MEGLERHUSET Rele

Karmøy - Åkrehamn

Rindavegen 12, 4270 AKREHAMN

Prisant: **2 990 000**,- + 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

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

Olav Jentoft møter du som oftest med et stort smil om munnen. Han er en sann humørspreder både på jobb og privat. Vi får ofte positive tilbakemeldinger fra kundene våre om Olav, og det med god grunn. Han er en omsorgsfull og meget dyktig eiendomsmegler. Olav har Bachelor i Eiendomsmegling ved Handelshøyskolen BI.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 44

Innhold _____ s 46

Teknisk info og skjema _____ s 48

Budskjema _____ s 89

Del 1 - Rindavegen 12

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Leilighet

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 15 Bnr. 764 Snr. 3
i Karmøy kommune

PRISANTYDNING:
Kr. 2 990 000 + omk.

AREAL:
P-rom: 90 m²
Bra: 90 m²

FELLESKOSTNADER:
Kr. 2 200 per måned

TOMT:
2057.1 m² Felles eiet tomt

Kort om eiendommen

Tiltalende 4-roms leilighet i første etasje

Velkommen til Rindavegen 12 og denne flotte, innholdsrike leiligheten. Her har du enkel adkomst via bakkeplan, samt en funksjonell planløsning med lyse, luftige rom.
Leiligheten kan bl. a. skilte med 3 soverom, bad og vaskerom. Utgang til stor og delvis overbygget terrasse. Praktisk varmepumpe i stue. Medfølgende parkeringsplass (el-bil lader), samt sportsbod i felles garasjeanlegg. Sentral og flott beliggenhet i Åkrehamn, med gangavstand til alt som byen kan tilby.

Leiligheten holder en god, moderne standard og gir helhetlig et flott inntrykk

Stuen har varmepumpe, samt utgang til terrasse

Funksjonell planløsning med lyse, luftige rom

Stue/kjøkken i sosial åpen løsning

Utstrakt bruk av downlights i tak

Flere innredningsmuligheter med god plass til sofa og spisegruppe

Pen, tidløs kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp

Rikelig med skap- og benkeplass

Tre romslige soverom, hvorav ett med skyvedørsgarderobe

Soverom nr. 2

Soverom nr. 3

Flisbelagt baderom

Praktisk vaskerom med ekstra toalett

Gang/entré

Inngangsparti

Utgang til stor og delvis overbygget terrasse

Pent opparbeidet felles tomt

Medfølgende garasjeplass (el-bil lader), samt sportsbod i felles garasjeanlegg

Felles gjesteparkering

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

Sentral og flott beliggenhet i Åkrehamn...

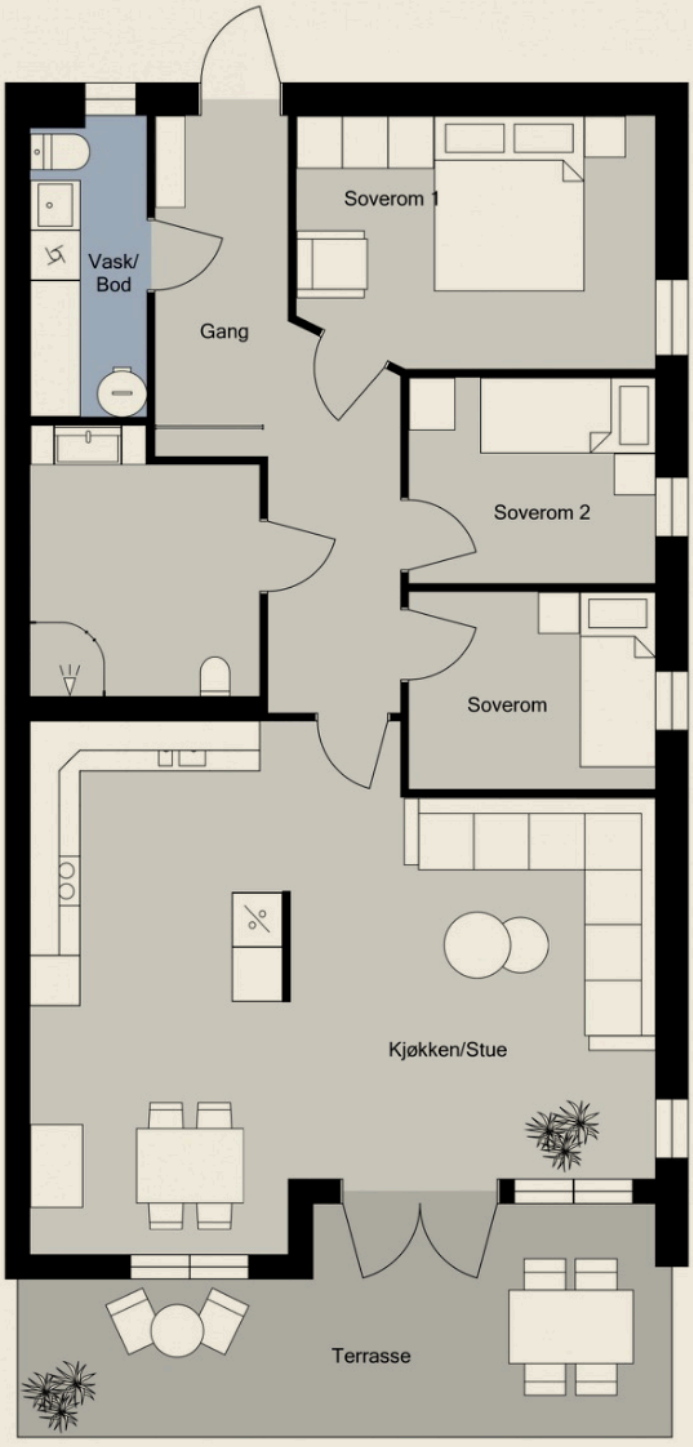
Sentral og flott beliggenhet i Åkrehamn. Det er gangavstand til alt som byen kan tilby, som bl.a: barnehager, barne- og ungdomsskole, flott idrettsanlegg, Åkraparken, vakre Åkrasanden, flotte turområder og sentrum med dens fasiliteter.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, og inneholder:

Entré/gang, vaskerom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken m/utgang til terrasse.

