



Tysvær - Frakkagjerd

Asparhaug 12, 5563 Førresfjorden

Prisant: **3 490 000** + 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:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 28
Innhold	_____	s 30
Teknisk info og skjema	_____	s 35
Budskjema	_____	s 69

Del 1 - Asparhaug 12

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 490 000 + omk.

TOMT:

844 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 71 Bnr. 219
i Tysvær

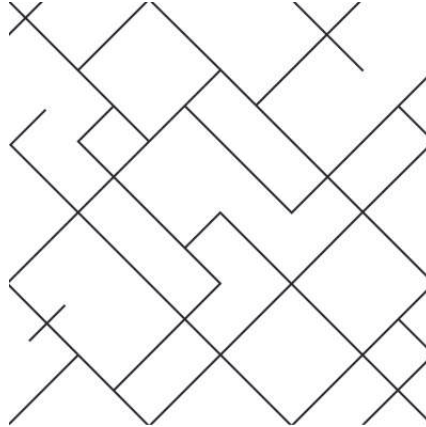
AREAL:

P-rom: 174 m2
Bra: 183 m2

Standard

Velkommen til Asparhaug 12!

Pent innredet enebolig i barnevennlig og rolig område på Frakkagjerd. Stor og flat plen, med prydbusker og lekehytte. Boligen er hovedsaklig innredet med tapet og malte overflater på vegger.



1.etasje: Stue med peisovn og varmepumpe. Utgang til terrasse og videre trapp til hage.



1.etasje: Romslig stue med flere innredningsmuligheter og karnapp.





1.etasje: Fra stue går det liten trapp ned til stort kjøkken med plass til spisebord og sofagruppe. Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

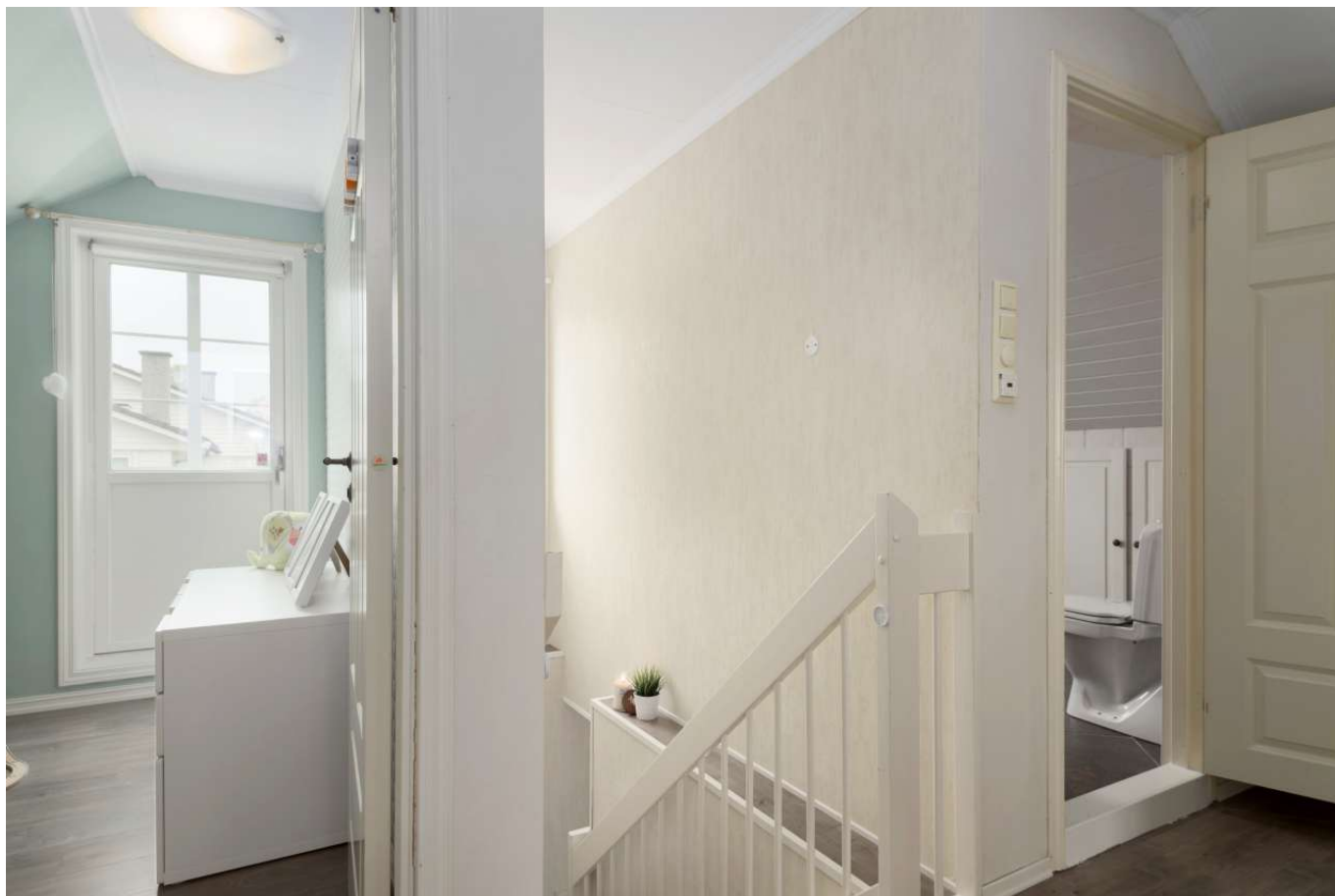






1.etasje: Gjestetoalett som inneholder wc og servant. Gang med oppheng for ytterklær, trapp opp til 2.etasje og dør til u-etasje.





2.etasje: Gang. Soverom med skyvedørsgarderobe med glassfronter.





2.etasje: Soverom med utgang til balkong.





2.etasje: Soverom. Helfliset bad som inneholder wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant, god lagringsplass og overhengende speil.







U-etasje: Kjellerstue som har varmepumpe og vedovn.



U-etasje: Soverom. Helfliset vaskerom som inneholder utslagsvask nedfelt i benkeplate, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.









Utgang fra stue til stor terrasse med flere plan.





Pent opparbeidet tomt rundt boligen.





Her vil dere trives...

Idyllisk, populær beliggenhet på Asparhaug på Frakkagjerd.

Området er barnevennlig, og det er trygg vei til lekeplasser, idrettspark, barne- og ungdomsskole. I tillegg ligger den populære ungdomsklubben Avanti innen gangavstand. Kort avstand til nærmeste barnehage.

Liten spasertur til sandstrand og brygge ved Aksdalvannet. Der er det også fotballbane og volleyballbane. Dragavika er en populær badestrand som ligger en liten kjøretur unna.

Flere flotte turmuligheter i området. Helgelandsfjellet og Nappatjørn med lysløype for å nevne noen. Førresfjorden med fiskemuligheter.

Gangavstand til 2 dagligvarebutikker, Toma gatekjøkken, Minutten grill, Heron treningssenter og apotek. Flotte turområder ved Aksdalvatnet og omegn.

Det tar ca. 7 minutter å kjøre til Aksdal senter/Tysværtunet, ca. 10 minutter til handelsområdet på Raglamyr, og ca. 15 minutter inn til Haugesund.

Innhold

Spennende bolig som må ses. Her er det løsninger du vil falle for. Kjøkkenet er koselig, innbydende, et stort allrom med alle hvitevarer, i eget plan på nivå med hagen. Et naturlig samlingssted. Det er flere gode romløsninger som må ses. Velkommen!

Eneboligen er innredet over 3 plan og inneholder:

U-etasje:

Gang med bi-inngang, bod, vaskerom, soverom og kjellerstue.

1.etasje:

Vindfang, gang, gjestetoalett, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

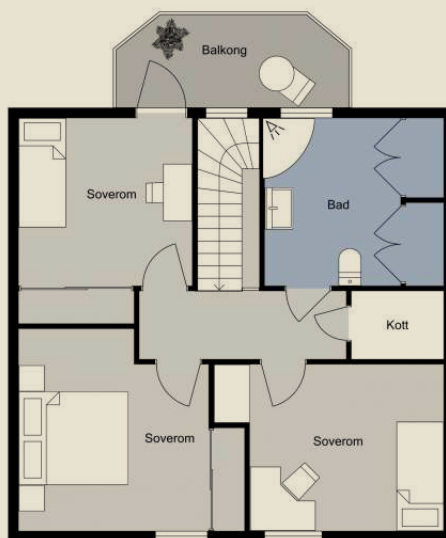
2.etasje:

Gang, bad og 3 soverom.

