

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund - sentralt

Gartnervegata 3, 5521 Haugesund

Prisant: **3 690 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Asbjørn Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig

T: 91 30 77 90

asbjorn@meglerhuset-rele.no

Asbjørn Hovland har jobbet hos oss siden sommeren 2016, og vi er utrolig takknemlige og glade for å ha han med på teamet. Asbjørn har lang erfaring som eiendomsutvikler, noe som ga en naturlig overgang til eiendomsmeglerbransjen. Asbjørn har en brennende stå-på-vilje og er alltid positiv. Han tok Bachelorgrad i Eiendomsmegling



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 30
Innhold	_____	s 34
Teknisk info og skjema	_____	s 38

Del 1 - Sandeidgata 9

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

ENEBOLIG

PRISANTYDNING:

Kr. 3 650 000 + omk.

TOMT:

423 m2 Eiet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 32 Bnr. 101
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 189 m2
Bra: 207 m2

Standard

Flott, innholdsrik enebolig med garasje.

Opprinnelig ble huset bygget i 1949. Nåværende eiere overtok eiendommen i 2006 og har gjort betydelige oppgraderinger de senere årene og gjort huset mer brukervennlig. Det er bygget nytt vindfang mot øst og ny garasje på 35 m2 BTA.

Les mer om standarden lenger bak i prospektet.





Stuen er av god størrelse, med plass til både sofagruppe og spisestue.











Kjøkkeninnredning i fra Schmidt med integrert spise plass.











Helfliset bad i 1. etasje



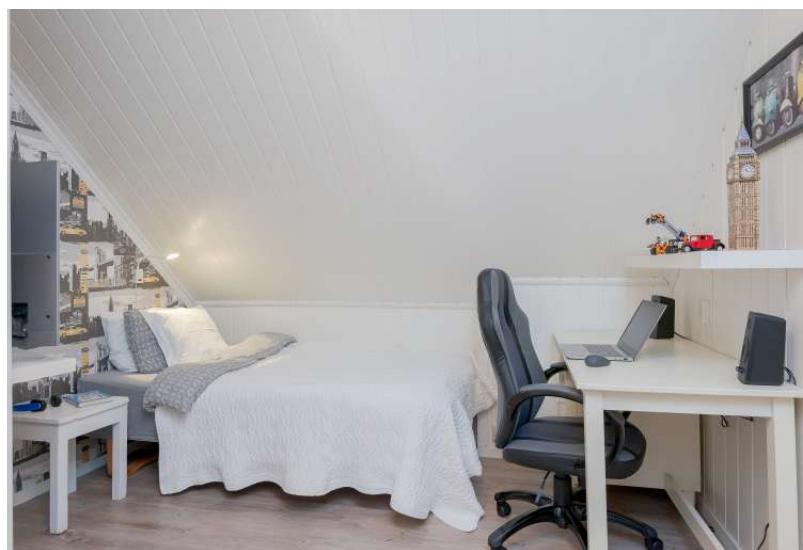


Hall





Tre soverom i 2. etasje







Stue i 2. etasje



Loftsstue





Fine uteområder



Her vil dere trives...

Sandeidgata 9 har flott og fri beliggenhet like utenfor sentrumskjernen. Ligger solrikt til med sol fra tidlig morning til utpå kvelden.

Rolig, barne- og familievennlig område. Kort avstand til barnehage, Solvang barneskole, ungdomsskole og de videregående skolene i Haugesund.

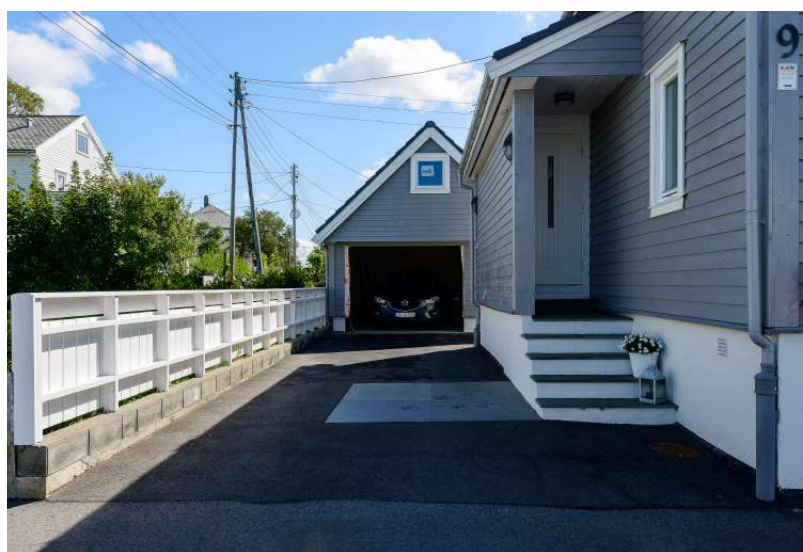
Boligen ligger i Solvang skolekrets. Ellers kort avstand til aktivitetstilbudene rundt Haraldsvang.