Medfølgende garasjeplass (el-bil lader), samt sportsbod i felles garasjeanlegg.



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

Del 2 - Rindavegen 12

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0364/22

Adresse:
Rindavegen 12, 4270 ÅKREHAMN

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 15 Bnr. 764 Snr. 3 i Karmøy kommune

Sameiebrøk 1/12

Eiers navn:
Morten Armand Johansen

Prisantydning:
2 990 000,-

Kjøpers omkostninger:
74 750,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 400,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
83 522,- (omkostninger totalt)

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

Total kjøpesum:
3 073 522,-

Felleskostnader/Husleie:
2 200,- per mnd.
Husleien inkluderer nedbetaling av fellesgjeld hos Haugland Kraft, grunnpakke tv (Altibox), strøm fellesareal, samt avsetning til fremtidig vedlikehold.

Eiendomstype:
Leilighet

Eierform:
Selveier

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

Standard:
Leiligheten holder en god, moderne standard og gir helhetlig et flott inntrykk. Utstrakt bruk av parkett, slette vegger og listfrie overganger mellom vegger/himling. Lyse, behagelige fargevalg.

- Stue/kjøkken i sosial åpen løsning. Store vinduer gir godt med naturlig lys. Flere innredningsmuligheter med god plass til sofa og spisegruppe. Praktisk varmepumpe. Downlights i tak. Utgang til romslig, overbygget terrasse. Delvis av terrassen er også uten overbygg.
- Pen, tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
- Tre romslige soverom, hvorav ett med skyvedørsgarderobe.
- Flisbelagt baderom som har varmekabler i gulv. Vegghengt toalett, servant og dusjnisje. Downlights i tak.
- Vaskerom innredet med fliser på gulv. Innredning med utslagsvask. Vegghengt toalett.

Areal:
P-rom: 90 m²
Bra: 90 m²

Bruksareal
1. etasje: 90 kvm

Primærrom
1. etasje: 90 kvm Entré/gang, vaskerom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2017

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
4 rom

Etasje:
1. etg.

Parkering:
Medfølgende garasjeplass (el-bil lader) i felles garasjeanlegg. Forøvrig felles gjesteparkering.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:
Bygget er i all hovedsak oppført i betong/betongelementer. Dette gjelder også for etasjeskilere.

Tilstandsgrad 2 er gitt på følgende:
- Radon - Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Overflater gulv baderom 1. etasje.

Tilstandsgrad 3 er ikke gitt.

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

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 07.11.2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på baderom.
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:
Pent opparbeidet felles tomt, med asfalt, steinheller og bed. Flotte sittegrupper og lekeplass.

Tomteareal:
2057.1 m²

Tomt/Eierform:
Felles eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
506 569,- for 2020

Kommunale avgifter:
10 892,- per år.
Herav:

Avløp: kr 3 946,-
Eiendomsskatt: kr 1 241,-
Renovasjon: kr 3 150,-
Vann: kr. 2 555,-

Andre faste, løpende kostnader kan være forsikring, strøm, etc.

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

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

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for nybygg (stort sammenhengende boligbygg på 3 eller 4 etasjer, datert 23.10.2017, ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Regulering:
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

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

1149/15/764/3:
04.11.1980 - Dokumentnr: 8729 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om event.grunnavståelse til bnr.298.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:764
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2017 - Dokumentnr: 701751 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12

Legalpant:
De andre seksjonseierne har legalpant i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset til 2 G.

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

Konsesjonsplikt:
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Sameie:
Sameiet Grimsbytoppen;
Adr.: 4270, åkrehamn
Org.nr.: 820003632

Vedtekter/husordensregler:
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i sameiets husordensregler, regnskap og innkalling/protokoll fra tidligere sameiemøter. Kfr. megler for mer info.

Kommentar fellesgjeld:
Sameiet har ca. kr 60 000 i fellesgjeld hos Haugaland Kraft. Dette er infrastruktur til el-bil ladning som skal nedbetales rentefritt over 5 år og kostnadene inngår i fellesutgiftene.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Prosentsats: 1,9%.
Markedspakke: kr. 18 500,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-
Fotograf: kr. 4 460,-

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

Personopplysninger:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente opplysninger som er nødvendige for å kunne

utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/.

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

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

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

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

Salgsoppgavedato:
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.11.2022

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:
Olav Jentoft
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93492224
olav@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Olav Jentoft
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93492224
olav@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.

Mine notater:

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
KARMØY kommune
Gnr. 15, Bnr. 764, Snr. 3

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 90 m²

Befaringsdato: 07.11.2022 **Rapportdato:** 07.11.2022 **Oppdragsnr:** 20474-1637 **Referansenummer:** HW6358

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Gyldig rapport
07.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsrapport

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
07.11.2022 | HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
476 75 131

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

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

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

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2017.
Bygget er i all hovedsak oppført i betong/betongelementer.
Dette gjelder også for etasjeskilere.

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 i forhold til registrerte avvik.

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

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Påsatt alubesalg på utsiden. 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 betong. Rekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Det er parkett på gulv i denne boligen. Malte bygningsplater og betongvegger (seksjoneringsvegger) og malte plater i tak.
Etasjeskiller i betong.
Ifølge aldr på bygget er skal dette være oppført med radonforebyggende tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.
Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.
Formpressede laminerte dører.

