

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund - Karmsund Brygge

Smedasundet 19 A, 5529 Haugesund

Prisant 1 200 000 + 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:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Marius Kallevik er daglig leder og Eiendomsmegler i Meglerhuset Rele - Til tross for sin unge alder har han opparbeidet seg bemerkelsesverdig mye kunnskap og erfaring innenfor mange felt. Vi har en teori om at Marius er født med en gedigen indre «drive». Marius har bachelor i eiendomsmegling ved BI i Stavanger og 10 års erfaring.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 30
Innhold	_____	s 32
Teknisk info og skjema	_____	s 34
Budskjema	_____	s 65

Del 1 - Smedasundet 19 A

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Andelsleilighet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 35 Bnr. 1660
i Haugesund

ANDEL:

Andelsnr. 7
i Smedasundet 19 20 Borettslaget

AREAL:

P-rom: 78 m²
Bra: 81 m²

PRIS:

Prisantydning:	1 200 000,-
+ Fellesgjeld:	2 166 942,-
+ Omkostninger:	5 162,-
Totalpris:	3 372 104,-

Standard

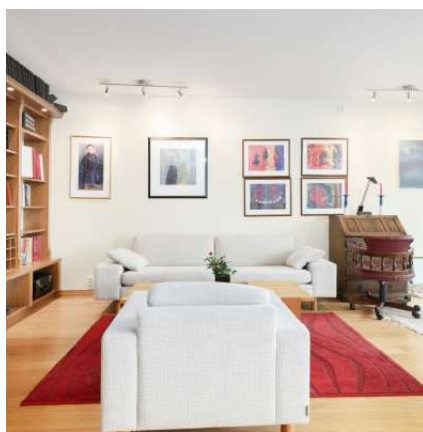
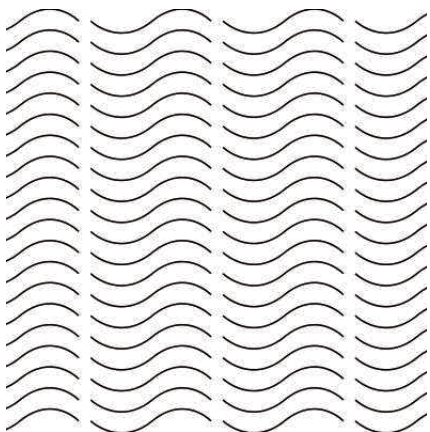
Vestvendt leilighet med sjøutsikt

Velkommen til Smedasundet 19 A - en lys og trivelig leilighet i maritime omgivelser. Åpne terrassedøren og nyt lyden av bølgeskvulp. Her ligger alt til rette for et rikt og komfortabelt liv.

Leiligheten er hovedsakelig innredet med en-stavs eikeparkett på gulv, samt malte vegger og tak. Profilert listverk langs gulv samt profilerte eikedører.

Stue og kjøkken i åpen løsning utgang til overbygget balkong med flott utsikt. Schmidt kjøkkeninnredning.

Les mer om leilighetens standard lenger bak i prospektet.