Fra boligen er en kort avstand til det meste i- og rundt sentrumskjernen. En kort spasertur ned til Haugesund sentrum og alle fasiliteter som medfølger.

Enten en ønsker tur-områder for gå eller treningsøkter har en alt i nærområde. Kort gangavstand til både Vardafjellet og Djupadalen.

Butikk i umiddelbar nærhet.





Innhold

Denne innholdsrike og oppgraderte boligen er innredet over fire plan og inneholder:

Underetasjen: Bad/vaskerom, 3 boder, soverom, kjellerstue, kontor og gang.

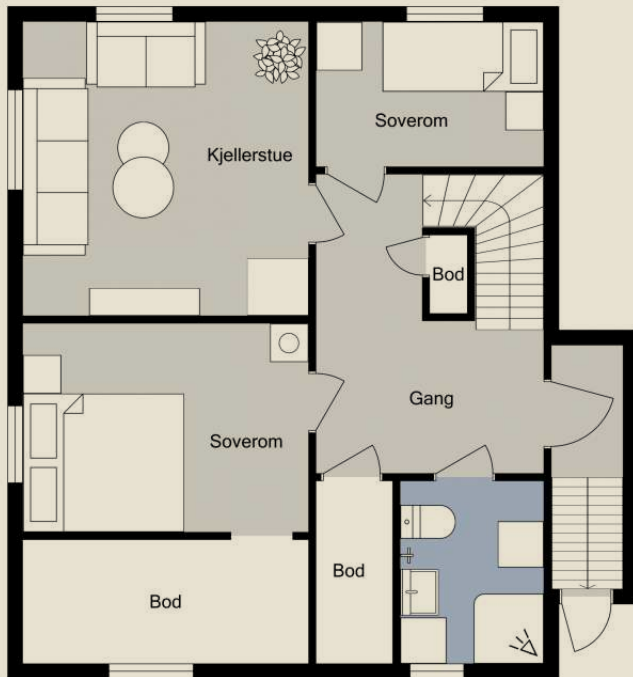
1. etasje: Stue, kjøkken, gang/vindfang og bad.

2. etasje: 3 soverom, stue, gang og bad.

Loft: Loftstue/oppholdsrom og rom brukt som soverom.

Garasje.

U.



BRA 59 m2

1.



BRA 70 m2

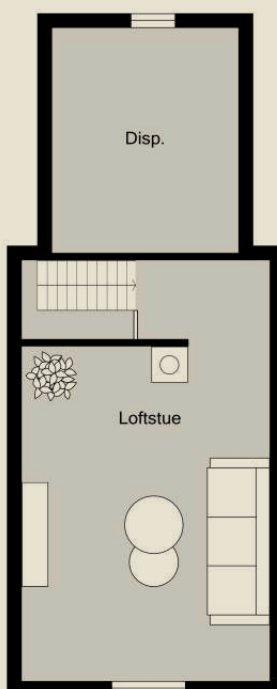
Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

2.



BRA 69 m2

3.



BRA 9 m2

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

[illegible]

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

218363

Adresse:

Sandeidgata 9, 5521 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 32 Bnr. 101 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Stein Espen Bøe og Kristin Bøe

Prisantydning:

3 690 000,-

Kjøpers omkostninger:

92.250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11.100,- Boligkjøpforsikring (valgfritt)

104.602,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

ENEBOLIG

Eierform:

Selveier

Standard:

Velkommen til Sandeidgata 9!

Opprinnelig ble huset bygget i 1949.

Nåværende eiere overtok eiendommen i 2006 og har gjort betydelige oppgraderinger de senere årene og gjort huset mer brukervennlig. Det er bygget nytt vindfang mot øst og ny garasje på 35 m2 BTA.

Hovedetasjen består av inngangsparti, bad, stue og kjøkken.

Inngangspartiet og hallen har god lagringsplass i praktisk bod. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Tidsriktet tapet på veggene.

Badet er av nyere dato og er helfliset med

varmekabler i gulv. Rullestein på gulvet i dusjområdet og innfellbare glassvegger. Det er stor flott baderomsinnredning med høyskap på begge sider, veggmontert toalett og badekar.

Stuen er av god størrelse, med plass til både sofagruppe og spisestue. Det er installert flott vedovn fra Rais, så her skal en ikke fryse. På gulvet er det lagt enstavs eikeparkett og det er installert spotter i tak. Fra stuen har en utgang til stor solrik terrasse som har et praktisk overbygget område - et herlig sted å forlenge sommerseongen.

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, her er det kjøkkeninnredning fra Schmidt med integrert spiseplass. Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2006, og er innholdsrik og praktisk. Den har godt med skuffer, skap- og benkeplass. Kokeapparat, oppvaskmaskin og steikeovn er integrert. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Underetasjen består av Bad/vaskerom, 3 boder, soverom, kjellerstue, kontor og gang. Kontor og TV-stue i underetasjen har tidligere blitt brukt som soverom.