Gå til side

VÅTROM

Vaskerom/bod
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det er forøvrig fremlagt FDV som omhandler deler av installert utstyr.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke varmekabler i gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.
Det er enten annen seksjon eller yttervegg i tilstøtning våte soner på dette vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført.
Utsatte steder er fuktmålt uten at dette ga utslag av betydning.

Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det er forøvrig fremlagt FDV som omhandler deler av installert utstyr.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Fliser på gulvet med sokkellfi. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.
Det er utført hulltaking på kjøkken , og det er ikke indikert avvik i vegg.

Gå til side

KJØKKEN

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt.
Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens.
Eier skifter årlig filter.
Boligen har sprinkleranlegg. Det er krav om årlig service på slike anlegg.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
Merke Oso.
Automatsikringer og AMS strømmåler.
Brannvarslere og slukkeapparat. Varslere er tilknyttet alarmsentral.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Tomten er opparbeidet med fellesområder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	90	90	0
Sum	**90**	**90**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tilstandsrapport

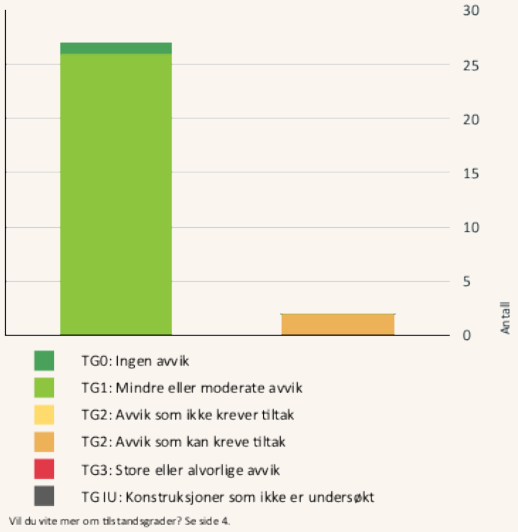
Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det bør gjøres forsøk på innhenting av dokumentasjon.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Svertesopp er registrert

Det er slitasje i elastisk fuge i dusjsonen. Det er også påvist noe svertesopp.

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer — TG 1

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Påsatt alubesalg på utsiden.
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, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Terrasse i betong. Rekkverk.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

Det er parkett på gulv i denne boligen. Malte bygningsplater og betongvegger(seksjoneringsvegger) og malte plater i tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Radon — TG 2

Ifølge aldr på bygget er skal dette være oppført med radonforebyggende tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det bør gjøres forsøk på innhenting av dokumentasjon.

Tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Rom Under Terreng

Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Innvendige trapper

Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Innvendige dører — TG 1

Formpressede laminerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det er forøvrig fremlagt FDV som omhandler deler av installert utstyr.

Overflater vegger og himling — TG 1

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Overflater Gulv — TG 1

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er godt fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke varmekabler i gulvet.

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.

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 balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 1

Det er enten annen seksjon eller yttervegg i tilstøtning våte soner på dette vaskerommet. Hulltaking er derfor ikke utført.
Utsatte steder er fuktmålt uten at dette ga utslag av betydning.

1. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det er forøvrig fremlagt FDV som omhandler deler av installert utstyr.

Overflater vegger og himling
TG 1

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Overflater Gulv
TG 2

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er slitasje i elastisk fuge i dusjsonen. Det er også påvist noe svertesopp.

Tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretaes lokal utbedring

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse på befaringsdagen. Sluket er besiktiget og det er synlig membran og slukmansjett i sluket.

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 balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Dette er plassert på vaskerommet. Anlegget dekker baderommet og det er luftespalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG 1

Det er utført hulltaking på kjøkken , og det er ikke indikert avvik i vegg.

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
TG 1

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

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 1

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i denne boligen. Anlegget var i drift på befaringsdagen, og det fungerer som tiltenkt.
Anlegget er også innvendig besiktiget og det er ingen tegn til mugg eller kondens.
Eier skifter årlig filter.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen har sprinkleranlegg. Det er krav om årlig service på slike anlegg.

Varmesentral

TG 1

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Varmtvannstank

TG 1

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Merke Oso.

Elektrisk anlegg

TG 1

Automatsikringer og AMS strømmåler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarslere og slukkeapparat. Varslere er tilknyttet alarmsentral.

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

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

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 målereglene 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?

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	90	90	0	Gang , Vaskerom/bod, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken	
Sum	90	90	0		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.11.2022	Tom Erik Tørring	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	764		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Rindavegen 12

Hjemmelshaver
Johansen Morten Armand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger relativt sentrumsnært plassert. Kort avstand til butikker, og det er også nærhet til sjø/strand.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten består av fellesområder som er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold
Det er heis i bygget. Det er også parkering og bodplass i lukket anlegg. Det er oppsatt el-billader ved parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 890 000	2017

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2022		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2022		Ingen	0	Nei
Tegninger	07.11.2022		Ingen	0	Nei

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

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.

Tilstandsrapport

Rindavegen 12 , 4270 ÅKREHAMN
Gnr 15 - Bnr 764
1149 KARMØY

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

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/HW6358

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0364/22

Selger 1 navn
Morten Armand Johansen

Gateadresse
Rindavegen 12

Poststed
ÅKREHAMN

Postnr
4270

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1-0364/22

Egenerklæringsskjema

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Haugaland Kraft Energi A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er montert garsjedører. Var tidligere åpen garasje

Arbeid utført av: vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0364/22

Egenerklæringsskjema

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 1-0364/22

Egenerklæringsskjema

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1-0364/22

Egenerklæringsskjema

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Armand Johansen	d2107033e8e17bd829e151d7362b112e0b67c43d	27.10.2022 14:29:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0364/22