I tillegg har boligen garasje på 27 m² BRA som ble bygget i 1998.

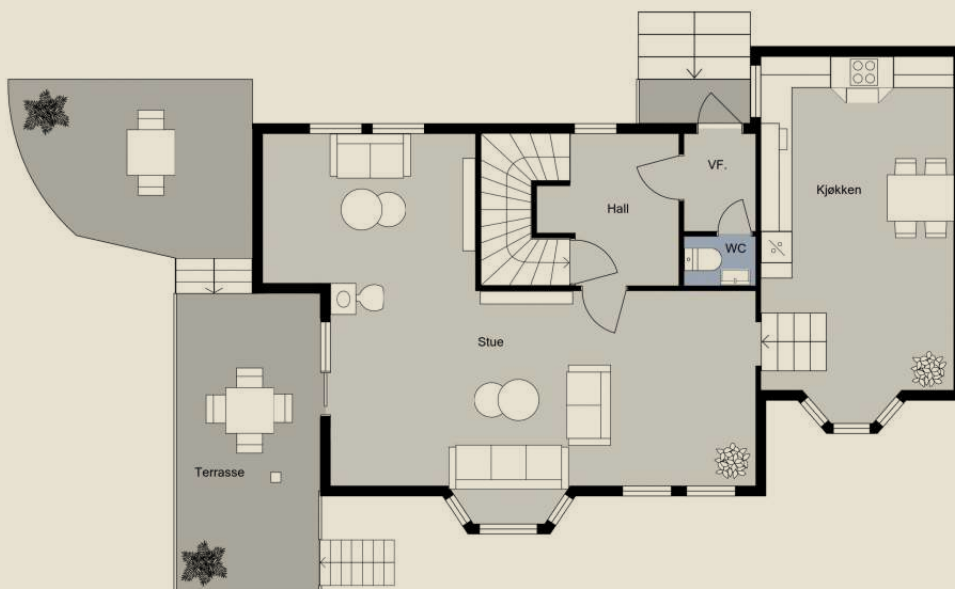
2.

BRA 39 m²

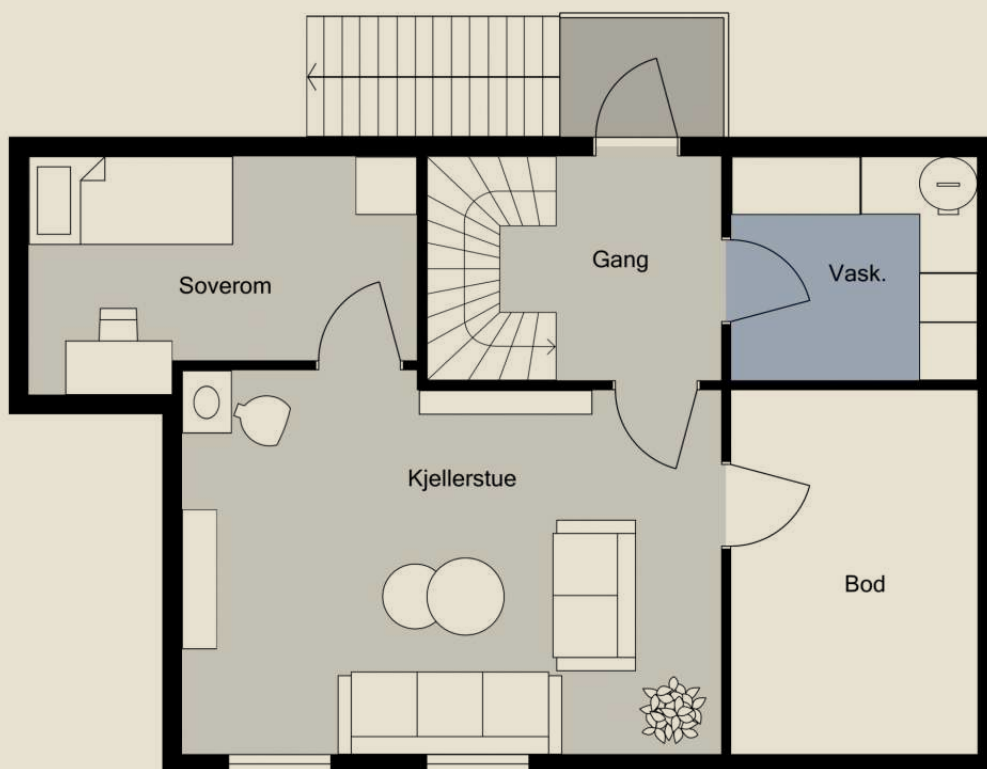


1.

BRA 89 m²



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



BRA 55 m2

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



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219150

Adresse:

Asparhaug 12, 5563 Førresfjorden

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 71 Bnr. 219 i Tysvær kommune

Eiers navn:

Janne Rødeseike og Sindre Rødeseike

Prisantydning:

3 490 000,-

Kjøpers omkostninger:

87 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

99 602,- (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:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Standard:

Pent innredet enebolig i barnevennlig og rolig område på Frakkagjerd. Stor og flat plen, med prydbusker og lekehytte. Boligen er hovedsaklig innredet med tapet og malte overflater på vegger.

U-etasje:

Kjellerstue som har varmepumpe og vedovn.

Soverom.

Helfliset vaskerom som inneholder utslagsvask nedfelt i benkeplate, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. God lagringsplass.

Bod.

Gang med bi-inngang.

1.etasje:

Romslig stue med flere innredningsmuligheter og karnapp. Det er installert varmepumpe og peisovn i kleberstein so gir god varme. Utgang til terrasse og videre trapp til hage.

Fra stue går det liten trapp ned til stort kjøkken med plass til spisebord og sofagruppe. Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter. God skap- og arbeidsplass, samt god takhøyde. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Fliser mellom benkeplate og overskap.

Gjestetoilet med fliser på gulv og malte overflater på vegger. Det inneholder wc og baderomsinnredning med servant og overhengende speil.

Gang med oppheng for ytterklær, trapp opp til 2.etasje og dør til u-etasje.

Vindfang.

2.etasje:

3 soverom, hvor det ene har utgang til balkong og et annet har skyvedørgarderobe med speilfronter.

Helfliset bad som inneholder wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant, god lagringsplass og overhengende speil med belysning. Varmekabler i gulv. God lagringsplass i knevegger.

Gang.

Det er installert sentralstøvsuger i boligen.

Areal:

P-rom: 174 m²

Bra: 183 m²

P-rom innhold:

U-etasje: Gang, kjellerstue, vaskerom og soverom.

1.etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue og wc.

2.etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Bruksareal per etasje:

U-etg. 55 kvm.

1.etg. 89 kvm.

2.etg. 39 kvm.

Aralet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1985

Antall soverom:

4 soverom

Parkering:

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Byggemåte:

Enebolig: Fundamenter av betong. Grunnmur av sementblokker. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Saltak oppført som sperretak. Tekket med betongtakstein. Garasje: Fundamenter av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av plast. Leddport og sidedør av tre. Malt utførelse. El. portåpner.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Eskild Kvala ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Ved og elektrisk.

2 varmepumper installert i boligen, ene er på stue i 1.etasje og den andre er i kjellerstue i u-etasje. Varmekabler i gulv på bad på loft, kjøkken i 1.etg., soverom i u-etg. og gang i u-etg. Peisovn i stue i 1.etasje og vedovn i kjellerstue i u-etasje.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket E - GUL

Beskaffenhet:

Tomten er fint opparbeidet med plen, bed og prydbusker. Natursteinsmur. Gjerde av tre.

Belegningsstein. Terrasse i tilknytning til boligen og hagen. Gruset og singlet gårdsrom.

Tomteareal:

844 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

700 322,- for 2018

Kommunale avgifter:

11 892,- per år.

Renovasjonsavgiften er inkludert.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for bustadhus, datert 22.04.1985, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

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

Boligens underetasje avviker fra tegninger, på de originale tegningene er det ikke søkt innredet i underetasjen.

Regulering:

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

Tinglyste forhold/servitut:

Heftelser i eiendomsrett:

1984/9948-1/47 06.11.1984 Erklæring/Avtale

Tysvær kommune salgsvilkår gjelder.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Prosentsats: 1,5%.

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgivning. 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 boligkjøper-forsikring. 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 rettsområdet i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeileilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank 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 provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2019-05-02

Personvern:

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

Boligen selges

"som den er – as is":

Handelen følger lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er – as is" jmf. avhendingslova §3-9.