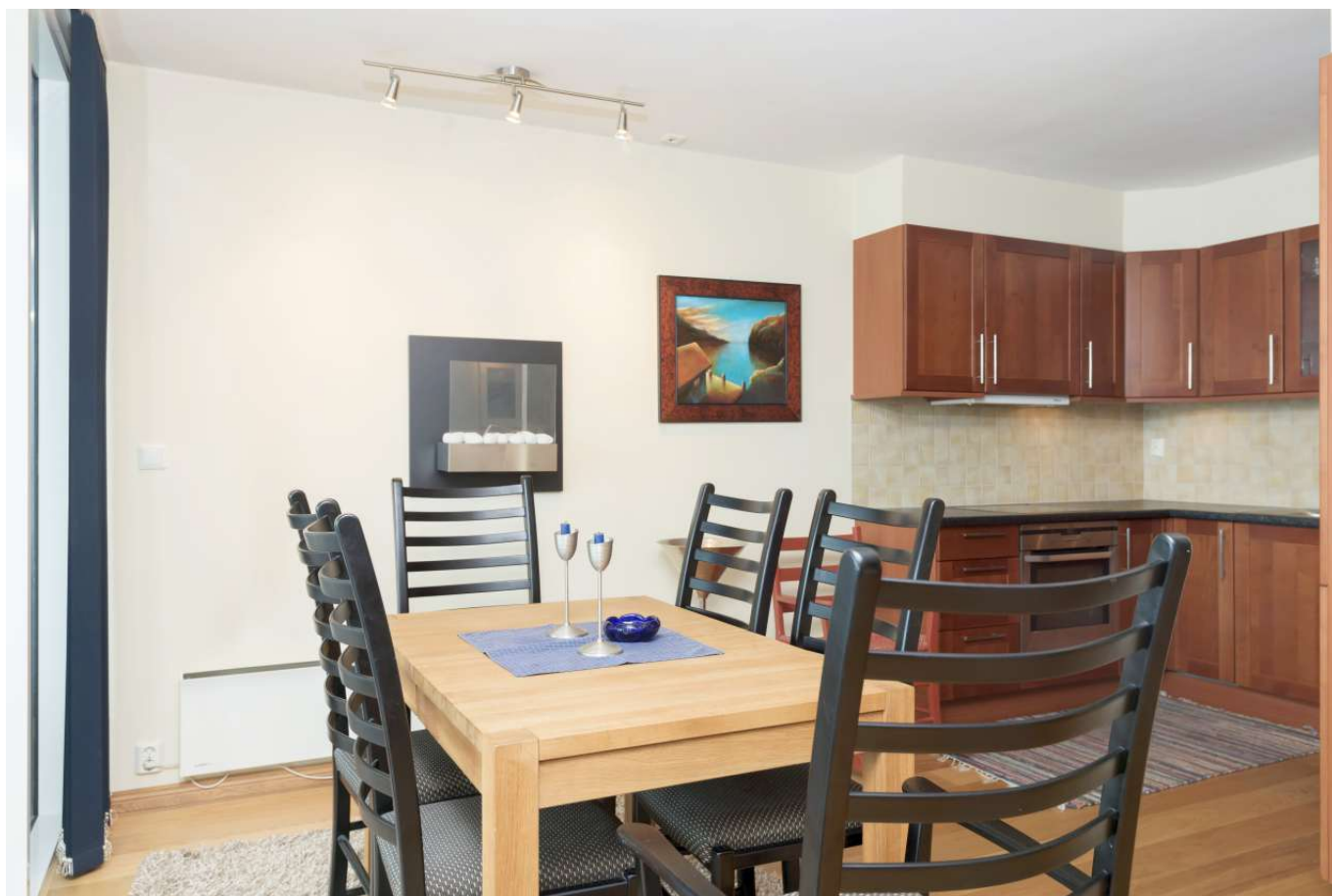
Lys og trivelig stue



Store vindusflater mot den flotte utsikten og utgang til overbygget balkong







Åpen kjøkkenløsning. Schmidt kjøkkeninnredning







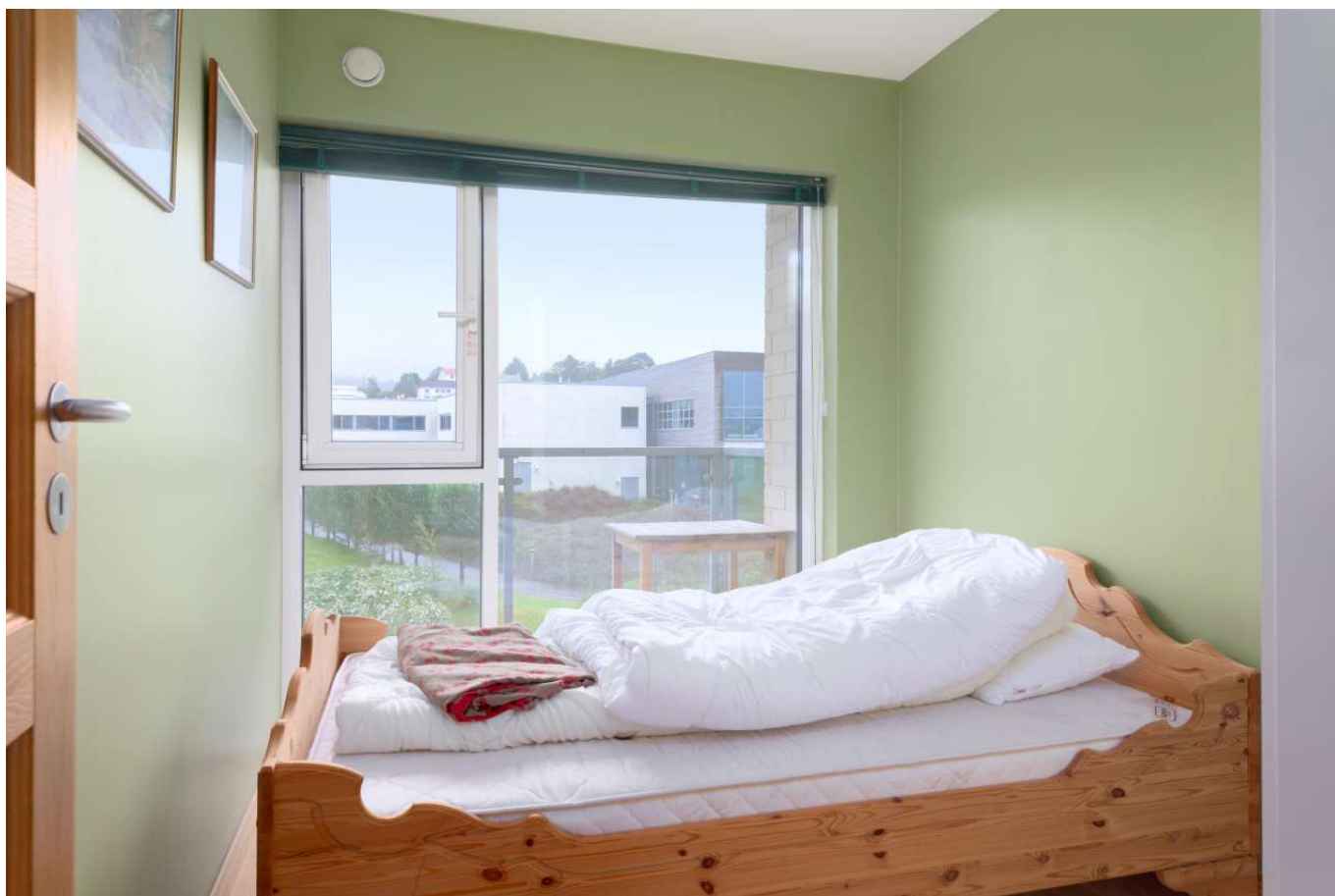




Fullfliset baderom



To soverom, hvorav ett har utgang til balkong







Overbygget balkong med flott utsikt







Balkong med utgang fra soverom





Med sjøen som nærmeste nabo...







Pent opparbeidet fellesareal



Nærområde: Salhusvegen hjemmebakkeri, samt Haugesund sentrum



Haugesund

Maritim beliggenhet

med kort avstand til Haugesund sentrum...

Maritim beliggenhet like utenfor bykjernen i Haugesund, med alle fasiliteter innenfor korte avstander.