Badet er innredet som kombinert bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett og baderomsseksjon. Det er belegg på gulv og våtromstapet på veggene.

Ellers er rommene i kjelleren innredet med en kombinasjon av laminat, belegg og betong på gulv. Vegger og tak er en kombinasjon av malte overflater og panel.

2. etasje består av stue, 3 soverom, bad og gang.

Badet er helfliset og inneholder toalett, vask og dusjkabinett.

Like ved har en etasjens 3 soverom.

Hovedsoverommet har en romslig skyvedørgarderobe og parkett på gulv. To av soverommene har parkettgulv, det tredje har korklaminat på gulvet. Malt panel på vegg. Romslig stue med utgang til terrasse mot vest med gode solforhold.

Loftstuen fungerer som både soverom og stue og er et kjært rom for mange barnefamilier.

Nyoppført stor garasje.

Kommunen la ny drikkevannforsyning, kloakk og overvann i hele gata 2014. i samme forbindelse ble det gravd rundt hele huset, smurt membran på grunnmur, lagt drenering, isolert med styrenplater og lagt grunnmurspapp rundt hele huset.

Alle avløpsrør og vannrør i hele huset er byttet i perioden 2004^a - 2015.

Boligen er tilrettelagt med ekstra vannrør og el-rør for framtidige utvidelser.

Det er trekt rør for vann/strøm/avløp til garasje og klargjort trekkerør for å fjerne luftspenn.

Altibox fra Hagaland kraft.

Areal:

P-rom: 189 m²

Bra: 207 m²

P-rom innhold:

Underetasjen: Bad/vaskerom, soverom, kjellerstue, kontor og gang.

1. etasje:

Stue, kjøkken, gang/vindfang og bad.

2. etasje:

3 soverom, stue, gang og bad.

Loft:

Loftstue/oppholdsrom

Bruksareal per etasje:

U.etg. 59 kvm. - 1.etg. 70 kvm. - 2.etg. 69 kvm. - 3.etg. 9 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1949

Antall soverom:

4 soverom

Antall rom:

7 rom

Parkering:

Parkering i egen garasje, samt gårdsrom.

Byggemåte:

Huset er oppført i reisverk av tre. Standard sperretak. Tekket med skiferheller, samt panner på nybygg.

Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Oppvarming:

Elektrisk og ved.

Det er vedovn i stue i 1. etasje. Koksovn i 2. etasje som ikke har vært i bruk. Varmekabler i gang/hall, kjøkken, utvendig trapp og bad.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Beskaffenhet:

Eiendommen er fint opparbeidet med plen busker og beplantning. På gårdsplassen er det asfalt og belegningsstein. På deler av gårdsplassen er det skiferheller med bilde av hellerisninger.

Ved utgraving av deler av tomten ble det funnet mange hellerisninger i grunnen. Denne delen av tomten er nå fredet og markert med flott skifer med inngraverte elementer fra funnet.

Tomteareal:

423 m²

Tomt/Eierform:

Eiet

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

788 955,-

Kommunale avgifter:

17 556,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme. Renovasjons- avgiften kan også komme i tillegg til kommunale avgifter i enkelte

kommuner.

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 foreligger ikke.

Diverse:

Taklamper i stue følger ikke med i handelen.

Det er bemerket i egenerklæringen at det mangler 2-3 takstein. Dette vil bli utbedret før overtakelse.

Vesentlige mangler:

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

De originale teningene av huset avviker i fra bruken av boligens rom i dag. I underetasjen viser tegningene i hovedsak boder. Det er flere rom som er innredet som oppholdsrom.

En løs flis på badet i 2. etg.

Regulering:

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

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Fast pris kr. 85.000,-

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 aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 1100/13900,-. 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 ikke provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2018-08-23

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:

Asbjørn Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf: 91 30 77 90

asbjorn@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Torbjørn Håvås Tjønn

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

Nabolagsprofil Sandeidgata 9

TILHØRIGHET

Kommune Haugesund
Grunnkrets Ødegaarden
Kirkesogn Vår Frelser

STEDER I NÆRHETEN

Fylkessjukehuset 0.9 km
Rådhuset 1 km
Festiviteten kulturhus 1 km
Folkebiblioteket 1.2 km

SKOLER, BARNEHAGER

Lillesund skole (1-7 kl.)	1.1 km
Breidablik Læringssenter (1-10 kl.)	1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	1.3 km
Haugesund International School (1-10 kl.)	1.3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	1.9 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	2.3 km
Vardafjell videregående skole	0.4 km
Haugaland videregående skole	0.6 km
Vardafjell studentbarnehage (1-6 år)	0.4 km
Kyvikdalen barnehage (0-6 år)	0.4 km
Lilly's barnehage	0.9 km