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

Kontakt:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. 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.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Nabolagsprofil

Asparhaug 12

Nabolaget Frakkagjerd - vurdert av 53 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Asparhaug	2 min
Linje 246, N285, N286	0.2 km
Haugesund Karmøy	22 min

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.)	9 min
190 barn	0.7 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
335 barn, 13 klasser	0.5 km
Karmsund videregående skole	13 min
750 barn, 42 klasser	10.4 km
Haugaland videregående skole	13 min
815 barn	10.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Frakkagjerd	12 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

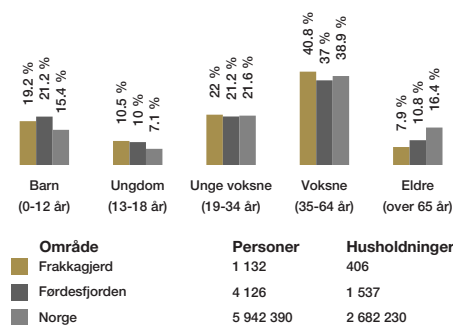
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Asparmarka barnehage (0-6 år)	6 min
73 barn, 4 avdelinger	0.6 km
Fjellhaug barnehage (0-5 år)	9 min
2 avdelinger	0.7 km
Førresfjorden barnehage (0-5 år)	4 min
3 avdelinger	2.1 km

Dagligvare

SPAR Frakkagjerd	8 min
Coop Extra Frakkagjerd	11 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

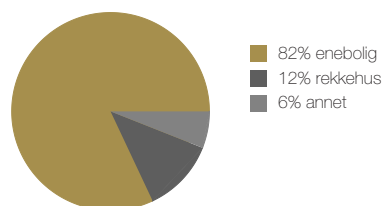
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

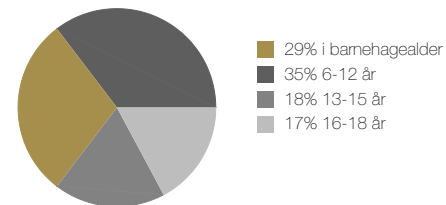
Sport

	Frakkagjerd sentralidrettsanlegg	3 min	
	Tysværtunet aktivitetsanlegg	5 min	
	Heron Treningssenter	11 min	
	Yes Treningssenter	9 min	

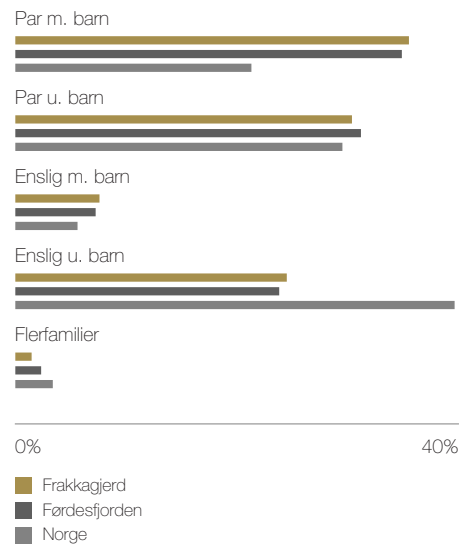
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



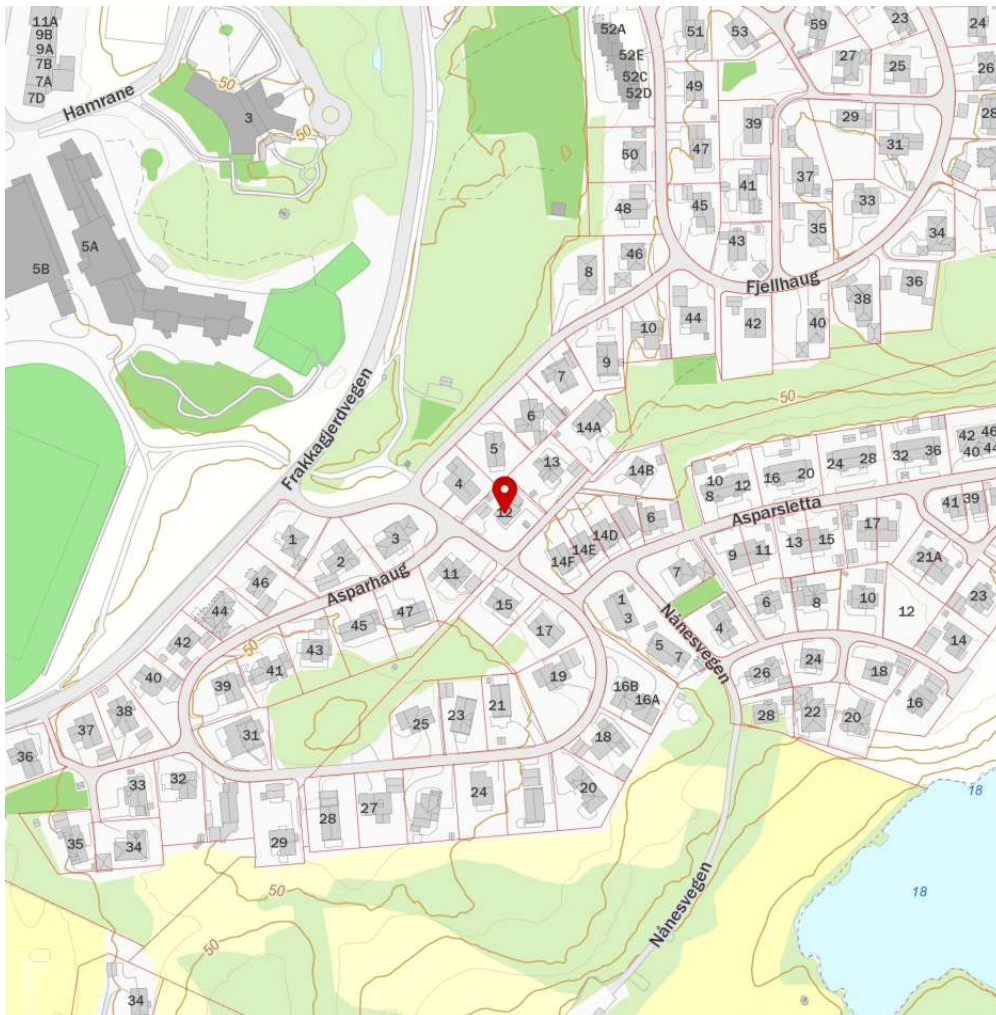
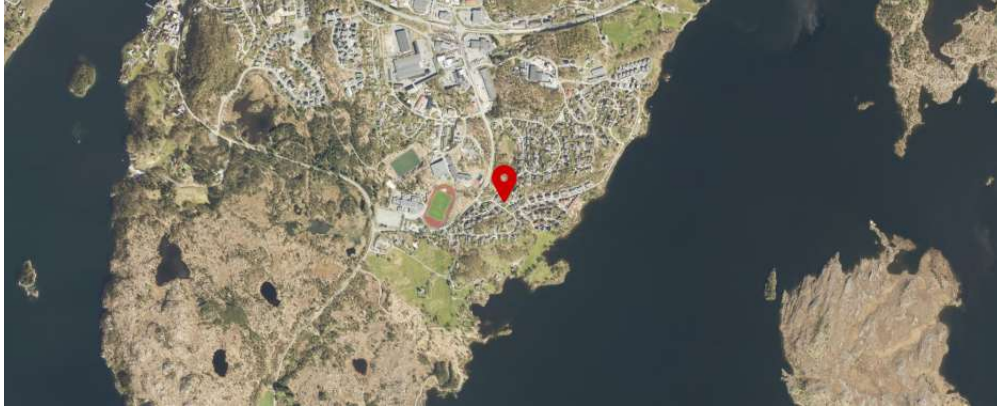
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	57%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr 71: Bnr 219
1146 TYSVÆR KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 24.04.2019
Utskriftsdato: 24.04.2019
Oppdrag nr: 20191006



Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt taksmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuelt: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarer og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av enebolig, frittliggende garasje, redskapsbod og lekehytte. Redskapsboden og lekehytten er oppbygd i trekonstruksjoner og har normal standard. Redskapsboden har fundament og gulv av betong. Lekehytten har gulv av tre og er delvis kledd på innsiden. Garasjen har normal garasje standard. Eneboligen er oppført med underetasje, 1. etasje og loft. Fundamenter av betong. Grunnmur av sementblokker. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Boligen framstår som godt vedlikeholdt. Innvendige overflater er pusset opp over tid. Konstruksjoner, bygningsdeler og utvendige overflater framstår som fra byggeår. Det blir gitt tilstandsmerknninger som følge normal slitasje og alder. Fint opparbeidet tomt.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