Sameiet har flotte uteområder for rekreasjon og fritidsaktiviteter. Her er også båthavn med mulighet for kjøp av båtplass. Ellers felles trimrom og gjesteleilighet.

Ellers gangavstand til sentrums mange fasiliteter: Haraldsgaten og Markedet med shopping- muligheter, sykehuset, Sjøfartsdirektoratet, skoler og Indre kai. Salhusvegen hjemmebakeri, som er er populært bakeri i området, ligger like oppi gata. Man skal med andre ord ikke mange metrene for å få tak i ferske bakevarer.

Planløsning

Innhold

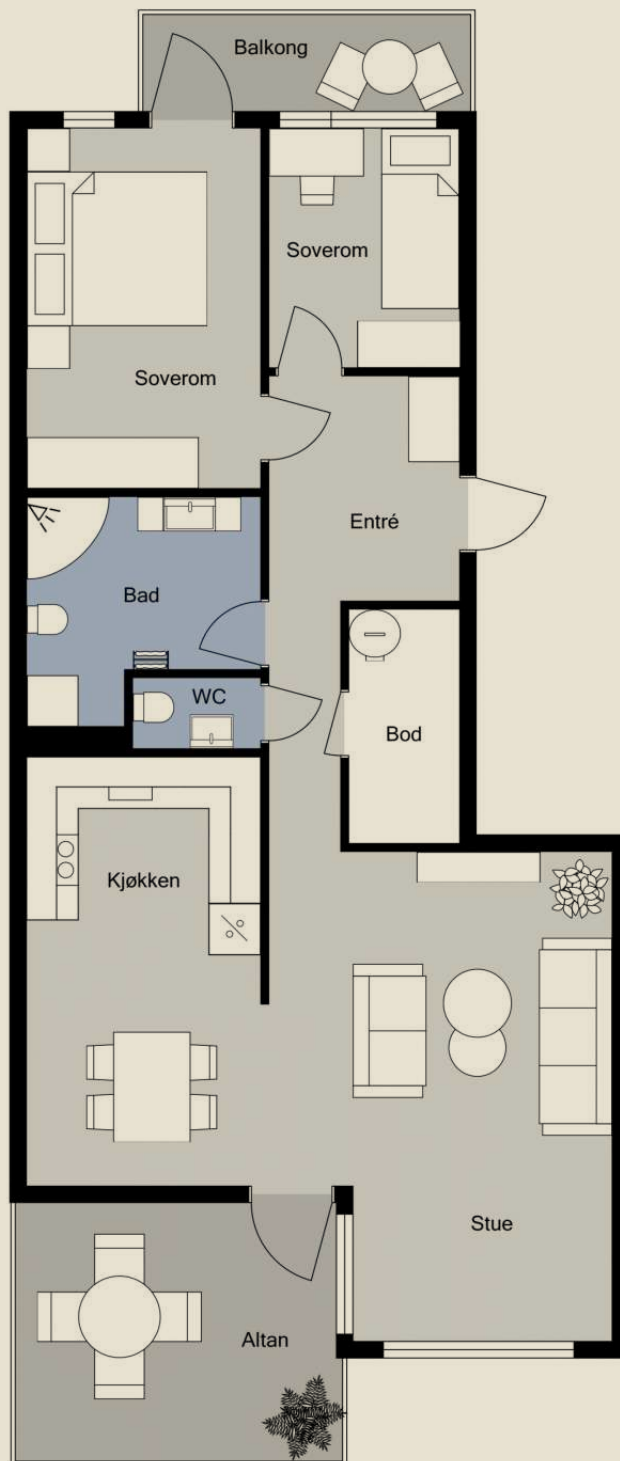
Praktisk planløsning

Leiligheten ligger i fjerde etasje, har adkomst via heis, og inneholder:

Gang, baderom/vaskerom m/wc/vask/dusj/opplegg for vaskemaskin, 2 soverom hvorav ett har utgang til balkong, bod, gjestetoalett m/wc/vask, stue og kjøkken m/utgang til balkong.

