MEGLERHUSET Rele

Karmøy - Avaldsnes

Torvastadvegen 11 4262 Avaldsnes

Prisant: **2 300 000** - omk

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

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

Velkommen til Torvastadvegen 11!

Innhold

Eiendommen _____ s 8
Nøkkelinfo _____ s 10
Standard _____ s 12
Nærområde _____ s 44
Innhold _____ s 46
Teknisk info og skjema _____ s 48
Budskjema _____ s 77

Del 1 - Torvastadvegen 11

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Enebolig

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 146 Bnr. 118
i Karmøy kommune

PRISANTYDNING:
Kr. 2 300 000 + omk.

AREAL:
P-rom: 173 m2
Bra: 195 m2

TOMT:
1040 m2 eiet tomt

Standard

Trivelig enebolig med garasje og carport

Trivelig og innholdsrik enebolig med stor hage, garasje og carport.

Boligen fremstår som lun og innbydende, og har gode rom- og planløsninger. Deler av boligen er pusset opp med moderne fargevalg og har nytt gulvdekke i flere rom. Stor vinkelstue, i tillegg til spisestue, samt kjøkken med spiseplass.

Tre romslige soverom, samt to baderom og praktisk vaskerom.

Flott opparbeidet uteområde/hage.

Store vinkelstue med god plass til flere sittegrupper

Store vindusflater som gir mye naturlig lys

Kjøkken med god plass til spisebord

Trappegang/mellomgang

Foreldresoverom med garderobe og som har utgang til altan

Romslig hall med skyvedørsgarderobe

Lekker kjellerstue/soverom med god plass til hele vennegjengen

PLAYSEAT
PLAYSEAT
PLAYSEAT

PLAYSEAT

Baderom med adkomst til soverom

Praktisk vaskerom med bi-inngang

SECTOR

Utgang til balkong fra spisestue

Utgang til altan fra foreldresoverom. Parkering i garasje og carport

Stor og flott opparbeidet hage med plen, planter og prydbusker

coop
extra
8-22 (20)
posten

Sentral og barnevennlig beliggenhet...

Sentral og barnevennlig beliggenhet på Avaldsnes, med umiddelbar nærhet til Bø ungdomskole.

Videre har du både Avaldsnes barneskole og Avaldsnes barnehage ca 1,7 km unna.

Forøvrig kort avstand til flere daglivareforretninger. Da blant annet Kiwi som har langåpent. Flere besinstasjoner i nærheten.

Gode idrettstilbud innen både fotball og håndball, samt flotte turområder like i nærheten. Da blant annet kulturstien på Avaldsnes og Vikinggården på Bukkøy.

Ca. 5 minutters kjøretur til Oasen Storsenter med de fleste fasiliteter. Herunder klesforretninger, frisør, bakeri, restauranter, matvareforretninger og vinmonopol.

Innhold

Boligen er innredet over to etasjer, og inneholder:

Hovedplan:
Vinkelstue, spisestue m/utgang til balkong, stort kjøkken med spiseplass, baderom, soverom m/utgang til balkong og gang.

Første etasje:
To soverom, baderom, vaskerom m/adkomst til bod/bi-inngang, hall og vindfang.

Koffertloft.

Carport.

Garasjen i sammenheng med boligen.

2.

BRA 100 m2

1.

BRA 95 m2

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

Del 2 - Torvastadvegen 11

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0629/19

Adresse:
Torvastadvegen 11, 4262 Avaldsnes

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 146 Bnr. 118 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Roger Berge

Prisantydning:
2 300 000,-

Kjøpers omkostninger:
57 500,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
70 252,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:
Enebolig

Eierform:
Eiet

Standard:
Deler av boligen er pusset opp med moderne fargevalg og har nytt gulvdekke i flere rom. Boligen er lun og opplevelsen av ekte trivsel i boligen er fremtredende med romslige løsninger med soverom og 2-3 gode stuer, garasje og carport. Parkett og lune tepper på gulv. Markisen over de store vindusflatene i stuen er fra 2015. Det er lagt skifer til inngangspartiet.

Underetasjen:
Stor åpen hall med speil skyvedørsgarderobe, bad med dusj/vask og wc, barnesoverom, lekker kjellerstue/soverom med spotter i tak og råkul rød teglsteinsmurvegg og god plass til hele vennegjengen. Vaskerom med utgang bakgård og mindre bod med hyller.