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

nets

Ferdigattest

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Hans J Rasmussen AS
Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 23.10.2017
Saksbeh: John K. Vedø
Saksnr: 15/4897-23
Løpenr: 54987/17
Arkivkode: GNR 15/764
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. Stort sammenhengende boligbygg på 3 eller 4 etasjer*
Byggested:	*Rindavegen, Åkra,*
Gnr./Bnr.	*15/764*
Tiltakshaver:	*Hans J Rasmussen AS*
Ansvarlig søker:	*Hans J Rasmussen AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*194/16*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

John Karsten Vedø
saksbehandler

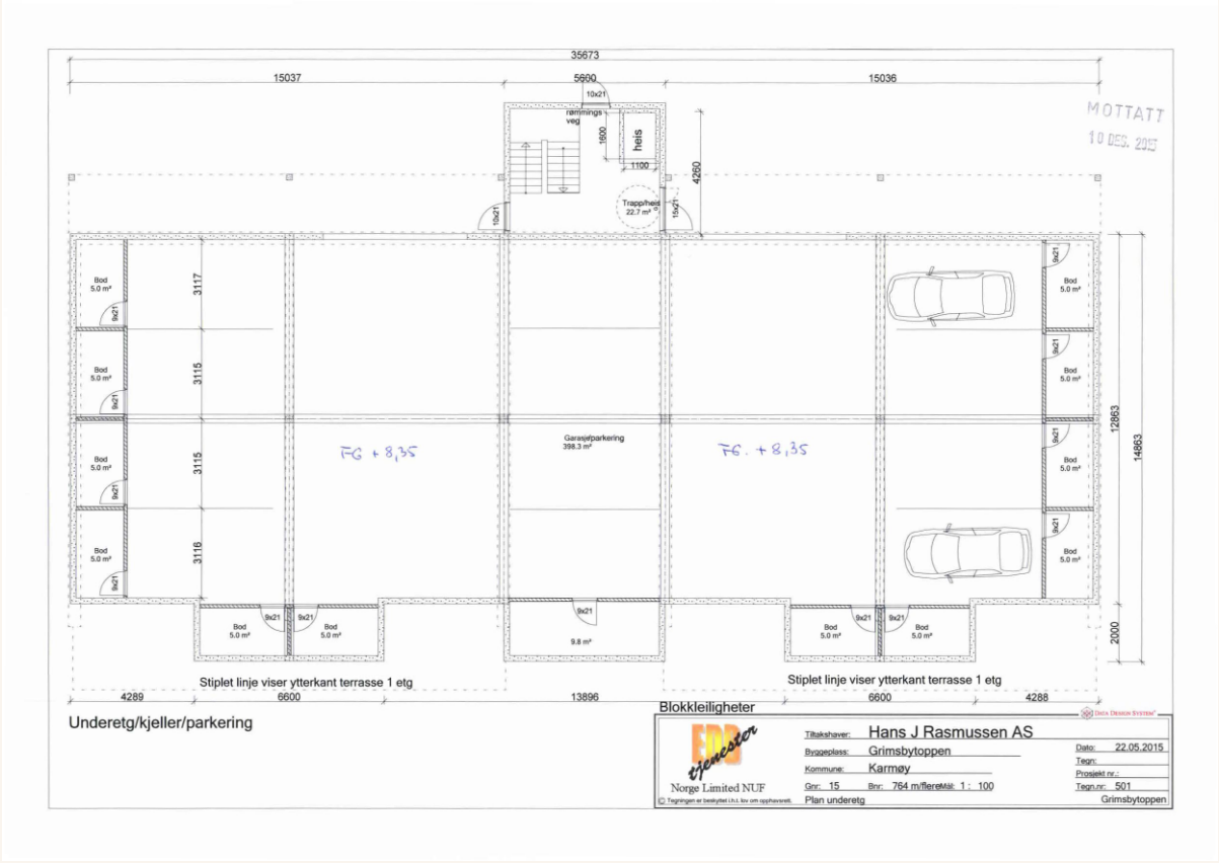
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Rådhuset, Postboks 167, 4291 KOPERVIK ◦ Telefon: 52 85 75 00 ◦ e-post: post@karmoy.kommune.no