TRANSPORT

✈ Haugesund Karmøy 13.1 km
🚌 Vardafjell vgs. 0.2 km

SPORT

⚽ Vardafjell vgs. fotballanlegg/hall 0.4 km
Haugesund stadion 0.6 km
🏋 Power Gym 1.3 km
Trimeriet Haugesund 1.4 km

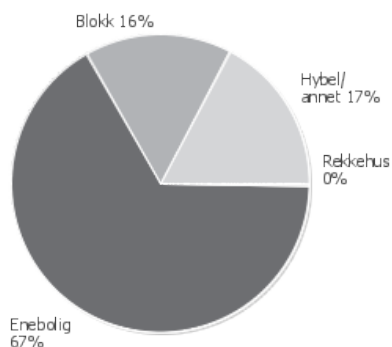
VARER/TJENESTER

🛒 Markedet 1.1 km
Gard Senteret 2.9 km
✉ Spar Sørhaug 1 km
Coop Extra Helsehuset 1.2 km
🏥 Sjukehusapoteket i Haugesund 0.9 km
Apotek 1 Markedet Haugesund 1.1 km
🌿 Haugesund Vinmonopol 1.1 km
🛒 Coop Prix Haugesund 0.7 km
Kiwi Spannavegen 0.8 km
📺 Narvesen Kiosken 0.9 km
Mix Filmgalleriet 1 km
🛒 Esso Karmsundgaten 1.1 km
Smart Haugesund 1.4 km

DEMOGRAFI (Ødegaarden grunnkrets)

32% er gift
28% er barnefamilier
26% har høyskoleutdanning
42% har inntekt over 300.000
82% eier sin egen bolig
10% eier hytte
25% har bolig mellom 60-120 kvm
67% bor i enebolig

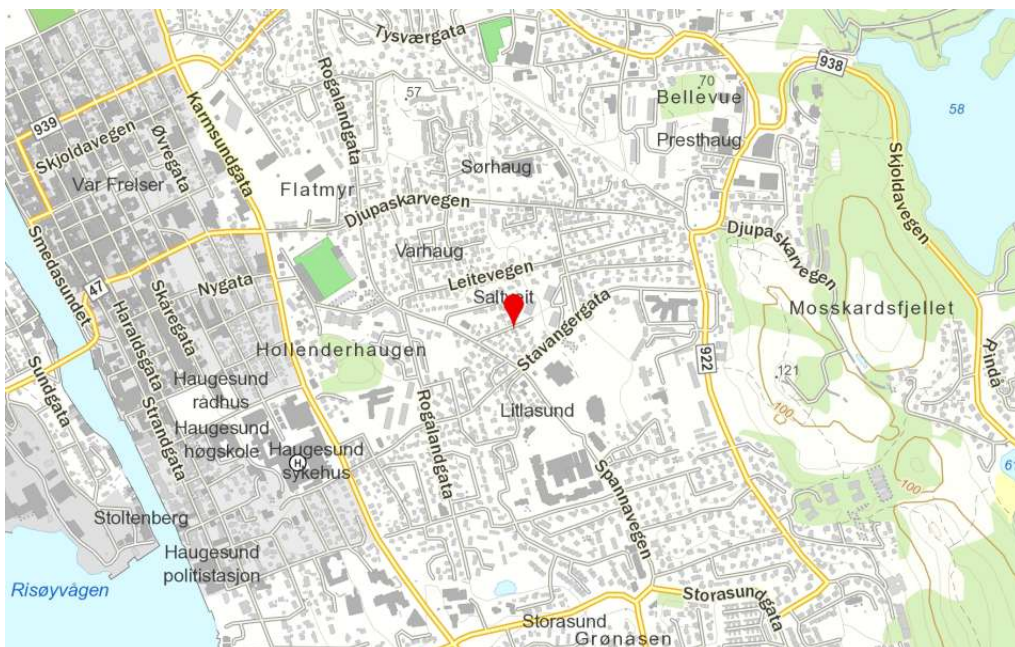
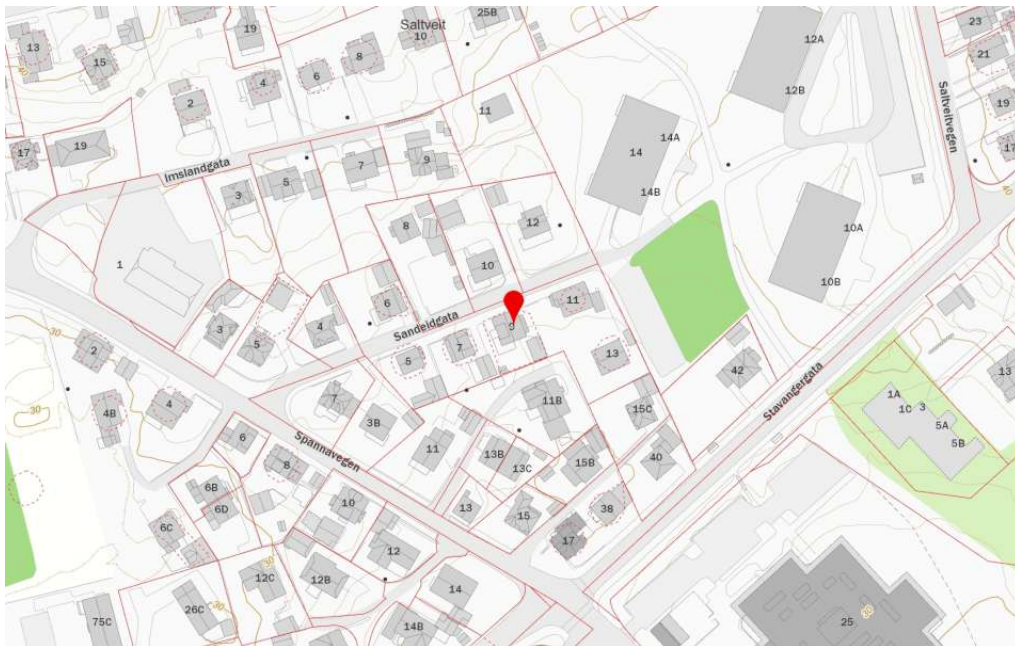
BOLIGMASSE (Ødegaarden grunnkrets)



Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Oversiktskart Sandeidgata 9



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

inter **hannover**[®]

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	218363		
Adresse	Sandeidgata 9		
Postnummer	5521	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12 år 2 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr.	6589970
Selger 1 Fornavn	Stein Espen	Selger 1 Etternavn	Bøe

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

En løs flis på badet i 2. etg

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

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

Firmanavn

Rørleggerfirma xxx

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad i 2. etg var renoveret før vi kjøpte (før 2006). Ukjent hvem som har utført arbeidet. Bad i 1.etg ble totalrenoveret av rørleggerfirma xxx i 2012. Bad/vaskerom i kjeller ble etablert i 2010

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Så vidt jeg vet er det lagt membran på bad 2. etg. Bad i 1. etg har både litexplater og full membran, Bad/vaskerom i kjeller har både membran og gulvbelegg med klemring til sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Ja, jeg mener at endring av bad i 1. etg ble byggemeldt av rørleggerfirma.

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

Alle avløpsrør og vannrør i hele huset er byttet i perioden 2004-2015 ifm løpende oppgraderinger. Nytt rør-i-rør system if, bad 1. etg, opplegg for rør i rør til bad 2. etg. Nye kobberrør til kjøkken og vaskerom ifm oppussing av disse i hhv 2006 og 2009

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kommunen la ny drikkevannforsyning, kloakk og overvann i hele gata 2014. i samme forbindelse ble det gravd rundt hele huset, smurt membran på grunnmur, lagt drenering, isolert med styrenplater og lagt grunnmurspapp rundt hele huset.

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

Egenerklæring

Kommentar

Ingen sprekker i pipe, kontrollert flere ganger av brannvesen/feier. Ny vedovn i stue, montert av Varmefag Bygges Bygg. Vedovn i loftstue er gammel men kan godt brukes. Liten koksovn i gang har vi valgt å ikke bruke

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ingen sprekker i mur noe sted i huset. Gulv i kjeller: bad/vaskerom, gang og kjellerinngang er avrettet/nye. Gulv i soverom/kjellerstue/boder var belagt med laminat før vi overtok, noen skjevheter kan observeres. Alle gulv i 1. etg er totalrenovert og avrettet. Alle soverom i 2. etg er avrettet. Noe skjevheter i gang 2. etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Nei, aldri observert noe slik

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det mangler 2-3 takstein på huset.

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

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

Firmanavn

Terrasse 2. etg og tilbygg inngangsparti er satt opp av Espen Havnerås bygg.

Redegjør for hva som er gjort og når

Terrasse 2. etg og tilbygg inngangsparti er satt opp av Espen Havnerås bygg i 2015

11. 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

Flere ulike elektrikere benyttet ved oppussing og totalreovering av el.anlegg i rom for rom. Steinsnes elektro, Aibel elektro, Teknisk bureau, Helgevold elektro.

Redegjør for hva som er gjort og når

Flere ulike elektrikere benyttet ved oppussing og totalreovering av el.anlegg i rom for rom. Hvert rom fikk totalrenovert sitt elektriske anlegg, skjult anlegg. Soverom og stuer har kablet Cat6 nett

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

se boligmappa

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Haugaland kraft montert ny måler, ingen merknad. Samtlige elektrikere som har jobbet på el-anlegget har fått beskjed om å sjekke anlegget uten noen funn.

13. 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

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Utført drenering rundt huset selv. Murt opp grunnmur/trapp ifm nytt inngangsparti selv. Garasje er satt opp selv.