KOPERVIK, 24.04.2019

Takstmann Eskild Kvala MNTF
 Ingeniør
 Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Janne og Sindre Rødeseike
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.04.2019. - Sindre Rødeseike. Tlf. 99284726 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger lunt og solvendt til i Asparhaug, i Frakkagjerd boligområde. Et etablert boligområde med sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turområde og butikk. Ca. 2 km. til Aksdal. Utsikt utover boligområdet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig, frittliggende garasje, lekehytte og redskapshus.
Om tomten:	Tomten er fint opparbeidet med plen, bed og prydbusker. Natursteinsmur. Gjerde av tre. Belegningsstein. Terrasse i tilknytning til boligen og hagen. To innkjørsler fra Asparhaug. Gruset og singlet gårdsrom.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 71 Bnr: 219
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	844,9 m² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Janne og Sindre Rødeseike
Adresse:	Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier					

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1985 Kilde: I følge EDR
Tilbygg:	År: 2002 Tilbygg av kjøkken.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	67	55	46	9	Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, soverom
1. etasje	99	89	89		Vindfang, gang, kjøkken, stue, wc
Loft	41	39	39		Gang, bad, 3 soverom
Sum bygning:	207	183	174	9	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom	Bod
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, wc	
Loft	Gang, bad, 3 soverom	

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1998 Kilde: I følge EDR

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	30	27		27	Garasje
Sum bygning:	30	27	0	27	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasje

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Grunnmur av sementblokker. Pusset overflate. Fast grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal setning. En må forvente noe riss-dannelse i pusset overflate. TG: 2
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv av betong. Isolert med skumplast. Fliser og varmekabler i gang. Parkett i kjellerstue og soverom. Belegg i bod. Fliser i kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på gulvoverflatene. Det ble registrert noe skjevhet på kjøkken. TG: 1
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Det ble registrert grunnmursplast. Rennenedløp tilkoblet rør i bakken. Rennenedløp til bakken.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår. Det ble ikke registrert unormal fuktighet på innsiden av grunnmuren. TG 2 på grunn av alder. TG: 2
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Trepanelet mot vest er nymalt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepanelet er fra byggeår og har normal misfarging og slitasje. TG 2 på grunn av alder. TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen, foringer og sprosset av tre. Malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindue er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er fra byggeår og har normal slitasje. Noe misfarging. Defekt sprosset i stue. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karmen og foringer av tre. Dørblader i malt utførelse. Isolerglass. Skyvedør i stuen av aluminium.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Entredør og ytterdør i underetasjen er sannsynligvis fornyet og har normal slitasje. Noe mer slitasje på ytterdører som ikke er fornyet. TG 2	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre. Formpressede dørblader i kvit utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De innvendige dørene er sannsynligvis fornyet og har normal slitasje.	TG: 1

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskeer og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak oppført som sperretak. Tekket med betongtakstein. Renne og rennedløp av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket, renner og rennedløp er fra byggeår og har normal slitasje. Det ble registrert stedvis grønskedannelse på taktekket og stedvis misfarging på renner.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper og - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper av tre. Malte vanger. Trinn med teppe i trapp til loft. Malte trinn til underetasjen. Trapp av tre fra stue til kjøkken Parkett i trinn. Loftsluke med stige til høgloft. Utvendige trapper av betong. Skifer i trinn i hovedtrapp.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Innvendig trapp til underetasjen har lavt opptrinn på første trinn. TG 2 Noe rissdannelse på utvendig trapp til underetasjen.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i tilknytning til bolig og hagen : Fundamenter av betong. Bjelker, terrassebord, rekkverk og levegg av tre. Balkong i tilknytning til loft : Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Underlagsplater med avrenning til renne. Rekkverk på balkong skulle vaskes og males etter befarings.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på terrasse og balkong. Sprekk i fundament på terrasse.	TG: 1

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe oppført av prefabrickerte pipeelementer. Pusset overflate. Pipehatt av metall. Klebersteins ovn i stue. Ovn i kjellerstue.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil på pipe og ovn. Det er feiervesenet som utfører kontroll på pipe og ildsteder.	TG: 1

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Laminat på gulvoverflatene. Fliser i vf og wc. Ny gulvoverflate i stue, gang og soverom på loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet på etasjeskillet. Normal slitasje på gulvoverflaten.	TG: 1

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad

Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk under dusjkabinett. Fall til sluk er ikke kontrollert.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. TG 2 på grunn av alder og ukjent oppbygning.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. TG 2 på grunn av alder og ukjent oppbygning.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Innredning og garnityr for våtrom - Loft / Bad

Beskrivelse:	Klosett, servant i baderomsinnredning, dusjkabinett og el. vifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på sanitærutstyret.	TG: 2

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser. Sluk i tilknytning til utslagsvask.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ukjent oppbygning.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flisene framstår med normal slitasje. Ukjent oppbygning.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Utslagsvask av rustfritt stål, nedfelt i benkeplate. Innebygd varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Funksjonell innredning med normal slitasje.	TG: 2

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilerings. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning i lys utførelse. Godt utstyrt. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Ny komfyrtopp og micro ovn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er fra 2002 og har normal slitasje.	TG: 1

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet. Malt tapet. Malt panel. Malt gips. Ny tapet i stuen. Nye vegger og opp pussing på dobbelt soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte takplater. Malt panel og synlige sperr i kjøkken. Skrå himling. Panel i bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Ventilator og el. vifte på bad. Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder innebygd i skap på vaskerom. WC-rom i tilknytning til 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonsanlegget er sannsynligvis frakoblet. Rørpropp og varmtvannsbereder er fra byggeår og har tilsynelatende normal slitasje. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automat sikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil.	TG: 1

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. 2 varmpumper. Varmekabler i kjøkken, gang i underetasjen, soverom underetasjen og bad på loft. Ovn i stue og kjellerstue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplyst i orden.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 71: Bnr 219
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Asparhaug 12, 5563 FØRRESFJORDEN

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Skap og reoler		
Beskrivelse:	Garderobeskap i tilknytning til soverom. Skyvedørgarderobe. Stedbygde garderobeskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på garderobeskap.	TG: 1 

Garasje

Bygning generelt - Garasje		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av plast. Leddport og sidedør av tre. Malt utførelse. El. portåpner. Vinduer av tre. Gulv av betong. Innvendige vegger kledd med plater. Gulvplater på loft. Enkel stige av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal garasje standard. Noe riss i gulv.	TG: 2 

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Oppdragsnummer	219150		
Adresse	Asparhaug 12		
Postnummer	5563	Poststed	FØRRESFJORDEN
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 2 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Codan	Polise/avtalenr. 751393864
Selger 1 fornavn	Janne	Selger 1 etternavn	Rødeseike
Selger 2 fornavn	Sindre	Selger 2 etternavn	Rødeseike

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, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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, skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

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

Kommentar

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

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

Firmanavn

Persson Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

2018: Satt inn ekstra stikkontakt for induksjonstopp og ny termostat på kjøkkenet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Persson Elektro Haugesund

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. 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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bygget ut mot vest i 2002 (kjøkken). Bygget garasje og ny innkjørsel (ukjent byggeår), søknad godkjent i mai 1998.

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Godkjent av Tysvær kommune

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

22. 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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår 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/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Rødeseike, Sindre

