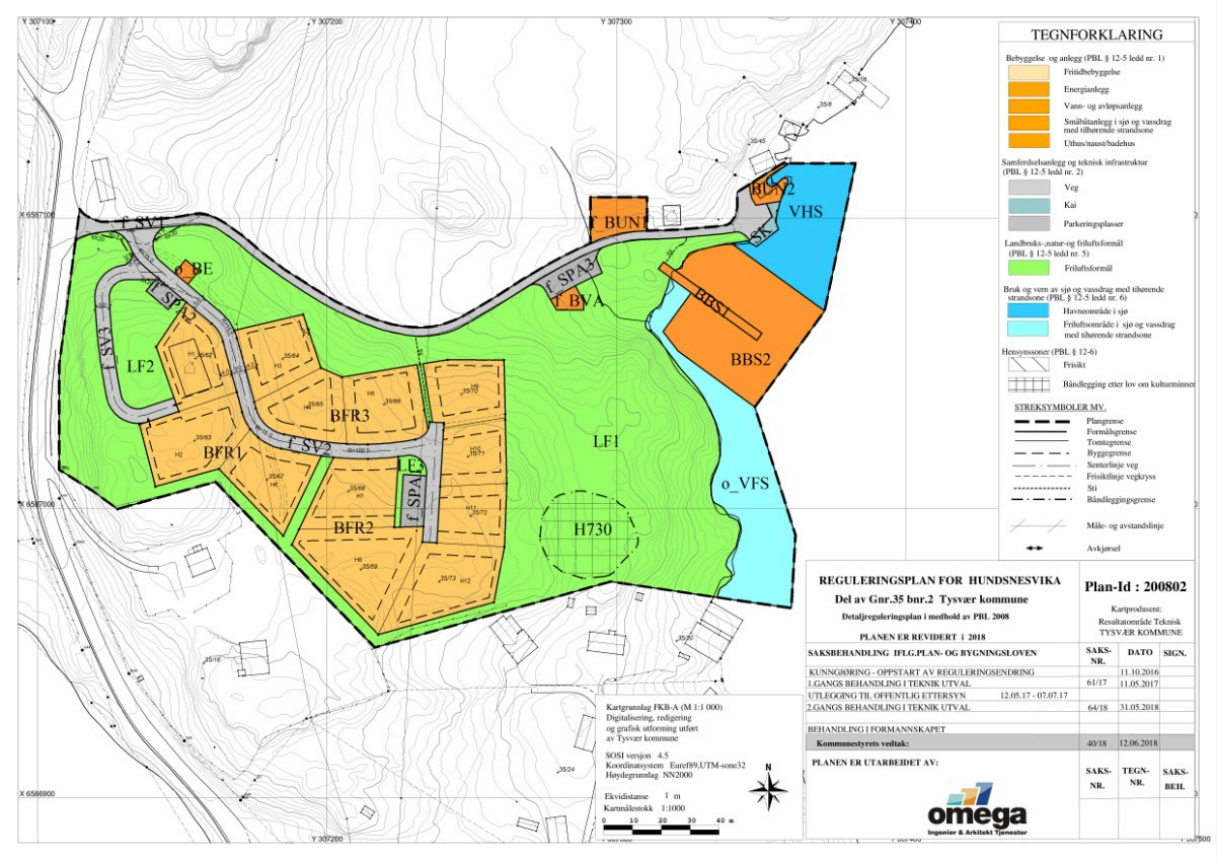
TEGNFORKLARING

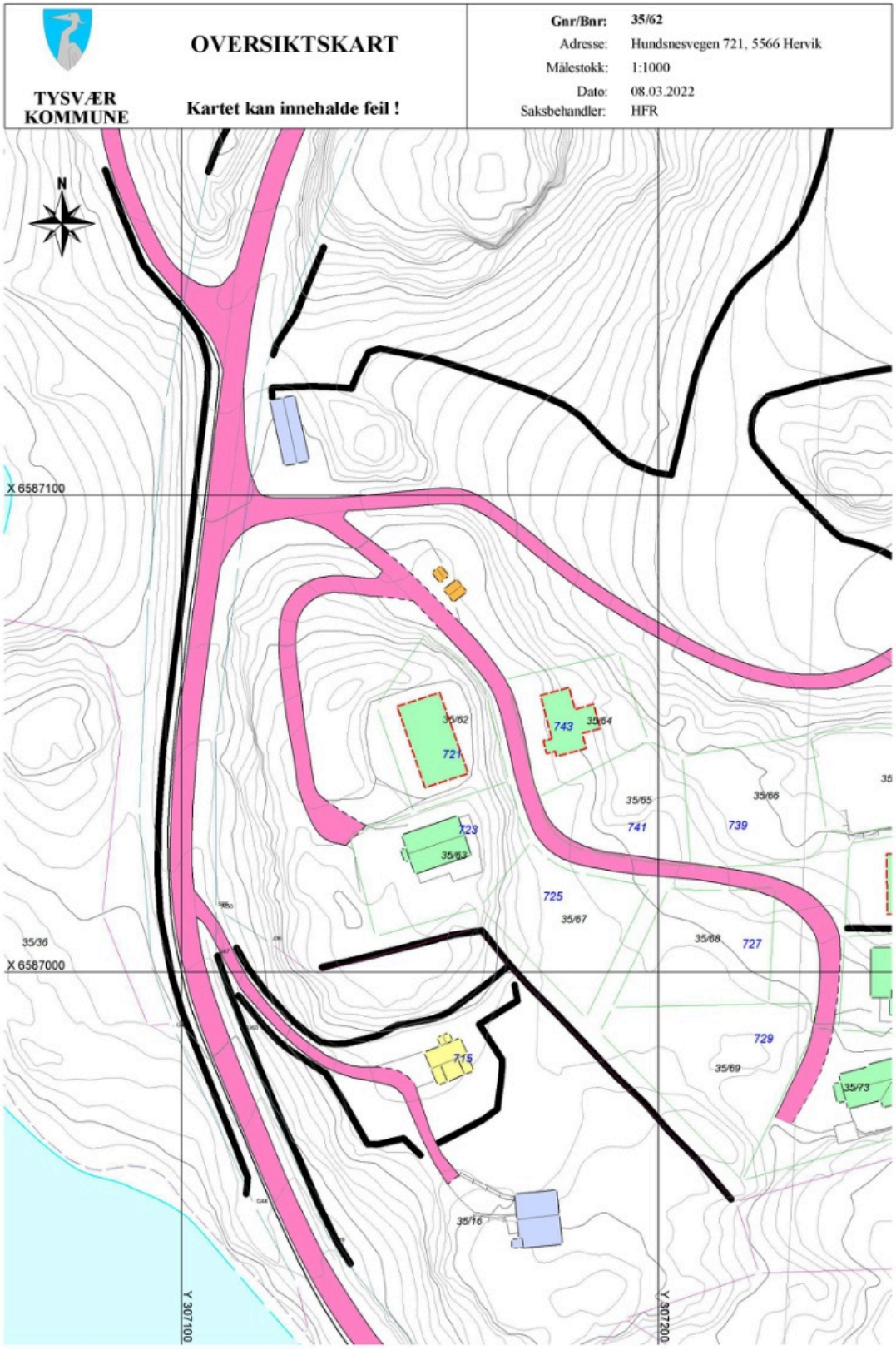
PLAN_BYGGESAK
Avgjørelse/tiltak - flate

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Friområde i sjø og vassdrag
- Jordbruksområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje i vegkryss
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc — Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Ekvidistanse m
Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000


TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 ledd nr. 1)
Fritidbebyggelse
Energianlegg
Vann- og avløpsanlegg
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Uthus/naust/badehus
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 ledd nr. 2)
Veg
Kai
Parkeringsplasser
Landbruks-,natur-og friluftsformål (PBL § 12-5 ledd nr. 5)
Friluftsformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 ledd nr. 6)
Havneområde i sjø
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssoner (PBL § 12-6)
Frisikt
Båndlegging etter lov om kulturminner
STREKSYMBOLER MV.
Plangrense
Formålsgrense
Tomtegrense
Byggegrense
Senterlinje veg
Frisiktlinje vegkryss
Sti
Båndleggingsgrense
Måle- og avstandslinje
Avkjørsel
BE
BUN1
BUN2
VHS
BVA
BBS1
BBS2
LF1
LF2
BFR1
BFR2
BFR3
H730
o_VFS
f_SV1
f_SV2
f_SV3
f_SPA1
f_SPA2
f_SPA3
REGULERINGSPLAN FOR HUNDSNESVIKA
Del av Gnr.35 bnr.2 Tysvær kommune
Detaljreguleringsplan i medhold av PBL 2008
PLANEN ER REVIDERT I 2018
Plan-Id : 200802
Kartprodusent:
Resultatområde Teknisk
TYSVÆR KOMMUNE
SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