Medfølgende bod i underetasjen.

Medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



BRA 81 m2

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

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219248

Adresse:

Smedasundet 19 A, 5529 Haugesund

Andel:

Andelsnr. 7 i Smedasundet 19 20 Borettslaget.

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 35 Bnr. 1660 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Djupaskarveien 38 AS
att. Trond Hjelde

Prisantydning:

1 200 000,-

Kjøpers omkostninger:

430,- Hjemmelsovergang

430,- Pantsettelse

202,- Attestgebyr

4 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

5 162,- (omkostninger totalt)

I tillegg til ovennevnte kommer medlemskap i Haubo kr. 400,-. Deretter kr. 250,- per år. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil endre de totale omkostningene med kr. 2 800,-.

Andel fellesgjeld:

2 166 942,- pr. 27.06.2019

Total kjøpesum:

Prisantydning: 1 200 000,-

+ Fellesgjeld: 2 166 942,-

+ Omkostninger: 5 162,-

Totalt: 3 372 104,-

Felleskostnader/Husleie:

12 825,- per mnd.

Fellesutgiftene inkluderer renter og avdrag av fellesgjeld, off. avgifter (vann og avløp), renovasjon, felles forsikring av bygningsmassen, kabel-TV (Altibox), avsetning til fremtidig vedlikehold, forretningsførsel mv.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning

som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Andel

Utleie:

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Standard:

Velkommen til Smedasundet 19 A - en lys og trivelig leilighet i maritime omgivelser. Leiligheten har en god planløsning, er hovedsakelig innredet med en-stavs eikeparkett på gulv, samt malte vegger og tak. Profilert listverk langs gulv samt profilerte eikedører. Flott beliggenhet, helt i sjøkanten. Åpne terrassedøren og nyt lyden av bølgeskvulp. Her ligger alt til rette for et rikt og komfortabelt liv.

Stue og kjøkken i åpen løsning innredet med en-stavs eikeparkett på gulv. Store vindusflater mot den flotte utsikten. Her er utgang til overbygget balkong med flott utsikt. Schmidt kjøkkeninnredning med fliser over benkeplaten. Dette har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap,

Fullfliset badrom som har varmekabler i gulv. Dette har vegghengt toalett, seksjon med servant, dusjnise og har opplegg for vaskemaskin.

Gjestetoalett innredet med fliser på gulv. Dette har vegghengt toalett og servant.

To soverom innredet med en-stavs eikeparkett på gulv. Ett av disse har utgang til balkong.

Gang innredet med en-stavs eikeparkett på gulv. Downlights i tak.

Areal:

P-rom: 78 m²

Bra: 81 m²

P-rom innhold:

Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og wc.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2007

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

3-rom

Etasje:

4. etg.

Parkering:

Medfølgende parkeringsplass (merket med nr. 68). Forøvrig gjesteparkering.

Det er nå utarbeidet løsning for etablering av ladestasjoner for EL-biler. Hvert kontaktpunkt, maks 16 A, vil koste kr. 5000,-. I tillegg må den enkelte beboer ta kostnaden med kabel, egen strømmåler med mer fra fordelingsskap til sin parkeringsplass. Av sikkerhetsmessige grunner skal Caverion stå for arbeidet.

Byggemåte:

Bygget er hovedsakelig oppført i betong.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport utført av Jan Willy Fjetland ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Hovedsakelig elektrisk. Varmekabler i gulv på badrom.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhets:

Pent opparbeidet fellesarealer med belegningsstein, plen, prydbusker og parkeringsplasser.

Tomteareal:

1595 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

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

Kommunale avgifter:

Inkludert i fellesutgiftene.

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 det offentlige avløpsnett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg (leilighetsbygg), datert 24.06.2011, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker.