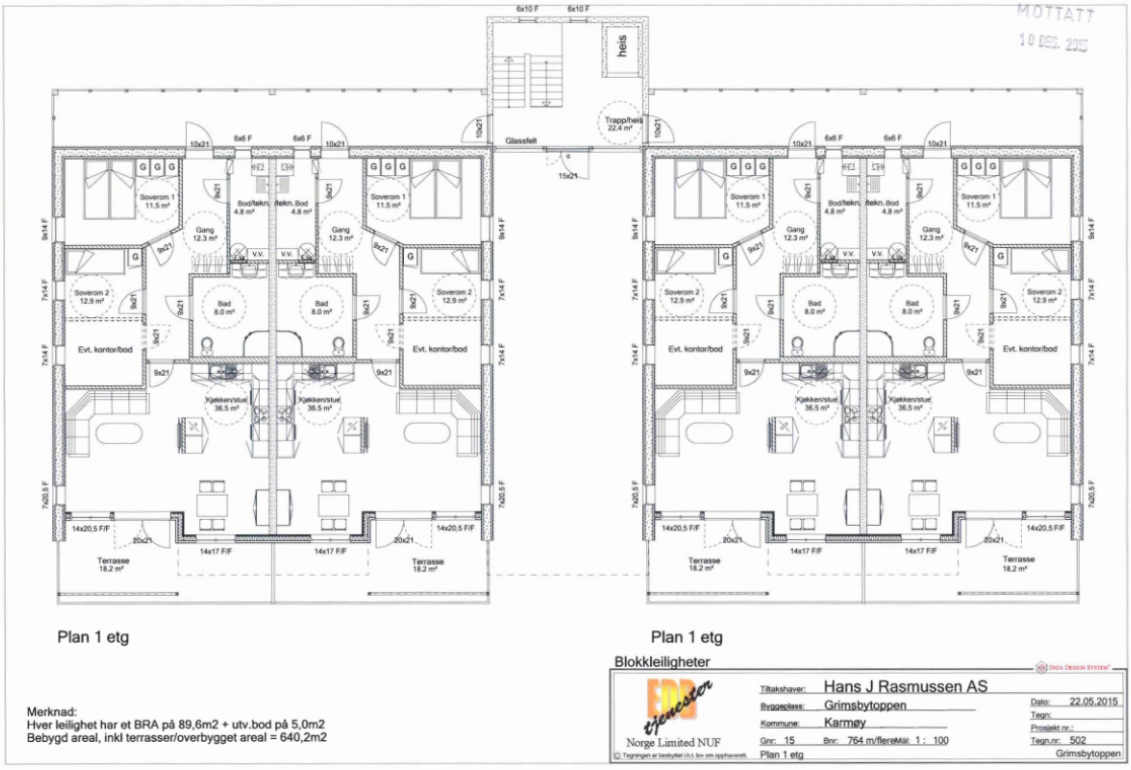
Tegninger

MOTTATT
10 DES. 20
Blokkleiligheter
EDB tjenester
Norge Limited NUF
Tiltakshaver: Hans J Rasmussen AS
Byggested: Grimsbytoppen
Kommune: Karmøy
Gnr: 15 Bnr: 764 m/flereMål: 1 :
Perspektiv
Dato: 22.05.2015
Tegn: Knut
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 510
Grimsbytoppen

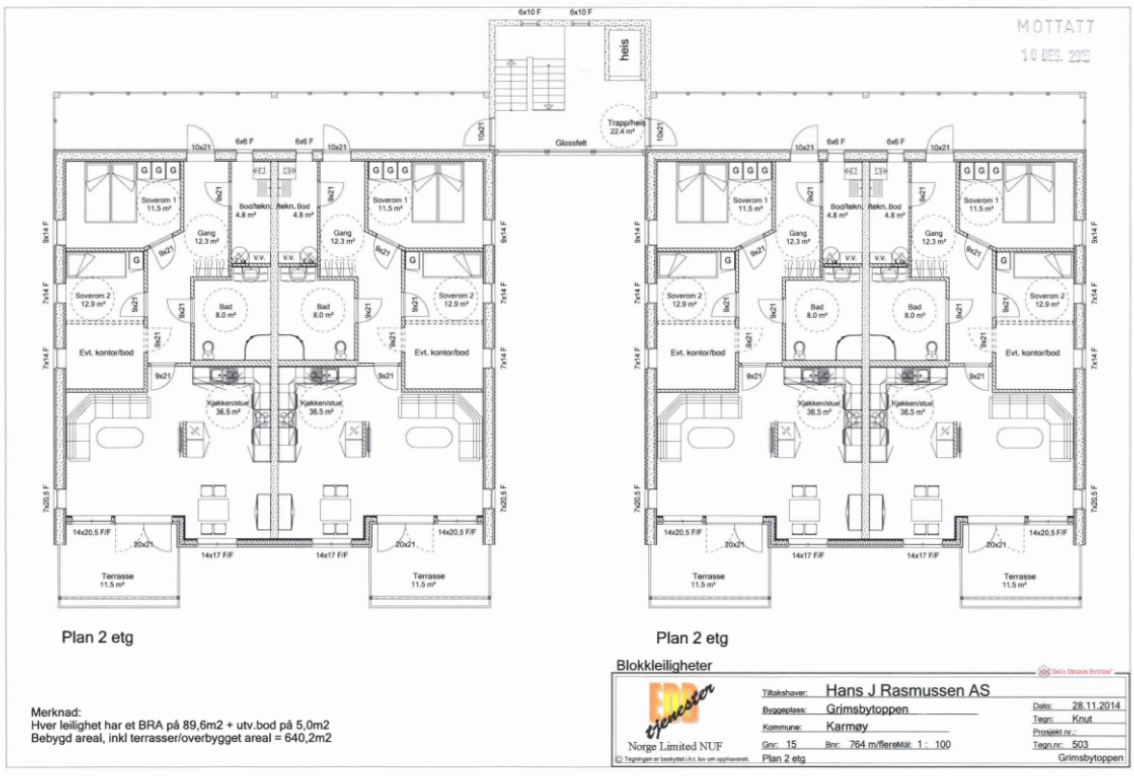
Tegninger


35673
15037
5600
15036
MOTTATT
10 DES. 2015
heis
Trappehus
Garasjeparkering
398.3 m²
FG + 8,35
FG. + 8,35
12863
14863
2000
Stiplet linje viser ytterkant terrasse 1 etg
Stiplet linje viser ytterkant terrasse 1 etg
4289
6600
13896
6600
4288
Underetg/kjeller/parkering
Blokkleiligheter
Tiltakshaver: Hans J Rasmussen AS
Byggeplass: Grimsbytoppen
Kommune: Karmøy
Gnr: 15 Bnr: 764 m/flere Målt: 1 : 100
Plan underetg
Dato: 22.05.2015
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
Grimsbytoppen
Norge Limited NUF