14. 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Huset var en tomannsbolig da vi kjøpte. Det var da separat leilighet i 2. etg, vi hadde soverom i kjeller. Det er mulig å innrede til utleie i kjeller

17. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kjeller og loft var innredet før vi overtok i 2006

18.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

kjenner ikke til

19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Terrasser, tilbygg og garasje er søkt og godkjent.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. 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

Hvis ja, redigjøre

Nabo i sør og i øst godkjente nabovarsel om bygging av garasje mindre enn 1m fra grense med klausul om at de (naboene) ikke skulle bygge nærmere enn 4 m fra grensen. Ifm funn av 38 stk 3000 år gamle helleristninger ble det fredet 5 meter utenfor funnsted (både inn på kommunal og nabos eiendom)

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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 Norwegian Broker AS.

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

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 International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Egenerklæring

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.

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

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

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Norwegian Broker AS og Signere.no 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 Signere.no sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bøe, Stein Espen

Signert av



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert av
Idfy
17.08.2018

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
1106 HAUGESUND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131
E-post: tomerik@tmtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 983 723

Dato befaring: 15.08.2018
Utskriftsdato: 22.08.2018
Oppdrag nr: 2



9e42a2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



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 taksmannens 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 igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

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

TGO 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 byggningsdeler, 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 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
Norsk takst

Befaringsdato: 15.08.2018

Side: 2 av 11

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



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.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarung ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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 befarung 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 verdsettning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens 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.

Egne forutsetninger

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetning av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Eiendommen ligger fint til i utkanten av Haugesund sentrum. Et etablert, rolig og barnevennlig strøk. Gangavstand til sentrum, turområder (Djupadalen), skole, barnehage og kolonial. En får et godt inntrykk av stedet.

Boligen er bygget i 1949, men er oppgradert mye de senere år. Det er blandt annet bygget nytt vindfang/gang mot øst, i tillegg til stor garasje.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må likevel påregnes vedlikehold av en bolig bygd på denne tiden.

HAUGESUND, 22.08.2018


Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Stein Espen Bøe
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.08.2018. - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131 - Stei Espen Bøe. Tlf. 90695213
Revisjoner:	Dato: 16.08.2018 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	2006 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 2 080 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til i utkanten av Haugesund sentrum. Et etablert, rolig og barnevennlig strøk. Gangavstand til sentrum, turområder (Djupadalen), skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 32 Bnr: 101
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Stein Espen Bøe
Adresse:	Sandeidgata 9
Matrikkel:	Kommune: Gnr: Bnr:

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Ingen avvik i rapport, ihht egenerklæringsskjema	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1949 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål
Tilbygg:	År: 2015 Nytt vindfang, inngangsparti
Garasje:	År: 2018 Nyoppført garasje på eiendommen, 35m ² . Ikke ferdigstilt på befaringsstidspunktet, men skal i følge eier ferdigstilles før salg.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	78	67	52	15	Bad/vaskerom, bod, 1 soverom, kjellerstue, kontor, gang
1. etasje	80	70	70		Stue, kjøkken, gang/vindfang, bad
2. etasje	79	69	69		3 soverom, stue, gang, bad
Loft	38	9	9		Loftstue/oppholdsrom. Forligger ikke tegning/mål av loft. Bta er beregnet ut fra underliggende etasjer.
Sum bygning:	275	215	200	15	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>Arealmålingene i denne rapporten må setter "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.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no</p> <p>Det er bruken av rommet ved befaringsdag 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 godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.</p> <p>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.</p>

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad/vaskerom, gang, stue, kontor, soverom	Bod, teknisk rom
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad	
2. etasje	Stue, gang, bad, soverom	
Loft	Loftstue	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	35	31		31	
Sum bygning:	35	31	0	31	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
<p>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 tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no</p> <p>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 godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlig og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.</p> <p>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.</p>

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

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent, men boligen er mest sannsynlig oppført på stabile masser som fjell og sprengstein. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på byggegrube.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige sprekker i grunnmur. TG: 1 ■ ■ ■

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmurspapp i 2014. Se egenerklæringsskjema fra eier punkt 5.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drenerledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Grunnmurspapp er synlig langs terrengoverflaten, og fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig indikerer ikke fuktforskjeller av betydning.

TG: 1
☒ ☐ ☐

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:	Oppført i reisverk av tre (tømmer). 3 av husets yttervegger er av nyere dato, eldre kledning på vegg mot sør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjoner på vesentlige skjevheter eller skader/råte. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.

TG: 1
☒ ☐ ☐

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 og balkondører i 1 og 2 etg er av tre med isolerglass, med unntak av 2 vinduer mot sør i 2 etg som er av PVC uførelse med isolerglass. Med unntak av 2 vinduer i kjeller mot sør (fra 1991) er alle vinduer i boligen skiftet i tidsrommet 2004-2015.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen virker i god stand. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Ingen synlig råte.
Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdør og kjellerdør er av nyere dato. Mangler port på garasje på befaringstidspunkt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er av nyere dato, og trenger således ingen videre vurdering. Garasjeport skal iflg eier installeres før salg.