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

Regulering:

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

Tinglyste forhold/servitutter:

2008/122011-1/200 11.02.2008

Pantedokument

Beløp: Nok 34 028 000

Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap

Løpenr: 8225017

2008/122011-2/200 11.02.2008

Prioritetsbestemmelse

Veket for

Beløp: Nok 136 112 000

Panthaver: Dnb Bank ASA

Org.nr: 984 851 006

2008/132546-1/200 14.02.2008

Pantedokument

Beløp: NOK 136 112 000

Panthaver: Dnb Bank ASA

Org.nr: 984 851 006

Konsesjonsplikt:

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

Borettslag:

Smedasundet 19 20 Borettslaget

Org.nr.: 891 961 022

Forkjøpsrett:

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse:

Vedtektsbestemt styregodkjennelse er ikke en forutsetning for handelen. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Lånevilkår fellesgjeld:

Lånummer: 00000012056

Dnb Nor ASA

Serielån, 4 terminer per år
Rentesats per 27/6-19: 1,9% p.a.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 27/6-19: 110 559 620
Andel av saldo: 2 166 942
Neste termin/avdrag: 2/9-19
Siste termin: 2/3-48

Forretningsfører:

Haugesund Boligbyggelag

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Prosent: 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne 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, nød-vendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 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. 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:

2019-08-05

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 eiendom (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:

Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 77 69 49
marius@meglerhuset-rele.no

Ansvarelig megler:

Marius Kallevik

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.

Informasjon om borettslag:

Ønsker du ytterligere informasjon om borettslaget, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

Kjøp av leilighet i borettslag - informasjon:

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap, budsjett og andre viktige saker som for eksempel bygningenes behov for utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der. Som en følge av dette har borettslags-loven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag.

Utgangspunktet er at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller andre kan eie en andel sammen, men det forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra regelen bla. at bare fysiske personer kan eie andeler i borettslag og at andelseieren bare kan eie en andel.

Fellesgjeld og felleskostnader:

Når et borettslag stiftes og bygningene oppføres er finansieringen normalt todelt. En del - innskuddet - kommer fra andelseier/kjøper og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen - som kan være fra 50 - 90% av totalprisen ordnes via et lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales av fellesskapet/ andelseierene. Det er svært viktig å legge sammen både innskudd og andel fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt markedsprisen/ salgssummen vært tildels

betydelig høyere enn det opprinnelige innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig marked kan den også være lavere. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift så som forsikring, offentlige avgifter, forretningsførsel og en del vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet kunne gi store endringer i de månedlige kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye borettslag har en avdragsfri periode på sine felleslån. Når borettslaget begynner å betale avdrag kan dette gi tildels kraftig økning av felleskostnadene. Nærmere informasjon om slike forhold vil fremkomme i salgsoppgaven.

Kan man bli ansvarlig

for naboens gjeld?

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.:

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs. at den enkelte andelseier kan inngå avtale om å nedbetale hele eller deler av sin andel av felleslån. Man vil da få lavere månedlige felleskostnader. Redusert andel av felleskostnader vil normalt føre til at den som evt kjøper den aktuelle boligen senere må finansiere en større del av kjøpesummen selv. Videre er noen borettslag tilknyttet sikringsordninger som gjør at borettslagets risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere informasjon om dette vil fremkomme av salgsoppgaven.

[illegible]

Nabolagsprofil

Smedasundet 19 A

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 57 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skudenesgata	5 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer	0.4 km	
Haugesund Karmøy	15 min	🚗

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
430 elever, 19 klasser	1.3 km	
Breidablik Læringscenter (1-10 kl.)	24 min	🚶
40 elever, 5 klasser	1.9 km	
Rossabø skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
460 elever, 21 klasser	2.2 km	
Haugesund International School (1-10 kl.)	5 min	🚶
Håvåsen skole (8-10 kl.)	11 min	🚶
365 elever, 14 klasser	0.9 km	
Karmsund videregående skole	4 min	🚶
750 elever, 42 klasser	0.3 km	
Haugaland videregående skole	5 min	🚶
815 elever	2.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Haukelivegen, Haugesund	12 min	🚶
Extra Karmsundgata	15 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

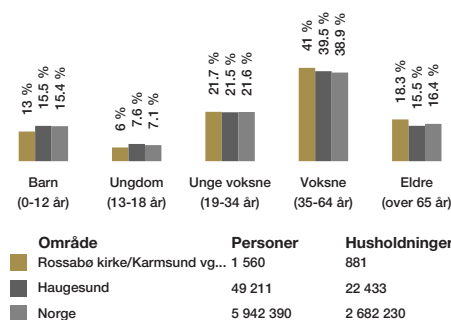
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

St - Olav barnehage (0-6 år)	9 min	🚶
31 barn, 2 avdelinger	0.8 km	
Bråsteintunet barnehage (0-5 år)	17 min	🚶
70 barn, 5 avdelinger	1.4 km	
Familiebarnehagen Li-Te (0-6 år)	17 min	🚶
10 barn	1.4 km	

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen	6 min	🚶
MENY Karmsundgata	15 min	🚶

Inneholdet på Nabolagsprofilen er basert på ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Dataene er basert på data fra 2019.