Hovedetasjen:
Trappegang/mellomgang, bad med dusj/vask i seksjon og wc, foreldresoverom med garderobe og tv nisje på vegg, samt utgang til altan som går rundt til fremsiden av huset. Romslig kjøkken med fliser over vask, spiseplass og utgang til altan. Hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin kan følge med i handelen . Stor vinkelstue med plass til flere sittegrupper samt med vedovn og varmepumpe (2018). Spisestue/ Tv rom med utgang terrasse.

Areal:
P-rom: 173 m2
Bra: 195 m2

P-rom innhold:
Hovedplan:
Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue/soverom,
soverom.

Første etasje:
Gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
1966iht. tilstandsrapport

Antall soverom:
3 soverom

Parkering:
Parkering i garasje, samt parkering i carport. Forøvrig god plass til parkering i eget gårdsrom.

Byggemåte:
Grunnmur oppført som dobbel hulmur. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel. Saltak oppført i trekonstruksjon. Sutaksbord, tekket med metallplater.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Eskild Kvala AS ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Ovn og varmepumpe i stue. Elektrisk ovn i kjellerstue/soverom. Varmekabler på baderom og ett av soverommene i underetasjen. Varmefolie i hall, samt i spisestue.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Energimerke F og oppvarmingskarakter GUL

Beskaffenhet:
Stor tomt. Pent opparbeidet og beplantet eiendom med plen, planter og prydbusker. Boligen ligger tilbaktreukket fra veien og har vakker hage i front. Det er liten plen også på baksiden av boligen.

Tomteareal:
1040 m2

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
534 192,- for 2018

Kommunale avgifter:
10 091,- per år.
De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme.

Tilbehør:
Se liste for løsøre og tilbehør lenger bak i prospektet.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten

ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Megler har rekvirert informasjon fra Karmøy kommune, men bare mottatt en bygningstegning fra 1980 som antagelig ble sendt inn i forbindelse med påbygg. Siden huset er bygget ca. 1966 foreligger det tilsynelatende ingen originale bygningstegninger eller ferdigattester. Megler får dermed ikke kontrollert hvorvidt eiendommen er oppført eller innredet i henhold til den antatte søknaden fra 60-tallet.

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

Innlagt fiber fra Altibox/Haugaland Kraft med mulighet for alle multimedialøsninger som tilbys her.

Regulering:
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål. Kfr. megler for mer info.

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

Ingen servitutter registrert.

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

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert:
Fastpris: Kr. 80.850,-

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

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

Boligkjøperforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne 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, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-.
Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:
Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:
06.01.2020

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/personvernerklaering/

Boligen selges
"som den er - as is":
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

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

Ansvarlig megler:
Georg Berg
Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 97951200
georg@meglerhuset-rele.no

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.

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Nabolagsprofil

Torvastadvegen 11

Nabolaget Bø/Torvastad - vurdert av 23 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Bø ungdomsskole Linje 207	1 min 0 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	3 min 2.9 km
Kveitevik hurtigbåtkai Linje Røvær	7 min 4.3 km
Haugesund Karmøy	7 min
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	10 min 7.5 km

Skoler

Avaldsnes skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 12 klasser	0.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	8 min 5.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 6.6 km

«Det er et koselig nabolag og vennlige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling

Område	Personer	Husholdninger
Bø/Torvastad	875	362
Haugesund	49 211	22 433
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Avaldsnes barnehage (0-5 år) 31 barn, 2 avdelinger	20 min 1.6 km
Espira Veldetun barnehage (0-6 år) 4 avdelinger	3 min 2.4 km
Torvestad Husmorlags barnehage (0-5... 52 barn, 3 avdelinger	4 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Avaldsnes Post i butikk	16 min 1.2 km
Kiwi Avaldsnes	17 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/T-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Bø idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrett	0 min 0.2 km	
Avaldsnes skole Aktivitetshall, ballspill	20 min 1.6 km	
Haugesund Aerobic & Tr.senter ...	4 min	
Liv & Lyst treningssenter	7 min	

Boligmasse

100% enebolig

Aldersfordeling barn (0-18 år)

28% i barnehagealder
36% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Bø/Torvastad
Haugesund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	34%
Ikke gift	45%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Mine notater:

Tilstandsrapport

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES

Gnr 146: Bnr 118
1149 KARMØY KOMMUNE
Enebolig

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

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

tt takst team as
Setter pris på dine verdier
Kompetanse Uavhengighet

Dato befaring: 18.12.2019
Utskriftsdato: 19.12.2019
Oppdragsnr: 2487

eced212

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Norsk takst

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/personvernerklaering/

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/c877f653-d13e-49d5-87c9-7f4e55a87b5d

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 tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt 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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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 befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: 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 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 byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Bygningen består av enebolig oppført med underetasje og 1. etasje. Garasje og carport i tilknytning til underetasjen.
Etter overtakelse av dagens eier er kjellerstuen innredet, hall og soverom pusset opp og ny varmepumpe montert.
Boligen framstår som godt vedlikeholdt.
Det blir gitt tilstandsanmerkninger som følge av normal slitasje og alder på konstruksjoner, bygningsdeler, innvendige og utvendige overflater.
Bad, vaskerom og sanitærutstyr framstår som fra byggeår.
Ytterdører er fra byggeår og en må forvente fornying.

KOPERVIK, 19.12.2019

Eskild Kvala

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Roger Berge
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.12.2019. - Roger Berge. Tlf. 97087293 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Torvastadvegen, like ved Bø ungdoms skole. Ca. 2 km. til sentrum av Avaldsnes hvor det er barnehage, barneskole, butikker, lege,- og fysioterapi.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig oppført med underetasje og 1. etasje. Garasje og carport i tilknytning til underetasjen.
Om tomten:	Tomten er fint opparbeidet med plen, bed og beplantning. Asfaltert gårdsrom.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Ikke regulert.
Kommuneplan:	Boligområde
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 146 Bnr: 118
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 040,1 m² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Roger Berge
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES

Kilder/vedlegg

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

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1966 Kilde: I følge EDR

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Underetasje	109	95	73	22	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, bod, garasje, soverom
1. etasje	108	100	100		Gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom
Sum bygning:	217	195	173	22	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Carport (21 m²) er ikke medtatt i arealberegningen.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjellerstue, soverom	Bod, garasje
1. etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom	

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Fast grunn. Grunnmur oppført som dobbel hulmur. Pusset overflate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig setnings skade. Det ble registrert noe sprekkdannelse i pusset overflate ved garasje.	TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Gulv av betong. Gulv i tre konstruksjon på avrettet sand. Ukjent bruk av isolasjon. Varmefolie og varmekabler i gulv. Laminat, belegg, fliser og teppe på gulvoverflatene. Ubehandlet betong i garasjen. Gulv i hall og kjellerstuen er fornyet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på fornyet gulvoverflate. Noe mer slitasje på gulvoverflater som ikke er fornyet. TG 2	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Rennenedløp tilkoblet rør i bakken. Kum for overvann i gårdsrom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dreneringen er sannsynligvis fra byggeår. Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vann ansamling på terreng. Det ble opplyst om fukt og råteskade under entre dør og ved svill i vf. TG 3	TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepanelet framstår som godt vedlikeholdt med normal malingsslitasje.	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 med karmer og foringer av tre. Isolerglass. Blyinnfatning i glass. Noen vinduer er fornyet over tid. Noen vinduer er av eldre dato og fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på fornyede vinduer. TG 1 Noe mer slitasje på vinduer som ikke er fornyet.	TG: 2

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører med karmer av tre. Entredør i fin utførelse med dørblad og sidefelt av teak. Fasettslipt glass. Koblet balkongdør. Skyvedør av tre i spisestuen. Malt dør i vaskerom. Enkelt glass. Foliert garasje port av metall. El. portåpner.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdørene er fra byggeår og har noe variende slitasje. En må forvente fornying av balkongdør og ytterdør i vaskerom. Noe malingsslitasje på skyvedør. Råtedannelse i svill under entredør.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmer av tre. Slettfinerte dørblader.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De innvendige dørene er fra byggeår og har normal slitasje.	TG: 2

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:	Saltak oppført i trekonstruksjon. Sutaksbord. Tekket med metallplater. Renner og rennenedløp av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket er sannsynligvis fornyet og har normal slitasje. Takrenner er sannsynligvis fra byggeår og har noe mer slitasje. Det ble registrert merker på sutak etter tidligere fuktighet rundt pipen.	TG: 2