Tegninger

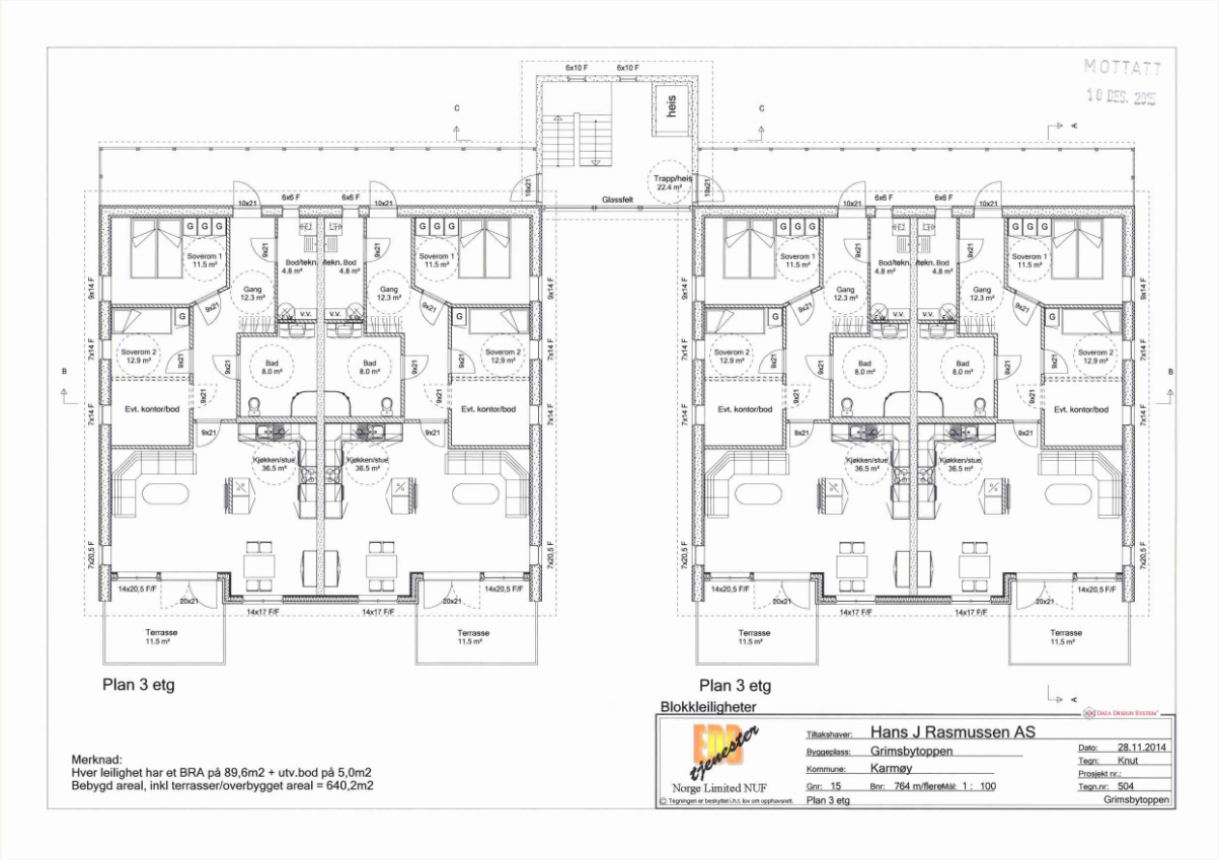

MOTTATT
10 DES. 2015
heis
Trapp/heis
22.4 m²
Glassfelt
Soverom 1
11.5 m²
Bod/tekn.
4.8 m²
Gang
12.3 m²
Soverom 2
12.9 m²
Bad
8.0 m²
Evt. kontor/bod
Kjøkken/stue
36.5 m²
Terrasse
18.2 m²
Plan 1 etg
Plan 1 etg
Merknad:
Hver leilighet har et BRA på 89,6m2 + utv.bod på 5,0m2
Bebygd areal, inkl terrasser/overbygget areal = 640,2m2
Blokkleiligheter
Tiltakshaver: Hans J Rasmussen AS
Byggeplass: Grimsbytoppen
Kommune: Karmøy
Gnr: 15 Bnr: 764 m/flere Mål: 1 : 100
Plan 1 etg
Dato: 22.05.2015
Tegn:
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 502
Grimsbytoppen
Norge Limited NUF

Tegninger



Merknad:
Hver leilighet har et BRA på 89,6m2 + utv.bod på 5,0m2
Bebygd areal, inkl terrasser/overbygget areal = 640,2m2

Tegninger


MOTTATT
10 DES. 2014
Plan 3 etg
Plan 3 etg
Blokkleiligheter
Merknad:
Hver leilighet har et BRA på 89,6m2 + utv.bod på 5,0m2
Bebygd areal, inkl terrasser/overbygget areal = 640,2m2
Tiltakshaver: Hans J Rasmussen AS
Byggeplass: Grimsbytoppen
Kommune: Karmøy
Gnr: 15 Bnr: 764 m/flere
Plan 3 etg
Dato: 28.11.2014
Tegn: Knut
Grimsbytoppen

Leilighetsregler

Lokale Sameie/leilighets regler for Grimsbytoppen

(Lokale Sameie/leilighets regler for Grimsbytoppen er et supplement til sameievedtekter vedtatt på stiftelse møte 2017)

ORG.NR 820003632

Sameie har ansvar og kostnad for følgende:

- Kontroll, service og reparasjon av heis. FELLES UTGIFTER
- Sprinkelanlegg. FELLES UTGIFTER
- Kontroll og vedlikehold av byggets brannalarm. FELLES UTGIFTER
- Brann/sprinkeløvelse to ganger i året. Leder eller annen styremedlem leder dette. Det blir satt faste datoer til dette. Vår og høst. I tillegg blir det opplyst om dette på informasjonstavle
- Kontroll av vanntrykk for sprinkel i «teknisk rom» hver 14 dag, samt notere dato, vanntrykk og underskrift
- Nødlys. FELLES UTGIFTER
- Dørpumper og brytere. FELLES UTGIFTER
- Vedlikehold utvendig fasade på bygg.
- Inspeksjon av tak to ganger pr. år. Det må dokumenteres på skjema i teknisk rom.
- Forsikring av bygg. FELLES UTGIFTER
- Service, av den delen av ventilasjonssystem som er felles. FELLES UTGIFTER
- Strømleverandør/tv data. Altibox minste pakke tv og strømutgifter felles område FELLESUGIFTER.
- Utelys i svalganger, heis hus, garasje og teknisk rom FELLES UTGIFTER
- Innkjøp av lyspærer til alle fellesområder, samt balkonger. FELLES UTGIFTER
- Innkjøp av filter til ventilasjonssystem FELLES UTGIFTER
- Kontroll og vedlikehold av branngardiner i leiligheter to ganger årlig. Dette gjelder leilighet 1D, 2D og 3D FELLES UTGIFTER
- Uteområde FELLES UTGIFTER
- Gulvmatter ved innganger til bygg. FELLES UTGIFTER
- Kjøp av planter, julepynt etc. FELLES UTGIFTER
- Det skal opplyses på informasjonstavle når brannalarm skal aktiveres.
- En gang pr måned kontrollere visuelt at det ikke er skade på ledninger / infrastruktur til EL bil ladesystem. Kontroll dokumenteres i perm som ligger i felles bod. Alle har ansvar for å melde fra til styre om det oppdages noe ved systemet som kan være feil.

Leilighetsregler

Ansvar som den enkelte leilighet har:

- Dekke gebyr til utrykning brannvesen der årsak er uaktsomhet som eksempelvis tørrkokong åpen ild. etc.
- Opplyse styre om hvem som har tilgang til leilighet når en er bortreist.
- Ansvar for at komfyrvakt til enhver tid er intakt
- Ansvar for at Water Guard til enhver tid er intakt
- Reparasjon og kontroll av egen varmepumpe
- Reparasjon og vedlikehold av egen ventilasjons og varme aggregat.
- Skifte filter i eget aggregat, selve filter innsats leveres og betales av sameiet.
- Ansvar for at noen er til stede i leilighet ved kontroll av sikkerhets systemer.
- Egen varmtvannsbereder
- Rengjøre egen sluk på bad og vaskerom minst 1 gang årlig.
- Det skal ikke tømmes fett i noen avløp.
- Smøre dører låser i egen etasje – svalganger, smøring finnes i felles bod.
- Vask av trappeoppgang og Heis i.h.t liste på oppslagstavle.
- Innboforsikring.
- Skifte lyspære på egen balkong, pærer levers av sameie.
- Holde orden i egen svalgang
- Holde orden på sitt parkeringsområde
- Alle som bor i sameie, har ansvar for å kildesortere avfall i henhold til enhver tid gjeldene regelverk fra Karmøy Kommune.
- Ved eventuelt salg av leilighet er det eier av leilighet som må bære kostnad knyttet til innhenting av opplysninger som vedrører fellesgjeld, o.s.v
- Det er ikke tillat å lade elbil via strøm uttak i bod eller andre uttak knyttet til felles eie.
- Skal en seksjonseier anskaffe og montere EL bil lader, må denne anskaffes gjennom vår avtale med Haugaland Kraft. Lader må kunne kommunisere med sameies infrastruktur for smart ladning.

Dugnad:

- Bidra ved 2 årlige dugnader av uteområde og garasje etc. Dato for dugnad blir opplyst på oppslagstavle.

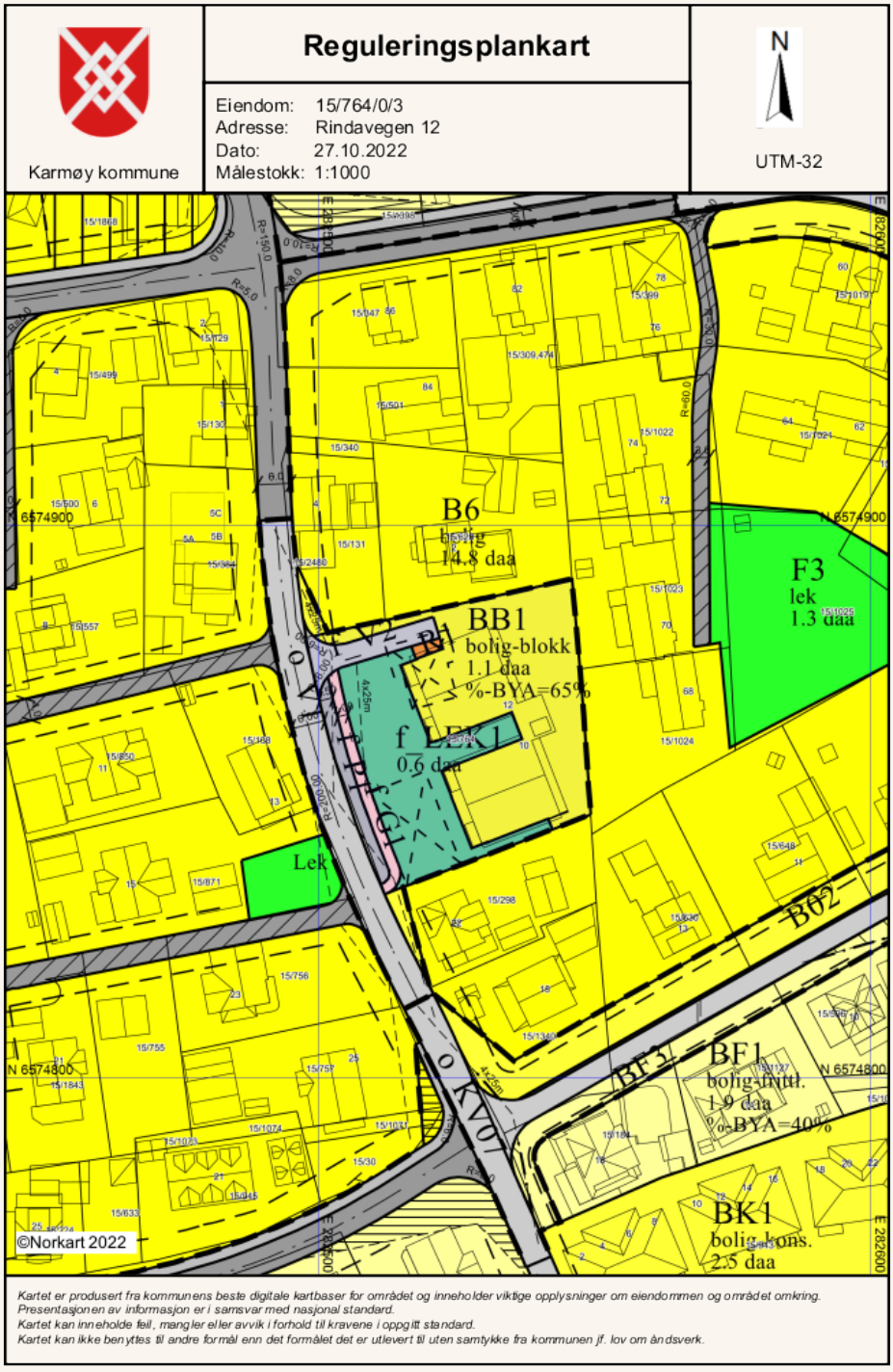
Reviderte sameieregler.