KUNNGJØRING - OPPSTART AV REGULERINGSENDRING
11.10.2016
1.GANGS BEHANDLING I TEKNIK UTVAL
61/17
11.05.2017
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN
12.05.17 - 07.07.17
2.GANGS BEHANDLING I TEKNIK UTVAL
64/18
31.05.2018
BEHANDLING I FORMANNSKAPET
Kommunestyrets vedtak:
40/18
12.06.2018
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
SAKS-NR.
TEGN-NR.
SAKS-BEH.
omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester
Kartgrunnlag FKB-A (M 1:1 000)
Digitalisering, redigering
og grafisk utforming utført
av Tysvær kommune
SOSI versjon 4.5
Koordinatsystem Euref89.UTM-sone32
Høydegrunnlag NN2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
N


TYSVÆR KOMMUNE
OVERSIKTSKART
Kartet kan innehalde feil !
Gnr/Bnr: 35/62
Adresse: Hundsnesvegen 721, 5566 Hervik
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.03.2022
Saksbehandler: HFR
N
X 6587100
X 6587000
Y 307100
Y 307200
35/62
721
743
35/64
35/65
741
35/66
739
723
35/63
725
35/67
35/68
727
729
35/69
35/73
715
35/16
35/36

Budskjema

For eiendommen: Hundsnesvegen 721, 5566 HERVIK
Gnr. 35 Bnr. 62 i Tysvær
Oppdragsnummer: 1-0080/22
basert på salgsoppgave datert 25.03.2022

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 settes 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 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 inngås angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid 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 akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Elise Knutsen Skogland / T: / elise@meglerhuset-rele.no