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:	Trapp av tre. Slipte trinn. Malte vanger. Loftsluke med stige.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig trapp er fra byggeår. Normal slitasje. Trappen tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Balkong i tilknytning til spisestuen. Dekke av betong, tekket med glassfiberduk. Rekkverk av tre. Terrasse og balkong i tilknytning til soverom. Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på balkong i tilknytning til spisestuen. Noe mer slitasje på terrasse i tilknytning til soverom. Noe grønskedannelse under terrassebord. Lavt rekkverk.	TG: 2

Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe oppført i murkonstruksjon. Pusset overflate. Ovn fra byggeår i stuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på pipe og ovn Det er feiervesenet som kontrollerer pipe og ildsteder.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Etasjeskille av betong mellom garasje og spisestuen. Parkett og laminat på gulvoverflatene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet. Normal slitasje på gulvoverflatene. Hakk i parkett i stuen.	TG: 1

Bad - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Belegg med oppbrett langs vegger. Varmekabler. Sluk i stedbygd dusj.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg fra byggeår med normal slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Våtromsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Våtromsplater fra byggeår.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Klosett, stedbygd dusj med terskel på gulv, servant og el. vifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyr fra byggeår med normal slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Belegg med oppbrett langs vegger. Sluk i tilknytning til badekar.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Gulvbelegget er punktert med etterspikring gjennom belegget.TG 3	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Våtromstapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitasje.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Klosett, servant, badekar og ovn på vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på sanitærutstyret.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

Vaskerom - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malt betong. Uisolert konstruksjon. Avløp i tilknytning til utslagsvask.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt opplegg med normal slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelt opplegg.	TG: 2

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:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning i laminat utførelse. Ventilator tilknyttet mekanisk ventilasjons anlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Innvendige overflater - Enebolig

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

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet av forskjellige typer. Malt tapet. Prefabrikkerte plater. Synlig teglmur i kjellerstuen. Synlig betong i garasjen. Noe av innvendige overflater er fornyet og pusset opp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater framstår som godt vedlikeholdte med normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pappet og malt himling. Prefabrikkerte plater. Malt panel. Betong i garasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje på himlingene.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 146: Bnr 118	Eskild Kvala AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Postboks 155, 4291 KOPERVIK	
Adresse:	Torvastadvegen 11, 4262 AVALDSNES	Telefon: 52 85 25 50	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Mekanisk ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon. Vannrør av kobber. Varmtvannsbereder under trapp. Avløpsrør av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av røroplegget er fra byggeår og har normal slitasje.	TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Ovn i stuen. Varmekabler på bad og soverom i underetasjen. Varmefolie i hall. Ny varmepumpe i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automat sikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0629/19

Adresse	Torvastadvegen 11		
Postnummer	4262	**Poststed**	AVALDSNES
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1 år3 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparebanken1	**Polise/avtalenr.**	
Selger 1 fornavn	Roger	**Selger 1 etternavn**	Berge

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fukt rundt pipe, fra tilstandsrapport når eg kjøpte huset. Men ble utbedret av selger før overtakelse.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fukt/råte i bunnstokk ytterdør og bunnsville i vegg ved sikringskap/yttergang.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Verified by
Idfy
22.12.2019

Egenerklæring

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Firmanavn: Gjordt selv(elektriker av yrke)etter samråd med Eltilsynet Haugaland Kraft

Redegjør for hva som er gjort og når: Satt inn jordfeilbryter sikringskap og skiftet ut varmefolie hall kjeller etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. 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: Jan 2019, sjekk av elektrisk anlegg, Haugaland Kraft

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nabovarsal om rivning av nabohus etter brann. Huset er revet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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.

Verified by
Idfy
22.12.2019

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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).

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

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

Verified by
Idfy
22.12.2019

Egenerklæring

Berge, Roger

Signert av

bankID

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.

Verified by
Idfy
22.12.2019

Reguleringsplan

Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 146/118
Adresse: Torvastadvegen 11
Dato: 11.12.2019
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Kommuneplankart

Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 146/118
Adresse: Torvastadvegen 11
Dato: 11.12.2019
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Bygningstegninger

Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Mine notater:

Budskjema

For eiendommen: Torvastadvegen 11, 4262 Avaldsnes
Gnr. 146 Bnr. 118 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0629/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06

TA BILDE AV BUDSKJEMA OG SEND VIA SMS ELLER MAIL TIL MEGLER

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 _____

Ønsket overtakelsesdato _____

Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning.

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT
Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av 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 MinID. 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.

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg / T: 97951200 / georg@meglerhuset-rele.no