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Gateparkering
Lett 87/100

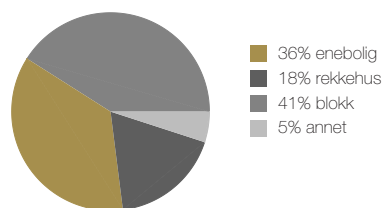
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Kamsund (vgs) aktivitetsanlegg	4 min
Havåsen idrettsanlegg	9 min
Liv & Lyst treningssenter	10 min
EVO Haugesund	15 min

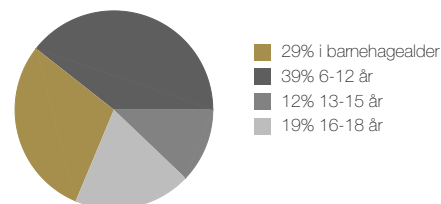
Boligmasse



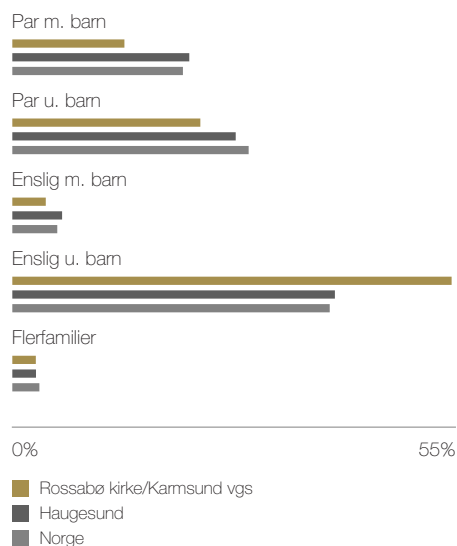
«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)

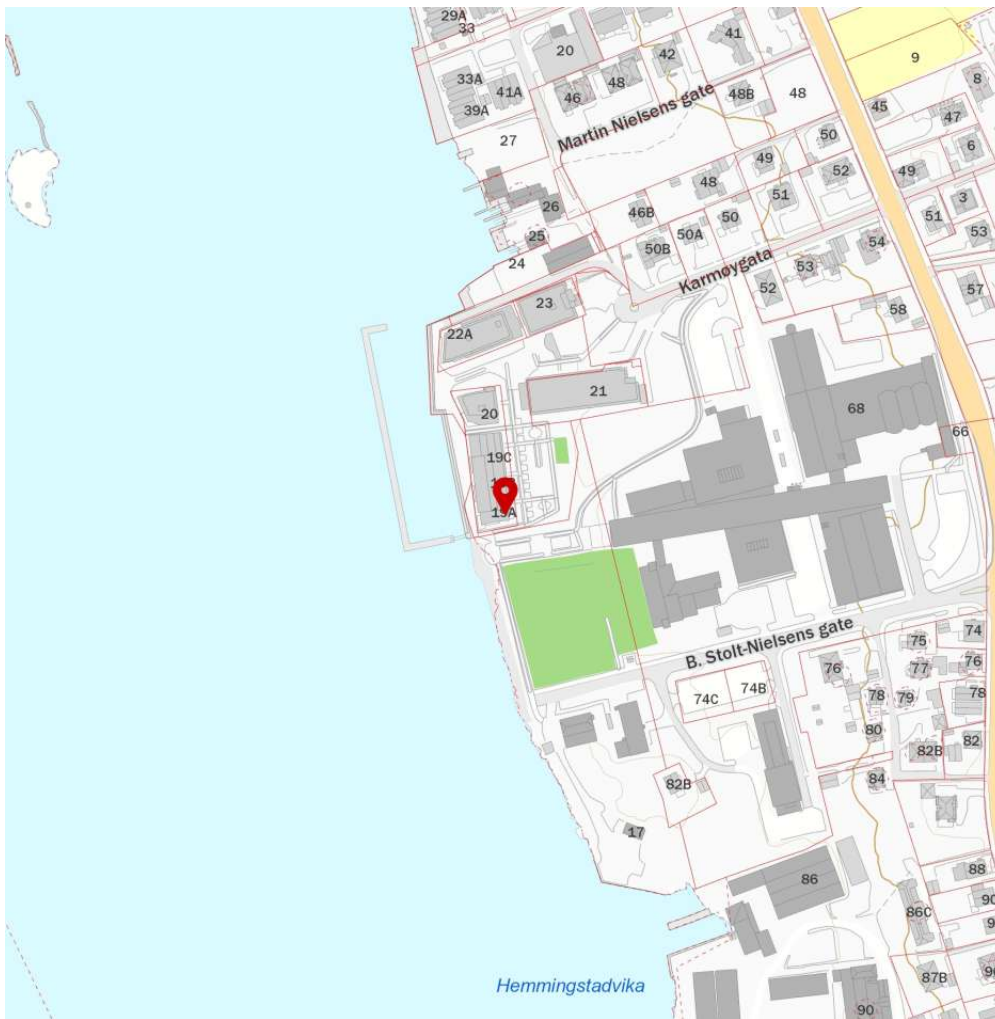
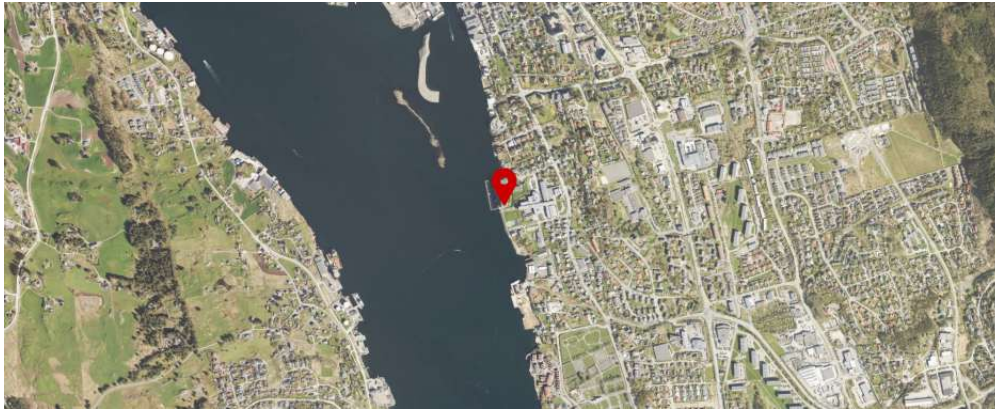