Signert av

Lode, Janne

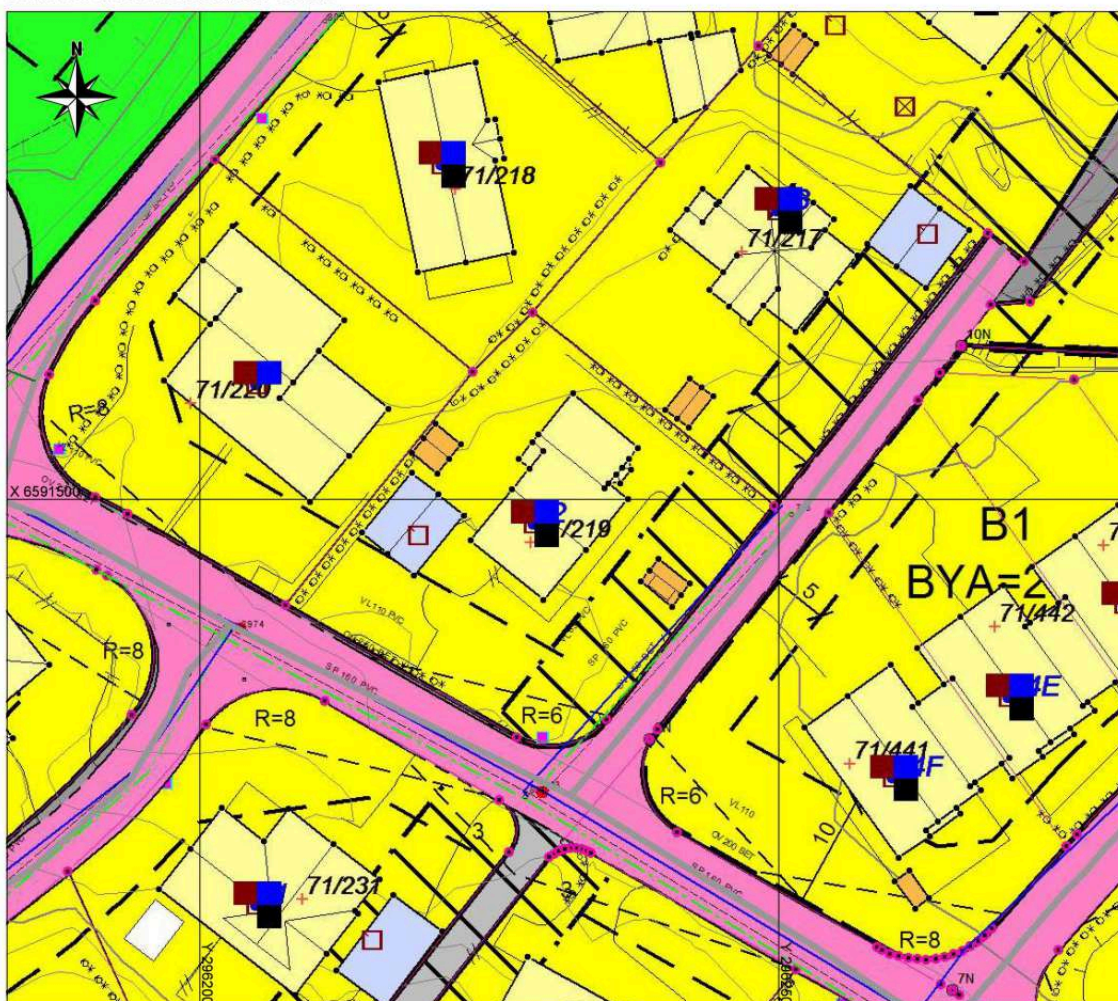
Signert av



Reguleringskart

 Tysvær KOMMUNE	REGULERINGSPLAN Asparhaug MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Gnr/Bnr: 71/219 Adresse: Asparhaug 12, 5563 Forresfjorden Målestokk: 1:500 Dato: 24.04.2019 Saksbehandler: MNG
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
PLANNR.: 200044	Kommunestyrets vedtak:	DATO

Kartet kan innehalde feil !



TEGNFORKLARING

PLAN_BYGGESAK

Avgjørelse/tiltak - flate

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan

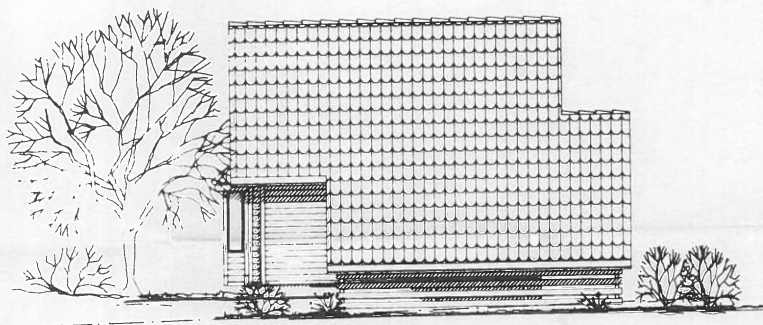
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Jordbruksområde
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk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



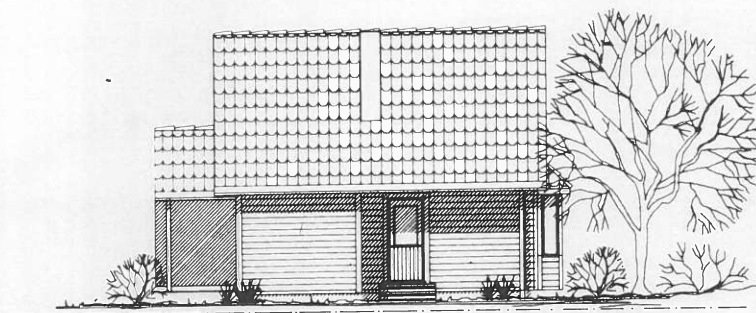
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Friaktslinje i vegkryss
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Tegninger



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SØK VEST

TYSVÆR BYGNINGSRÅD

Mottake.....J. nr.....

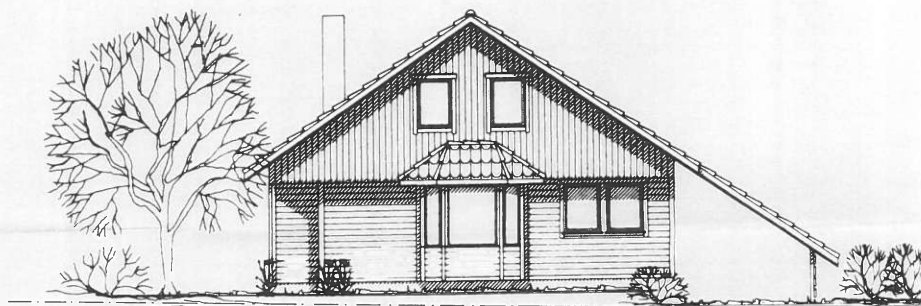
Handsatt 8/10 Sak nr 43/84

Godkjent:

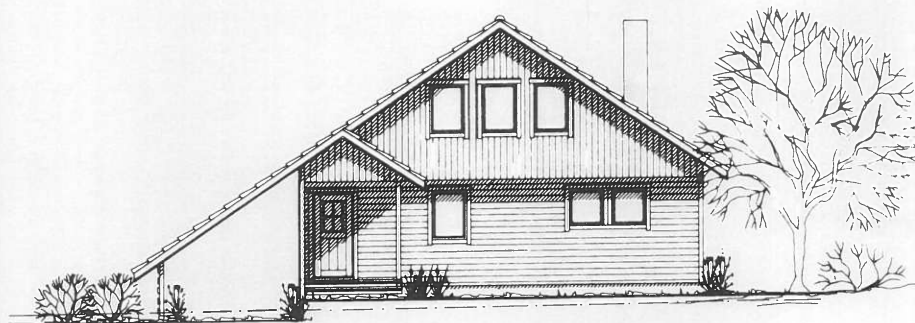
RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING
 BLOKK WATNE
 AKER ER ANSVARLIG FOR
 ERT MISBRUK

U.O.S. 242579			
ENEBOLIG FOR		KARL JOHAN JENTOFT	
FASADER		ASPARHAUG T.67 TYSVÆR	
		TEGN.	TEGNINGS NR.
		SENTE NICHOLK	
		GODKJ.	463103
		MAL	1:100
G.BLOKK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00		PROSJ. NR. BL.30 del II	
G.BLOKK WATNE A/S. LISLEBY TLF. (082) 97 500		DATO	BDE#2
G.BLOKK WATNE A/S. STØREN TLF. (074) 31 101		BDE-236250	
Tegningen er herved helt eller delvis kopieret eller benyttet ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i			