TG: 1
☒ ☐ ☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Standard sperretak. Garasje har takstoler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er kun besiktiget fra bakkeplan og balkong mot sør. Ingen indikasjoner på vesentlige skjevheter eller skader. Konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med skiferheller, samt panner på nybygg (gang-vindfang). Garasje er tekket med panner. Det er noen heller som er falt ned, men disse skal erstattes før salg ifølge eier.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking er i stor grad ikke mulig å vurdere fra bakkenivå. På eldre skifer tak må det påregnes reparasjoner jevnlig. Om ikke taket er lagt om i senere tid og skiferen har ligget siden byggeår tilsier alderen at skiferen bør legges om.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Betongtrapp med skifer, varmekabel i trapp. Plassbygd trapp i tre til terrasse mot sør. Kjelletrapp i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt god stand. Ingen synlige sprekker i betong. Flott skiferbelagt trapp til hoveddør.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Stor flott terrasse i tre mot sør/vest. 2 etg utgang til terrasse i tre mot vest.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stor flott terrasse med overbygg av deler av terrasse mot vest. Terrasse 2 etg mot vest har tett dekke. Rekkverk har høyde som er ihht regelverk.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Boligen har to ildsteder som er tilkoblet og i bruk, 1 og 2 etg. Samt liten koksovn i 2 etg, ikke i bruk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Visuelt ingen synlige riss i pipe. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Det er montert stigtrinn på yttertak nybygg vindfang.	TG: 1

Kjøkken - Enebolig		
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. 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:	Kjøkkeninnredning fra 2006, merke Smith. Integrert spiseplass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fremstår som et praktisk og fint kjøkken. Dører og skuffer er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.	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 gulv		
Beskrivelse:	Overflater gulv innvendig består av originalgulv fra byggeår, parkett, laminat, vinyl og fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Helhetsinntrykket av innvendige gulv er bra. Noe "buling" i parkett på soverom i kjeller. Ingen indikasjon på at dette skyldes fukt. Løs flis på bad i 2 etg.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger		
Beskrivelse:	Innvendige overflater består hovedsakelig av tapetserte og malte vegger. Panel i kjeller, samt malte murvegger. Bad i 1 og 2 etg er fliselagt, bad i kjeller har baderomstapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlige overflater på vegg virker i generelt god stand.	TG: 1

Overflater på innvendig himling		
Beskrivelse:	Hovedsakelig malte gipstak av nyere dato. Men også noe panel og tak ess.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Standard i 1. etg er god. Noen sprekker i tak 2. etg. Kjeller består hovedsakelig av panel, virker tilsynelatende å være i god stand.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 101 m.fl.
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sandeidgata 9, 5521 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er lite synlig røropplegg fra husets første etasje. Rør i rør fordeler skap kan ses i bod under trapp i kjeller. Det er lagt opp nytt vannskadesikkert rørsystem i deler av boligen. Det resterende er kobber. Avløp er nytt under grunn i følge eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget som er synlig virker visuelt sett bra stand. Det er fordeler skap i bod under kjellertrapp, sluk i bod. Varmtvannsbereider er plassert i bod under trapp. Bereider av eldre type, merke: Hekla. I bod er stengeventil for vann og vannmåler. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/rørlegger	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Bad i kjeller er innredet/bygget som et kombinert bad/vaskerom. Det er stort flott tidsriktig bad i første etg og eldre bad i 2 etg Bad i kjeller har belegget på gulv, og våtromstapet på vegger. Det er dusjkabinett, baderomsseksjon og toalett. Bad i 1 etg er av nyere dato, med fliser på gulv og vegg og rullestein i dusjområde, stor flott baderomsinnredning med høyskap på begge sider. Badekar og veggmontert toalett. Innfellbare glassvegger i dusj. Bad 2 etg, av eldre dato, gulvmontert toalett, vask og dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badets innredninger og overflater virker i god stand i kjeller og husets første etasje. Bad har en kombinasjon av naturavtrekk og mekanisk avtrekk. I dusjonen er det fall mot sluk, dette gjelder også i sluk under badekar. Det registreres bruk av membran i sluk. Sluk under badekar er ikke besiktiget. Bad i andre etasje består av fliser på gulv og vegger. Det er registrert en løs flis på gulv. Sluk er ikke besiktiget her. I følge eier er det lagt membran. Det kan skimtes innvendig konstruksjon i vegg under vask hvor rørføringer for vann kommer opp.	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:	Det er sikringskap med automatsikringer og overspenningsvern. Kursene i skapet er merket. Det er en kombinasjon av skjult og åpent anlegg i boligen. Ny type strømmåler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.	TG: 1