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	50%	52%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Informasjonen på kartet er hentet fra offentlige kilder og kan ikke garanteres for å være helt korrekt. Det kan forekomme feil i dataene. Det er ikke garantert at informasjonen er helt korrekt.

[illegible]

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Gnr 35: Bnr 1660
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN

Jan Willy Fjetland

Telefon: 971 82 339

E-post: jan@fjetland.net

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339

Organisasjonsnr: 985 834 598



Dato befaring: 01.07.2019
Utskriftsdato: 01.07.2019
Oppdragsnr: 19059
Referansenr:



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/>

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 igjennom 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 tilsvarende 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 takstmannsskjønn.

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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 Norsk takst

Befaringsdato: 01.07.2019

Side: 2 av 9

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 971 82 339

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 den gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSENDERSØKELSER

- 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 befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdiagnostikortstyr: 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 befaring 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 '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 byggforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktdiagnostikort på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339



inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

TG Blank/0: Under 5 år gammelt og uten negative symptomer. (Blir ikke angitt med tilstandsgrad i rapporten.)

TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.

TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.

TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskiftning.

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

Leilighet i 4. etasje i blokk som er bygget 2007.

Leiligheten har et normalt vedlikehold og den er i god stand med tanke på bygningens alder.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

HAUGESUND, 01.07.2019



Jan Willy Fjetland
Takstingeniør/byggmester
Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Djupaskarsvegen 38 AS, v/Trond Hjelde
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.07.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Trond Hjelde.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i sør for Haugesund sentrum, Beliggende i rolig strøk med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. Parkering på tomten og i garasje i kjeller.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Standard:	Boligen har en normalt god standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med fast dekke i gård og plen med planter og busker.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 35 Bnr: 1660
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Djupaskarsvegen 38 AS
Adresse:	Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Andelsobjekt	
Forretningsfører:	Haubo
Eier adkomstdok.:	Djupaskarsvegen 38 AS

Innskudd, pålydende mm

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	01.07.2019		Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2007 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
4. etasje	90	81	78	3	
Sum bygning:	90	81	78	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, wc	Bod

Konstruksjoner

Bolig

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig	
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:	Grunnmur i betong. Vegger i tre og betongkonstruksjon med trekledning og teglstein utvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ■ □ □

Vinduer og dører - Bolig	
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 i metall isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ■ □ □

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339



Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Standard innvendige dører.	
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:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Det er to balkonger med dekke i betong og rekkverk i metall og glass, en mot vest og en mot øst.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

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

Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillene i betongkonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Bad - Bolig		
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.		
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.		
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.		

Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Slukene er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert membran. Det er fall på gulvet. Fugemassen mellom flisene er noe slitt i dusjen, TG. 2.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 4. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
Norsk takst

Befaringsdato: 01.07.2019

Side: 7 av 9

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett dusj på vegg med glassdører og baderomsinnredning med vask,	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Avtreksventil i himlingen og tilluft under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Toalettrom - Bolig		
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.		
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Wc		
Beskrivelse:	Vegghengt toalett og vask med skap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Wc		
Beskrivelse:	Avtreksventil i himlingen og tilluft under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Kjøkken - Bolig		
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.		
Annet fast inventar - 4. etasje / Stue/kjøkken		
Beskrivelse:	Schmidt kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer med ventilator over platetopp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Ved oppvaskmaskin så er sideplaten litt oppsvulmet, lokket på holder for vaskepulver lukker ikke igjen.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Innvendige overflater - Bolig		
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.		
Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.		
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig		
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.		
Bygningen har mekanisk ventilasjon i fra våtrom og tilluft i fra ventiler i vegg eller vindu.		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1660

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Smedasundet 19 A, 5529 HAUGESUND

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannledninger i plast, rør i rør. Avløpsledninger i plast og metall. Det er sprinkleranlegg med plastrør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk. Det er varme i gulvet på bad/vaskerom og toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.	