Tegninger



FASADE MOT SØK-ØST

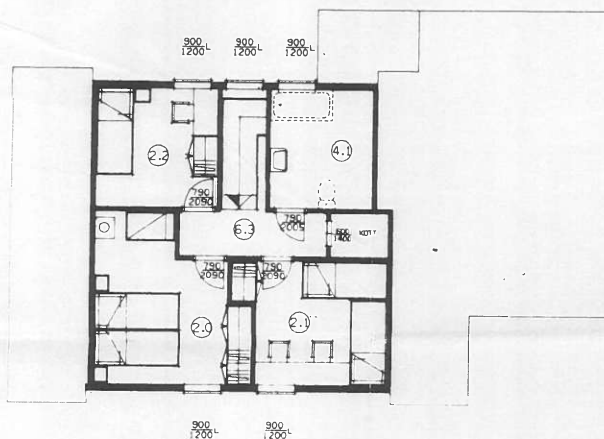


FASADE MOT NØK-VEST

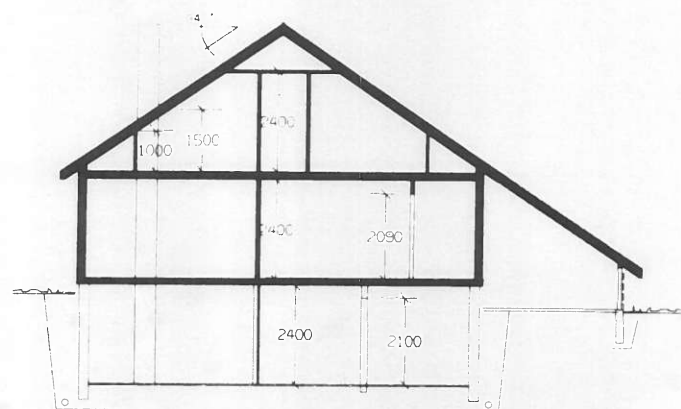
AVÆRENDE TERRENG
NDELIG TERRENG

AL-
T-
M-
E

Tegninger



ROM NR.	ROMBETEGNELSE	ROM AREAL	VINDUS AREAL	PRIMER AREAL
1.0	STUE/SPISESTUE	034.0	05.10	
3.0	KJØKKEN	010.0	02.12	
4.0	WC	001.4	00.00	
6.0	HALL	006.7	01.06	
6.1	VINDFANG	002.3	00.00	
6.2	TRAPPEROM	002.9	00.00	
SUM 1. ETASJE		057.3	08.28	086.33
4.2	VASKEROM	006.5	00.00	
5.0	MAT	004.4	00.00	
5.1	KLAR	004.6	00.00	
6.4	KJELLERGANG	006.5	00.00	
7.0	HOBBY/SPORT	031.8	00.00	
SUM UNDERETASJE		053.8	00.00	000.00
2.0	SOVEROM	013.4	01.06	
2.1	SOVEROM	010.4	01.06	
2.2	SOVEROM	008.5	01.06	
4.1	BAD	007.2	01.06	
6.3	GANG	007.1	01.06	
SUM 2. ETASJE		046.6	05.30	050.61
SUM TOTALT		157.7	13.58	136.94
Σ VINDUSAREAL			09.91	



SNITT A-A

BRA - 187 KVM
BA - 124 KVM

UTREGNING AV LEIEFLATE :

1. ETASJE	9.60 X 6.74	=	64.70 KVM
+KARTRAPP	4.00 X 1.20	=	4.80 KVM
-INNTRUKKET	1.70 X 1.70	=	2.89 KVM
-VINDFANG			
LEIEFLATE I 1. ETASJE : = 58.63 KVM			
+LOFTSROM	7.20 X 5.70	=	41.04 KVM
TILSAMMEN	NETTO	=	99.67 KVM

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING
TILHØRER BLOCK WATNE.
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT MISBRUK

TYSVÆR BYGNINGSRÅD

Mottakende: J. nr.

Håndsignert: 9/10.84 Sak nr. 43/84

Godkjent:

U.D.S. 242579

ENEBOLIG FOR
PLANER / SNITT

KARL JOHAN JENTOFT

ASPARHAUG T67 TYSVÆR



G. BLOCK WATNE A/S. KLEPP TLF. (04) 42 35 00
G. BLOCK WATNE A/S. LISLEBY TLF. (032) 97 500
G. BLOCK WATNE A/S. STØREN TLF. (074) 31 101

TEGN. "BENTE NØCKE"

GODKJ.

MAL 1:100

DATO 19.10.84

TEGNINGS NR.

463102

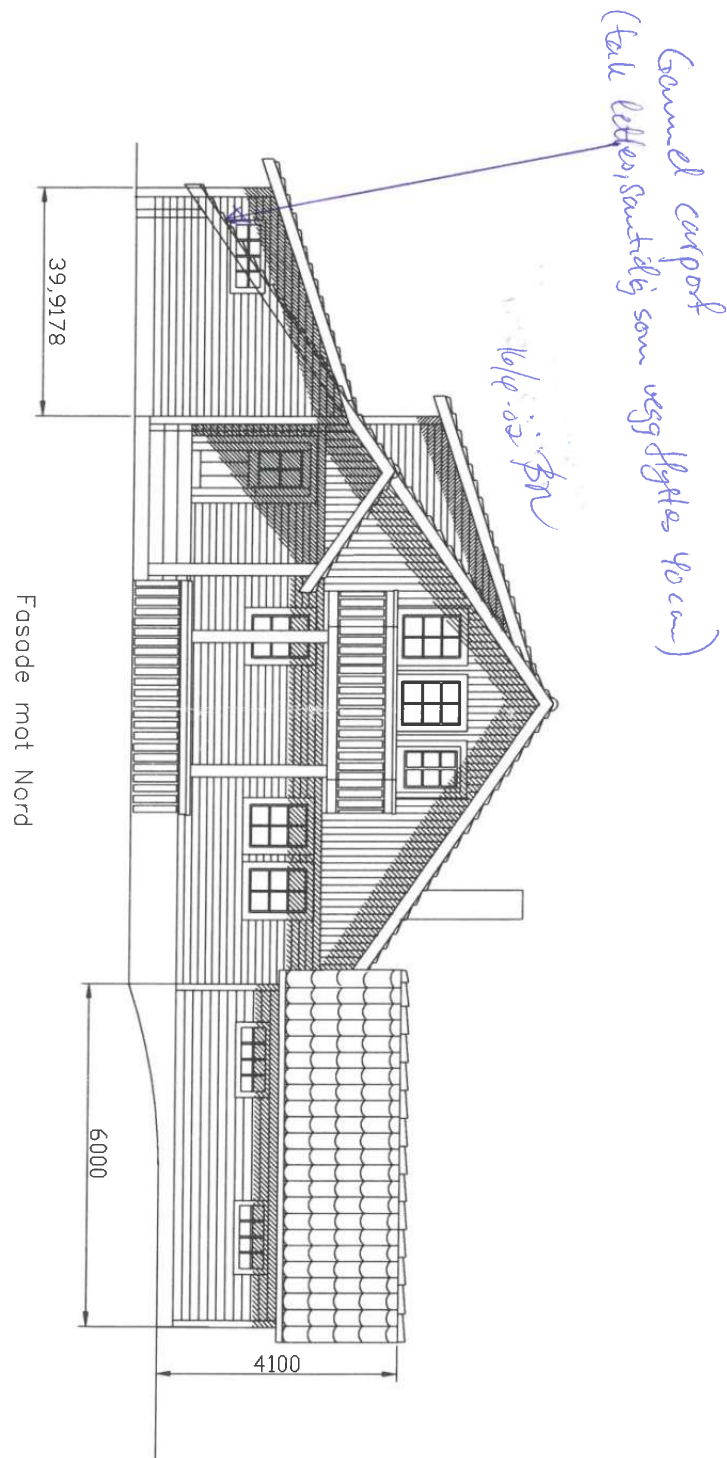
PROS. NR. BL. 30 av 21

BDE#2

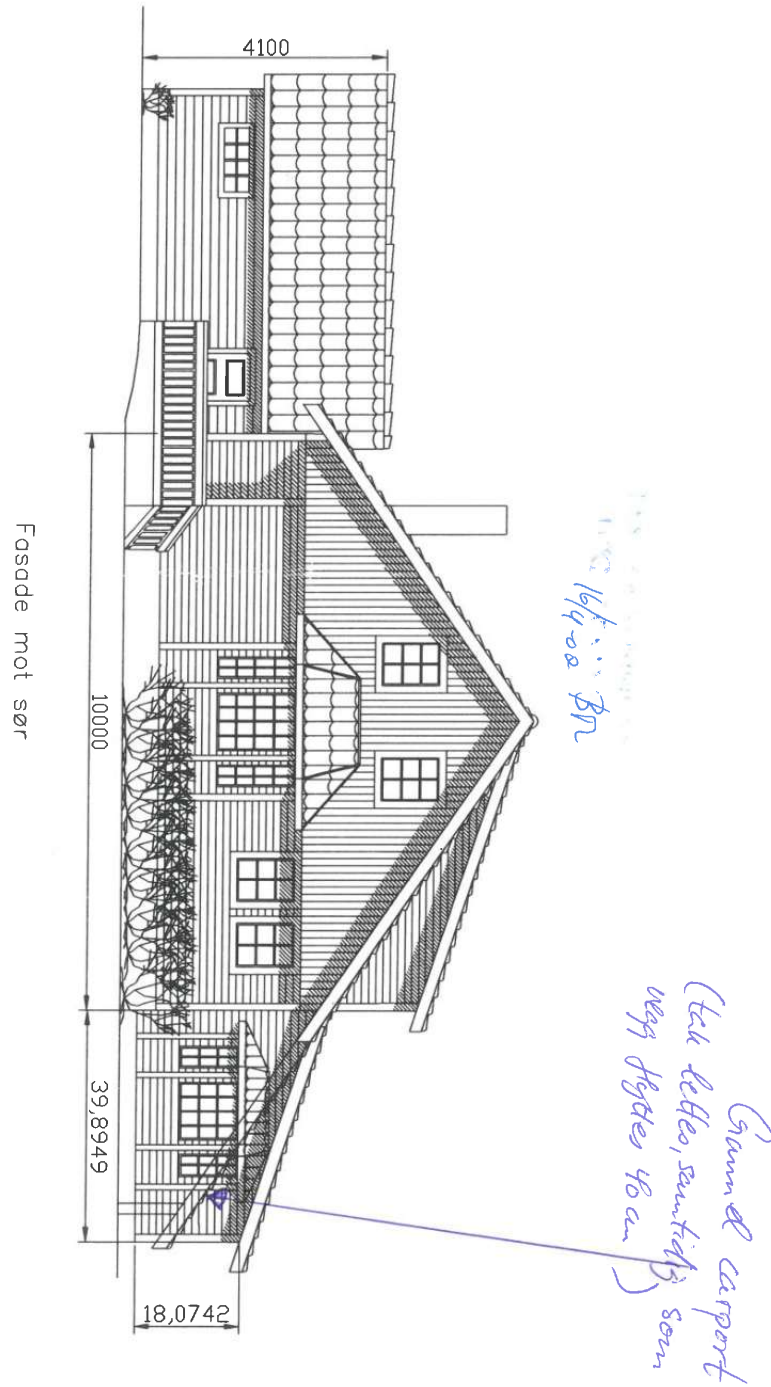
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utøvelse av arbeider som Block Watne ikke sedulirer i