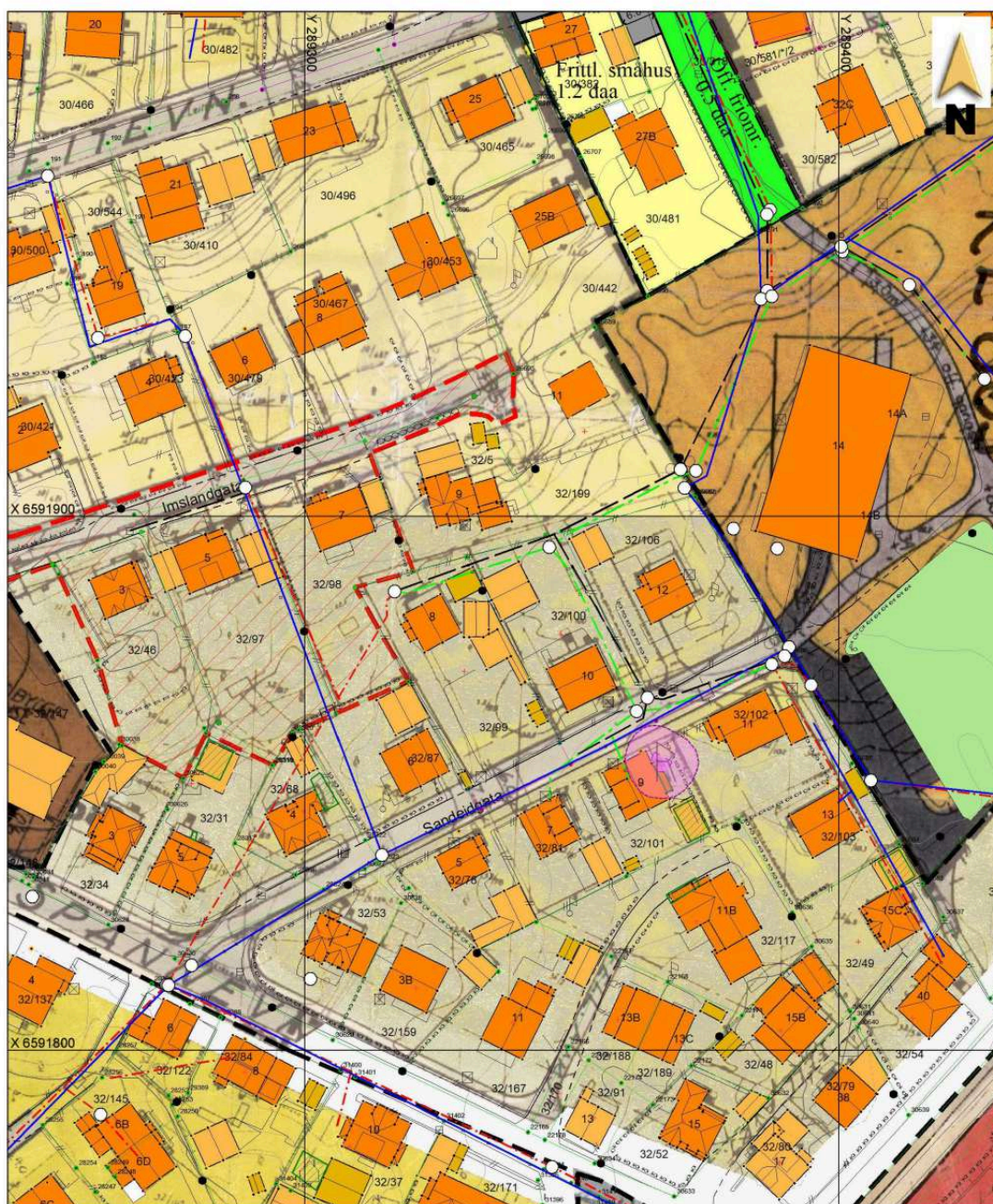


Reguleringsplan Haugesund Kommune

Reguleringsplan: RL 781
 Adresse: SANDEIDGATA 9
 Målestokk: 1:1000
 Dato: 16.08.2018
 Signatur:

Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008

Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg	
Fritidsbebyggelse		Park/friområde	
Område for forretning		Lekeplass/uteopphold	
Område for kontor		Kjøreveg	
Område for industri/lager		Gang-/Sykkelveg	
Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid	





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.

[illegible]



Du har boligdrømmer. Vi har boliglån.

Knallgod
rente!

Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha.
Lav rente er selvsagt viktig, det får
du hos oss. Så må det være enkelt.
Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan
søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på
08540!

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540

Danske Bank

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: Sandeidgata 9, 5521 Haugesund
Gnr. 32 Bnr. 101 i Haugesund
Oppdragsnummer: 218363
basert på salgsoppgave datert 2018-08-23



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 forbruker-
informasjon 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 1)



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 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:

Asbjørn Hovland / T: 91 30 77 90 / asbjorn@meglerhuset-rele.no