Elektriske anlegg - Bolig

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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse.
Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer 219248

*

Adresse * Smedasundet 19A

Postnummer * 5529 Poststed * Hagesund

Er det dødsbo? * ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved ☐ Nei ☐ Ja

Har du fullmakt? * ☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du ÅÅÅÅ Hvor lenge har du bodd År Mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du Tryg Polise/avtalenr.

tegnet villa/husforsikring?
Selger 1 (deg)

Fornavn * Trond

Etternavn * Hjelde

E-post * hjelde@adv-hg.no

Mobilnummer 47 90085955

*

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

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

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

Egenerklæring

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

18. Er det foretatt radonmåling? *

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? *

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring *

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 elendomsmegleren 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtakelse.

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

Reguleringsplan

	Reguleringsplan		Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
	Haugesund Kommune					
	Reguleringsplan:	RL 1496	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
	Adresse:	SMEDASUNDET 19 A	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg	
	Målestokk:	1:1000	Fritidsbebyggelse		Park/friområde	
	Dato:	27.06.2019	Område for forretning		Lekeplass/uteopphold	
	Signatur:		Område for kontor		Kjøreveg	
			Område for industri/lager		Gang-/Sykkelveg	
		Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid		



Ferdigattest



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND		Ferdigattest			
		Mappesaksnr 2006/796		Utvalgssaksnr. 07/489	
		Eiendom/byggested Smedasundet 19 og 20			
		Gnr 35	Bnr 1660	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Vikanes Bungum Arkitekter As Postboks 358 5501 Haugesund		Tiltakshaver Karmsund Brygge as Norevn. 10 5542 Karmsund			
Spesifikasjon					
Tiltaket/byggets art Nybygg – leilighetsbygg					
Tillatelsen omfatter Leilighetsbygg					
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg			Dato 24.06.2011		Telefon. 52743270
Merknader					
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 13.12.2007, 23.05.2008 og 10.03.2008					
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.					
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.					
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.					
Angivelse av adresse:					
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.					
I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.					

Vilkår

Kjetil Husevåg

Saksbehandler ved byggetilsyn

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Boliginfo

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 27.06.19 Side 1 av 2

Borettslaget S medasundet 19-20	V³ r ref.: 164/7	Frdelsdato eier:
S medasundet 19 A	Type: Fritts³ ende borettslag	
5529 HAUGESUND	Eiere: Djupaskarveien 38 AS	
Organisasjonsnr: 891 961 022	Andelsnr: 7	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. m³ ned:	12 825	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Fellesutgifter:	Avdrag	6 346
	Fellesutgifter	2 754
	Kapitalkostnader, renter	3 452
Tilleggsytelser:	Kabel TV	228
	Miljøgebyr for papirfaktura	45

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	2 166 942	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 217 721
Klient ajourf. l³ n:	110 559 620	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	115 398 644

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 00000012056, DnB NOR ASA

Serie l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 27.06.2019: 1.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 27.06.2019: 110 559 620

Andel av saldo: 2 166 942

Neste termin/avdrag: 02.09.2019 (siste termin 02.03.2048)

DET FINNES IN-ORDNING I BORETTSLAGET

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 02.09.2019 utgjøre ca kr 6 281,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rolf Erik Svanberg

Adresse: S medasundet 19A

Postnr/-sted: 5529 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 91390407

E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 27.06.2019

Utest³ ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2018

Annen formue:	33 477	Gjeld:	2 217 721	Andre inntekter:	37
		Utgifter:	32 328		

7: P³ lydende

Andelens p³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	570 000
Andelsnr: 7		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2007
 G³ rds/bruksnr: 35/1660
 Bygningstype: Lavblokk
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588398
--------------	--------------------	-----------	----------

Boliginfo

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 27.06.19 Side 2 av 2

Borettslaget S medasundet 19-20

V³ r ref.: 164/7

Frdelsdato eier:

S medasundet 19 A

Type: Fritts² ende borettslag

5529 HAUGESUND

Eiere: Djupaskarveien 38 AS

Organisasjonsnr: 891 961 022

Andelsnr: 7

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2008	Første innflytting:	01.01.2008	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg				
System³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livslp standard:	Nei	Kategori:	81 m²		

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox

Parkeringsplass nr. 68

Bod nr. 1-7



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]

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

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. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 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
- Fornyes årlig

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 fornes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**



[illegible]



Budskjema

For eiendommen: Smedasundet 19 A, 5529 Haugesund
Andelsnr. 7 i Smedasundet 19 20 Borettslaget
Oppdragsnummer: 219248
basert på salgsoppgave datert 2019-08-05



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 2)



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller 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:

Marius Kallevik / T: 90 77 69 49 / marius@meglerhuset-rele.no