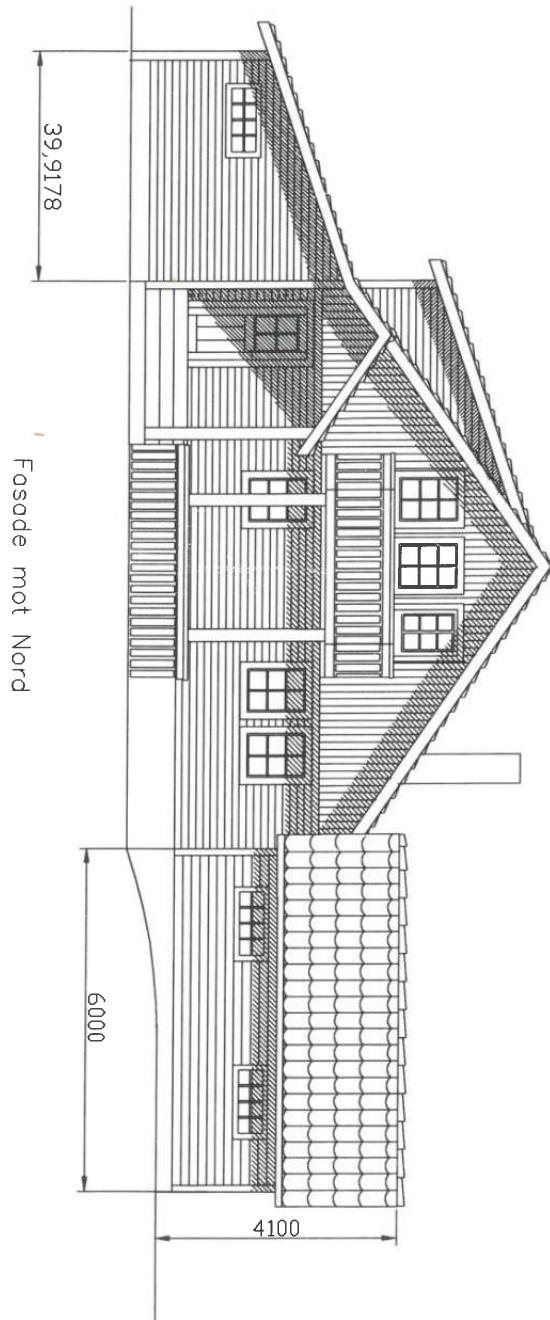
Tegninger



Tegninger

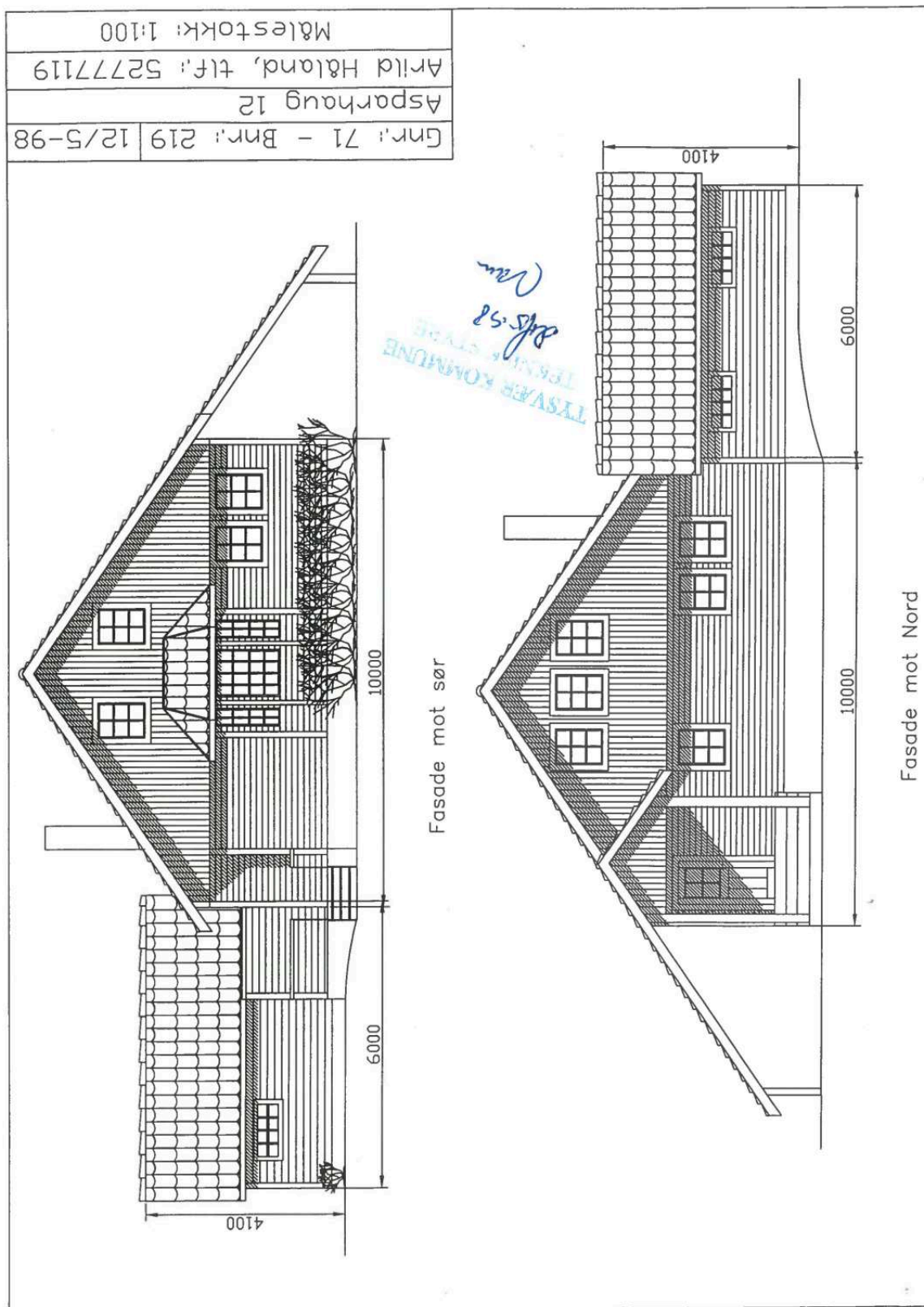


Tegninger

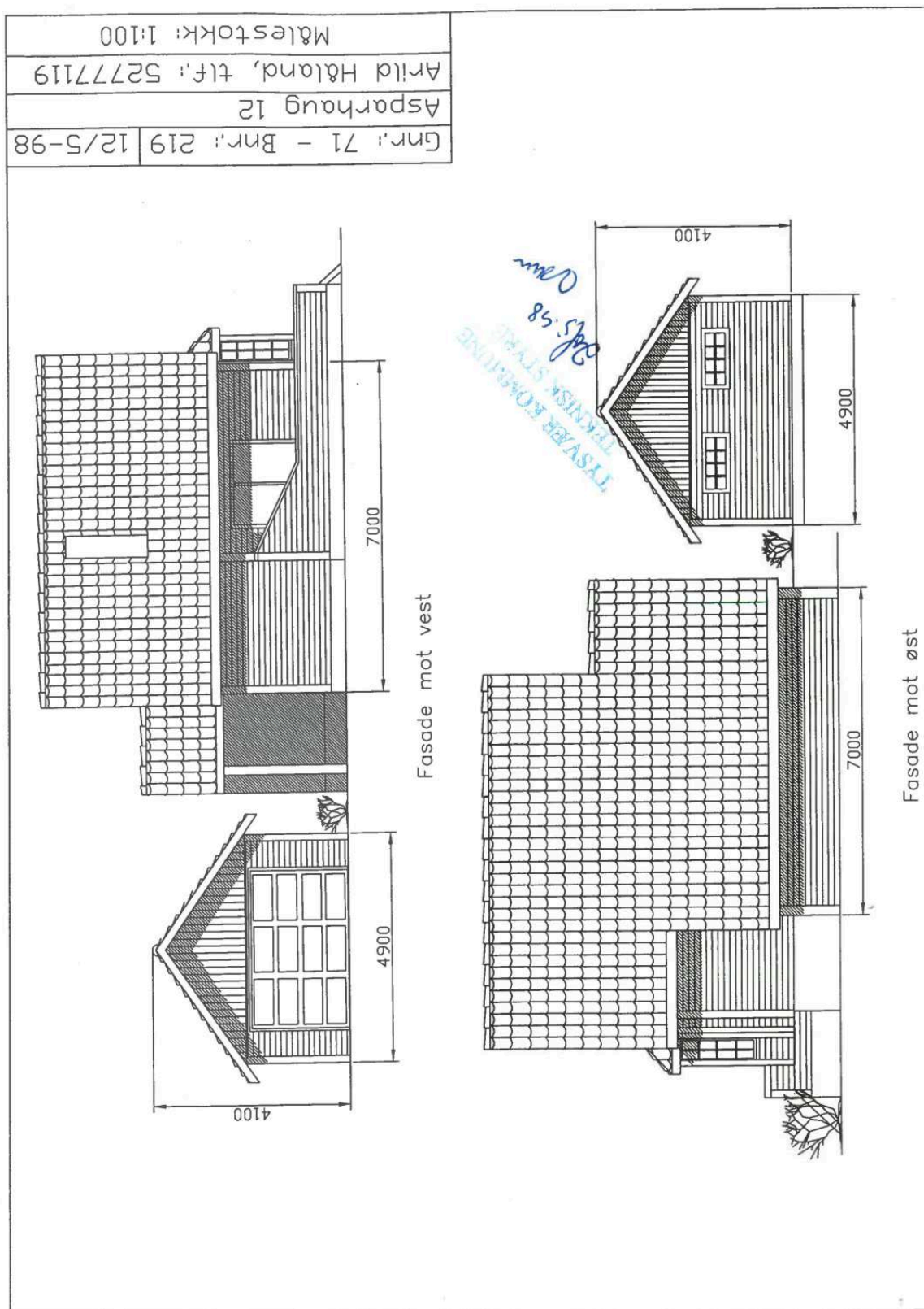


11.09.14
14-02
F. 12

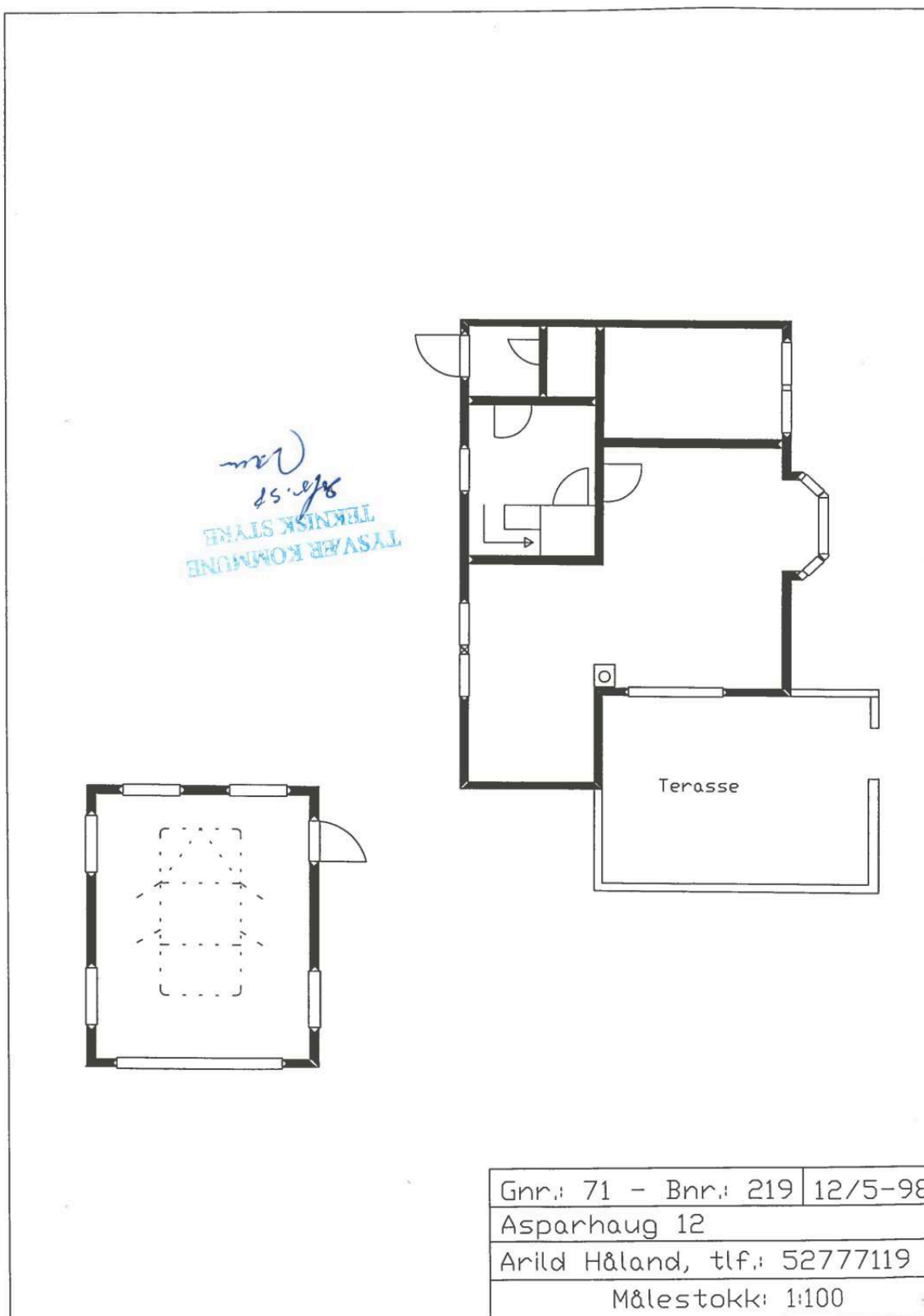
Tegninger



Tegninger



Tegninger



Ferdigattest

Byggsøknad

Bygningsloven § 92, nr. 2 og 3.

..... Karl Johan Jentoft

..... Asparhaug 12

5540 Førdesfjorden

.....

Etter synfaring foreteke den ..19.4.85.. gjev ein herved midlertidig
bruksløyve av bustadhus på eigedomen gnr. 71 bnr. 219
i Tysvær.

Merknader:

Ved synfaring gjenstod bl.a. følgjande arbeid:

1. Div. planering utvendig.
2. Innpuising av kjellarvinduer.
3. Pusse grunnmur utvendig.
4. Tilkopling av taknedløp.
5. Støype kjellartrapp med nødvendig rekkverk.
6. Rekkverk på inngongstrapp.
7. Utbetra kantstein ved innkøyring til tomta.
8. Div. kjellarinnreiing.

Gjenståande arbeid må utførast snarast og ferdigsynfaring avholdt
innan ..1.4.86.....

Grindafjord, den ..22.4.85.....

Leiv Hole

.....

Byggjemelding mottatt den 1.11.84

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**





Budskjema

For eiendommen: Asparhaug 12, 5563 Førresfjorden
Gnr. 71 Bnr. 219 i Tysvær
Oppdragsnummer: 219150
basert på salgsoppgave datert 2019-05-02



Undertegnede legger hverved 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 forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

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 partene 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 budforhøvelser 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 MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg / T: 97 95 12 00 / georg@meglerhuset-rele.no