Åkrehamn den 14 februar 2022.

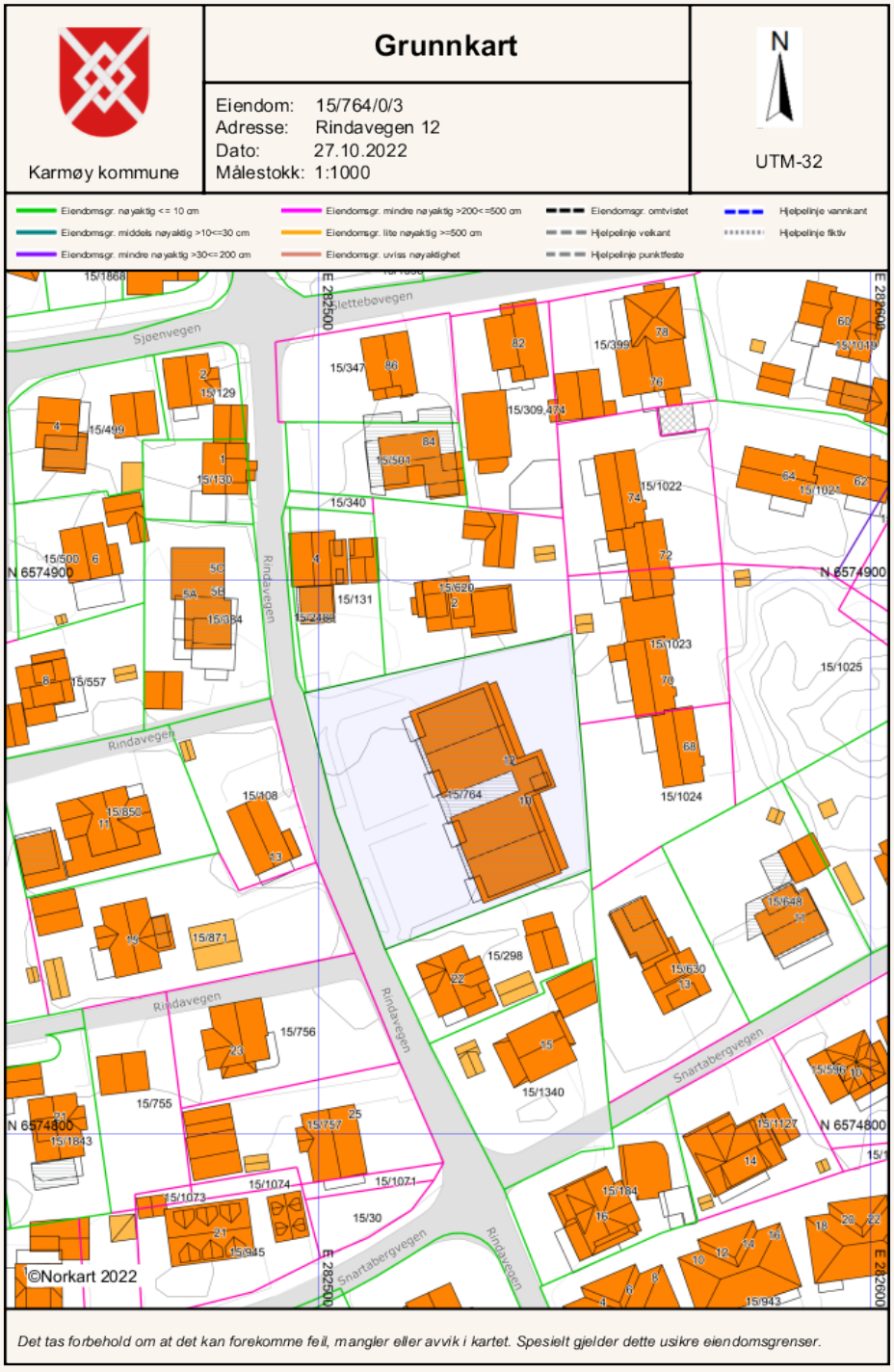
_____	_____
Siw Vea	Anne Margrethe Larsen

Vedtatte regler signeres av samme personer som er valgt på årsmøte til å signeres protokoll

Reguleringsplan



Grunnkart



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

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

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.

Mine notater:

Budskjema

For eiendommen: Rindavegen 12, 4270 AKREHAMN
Gnr. 15 Bnr. 764 Snr. 3 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0364/22
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.11.2022

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 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 eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft / T: 93492224 / olav@meglerhuset-rele.no