

MEGLERHUSET

Reale

Haugesund - Skråredalen

Gamle Skjoldavegen 38, 5533 Haugesund

Prisant: **3 890 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

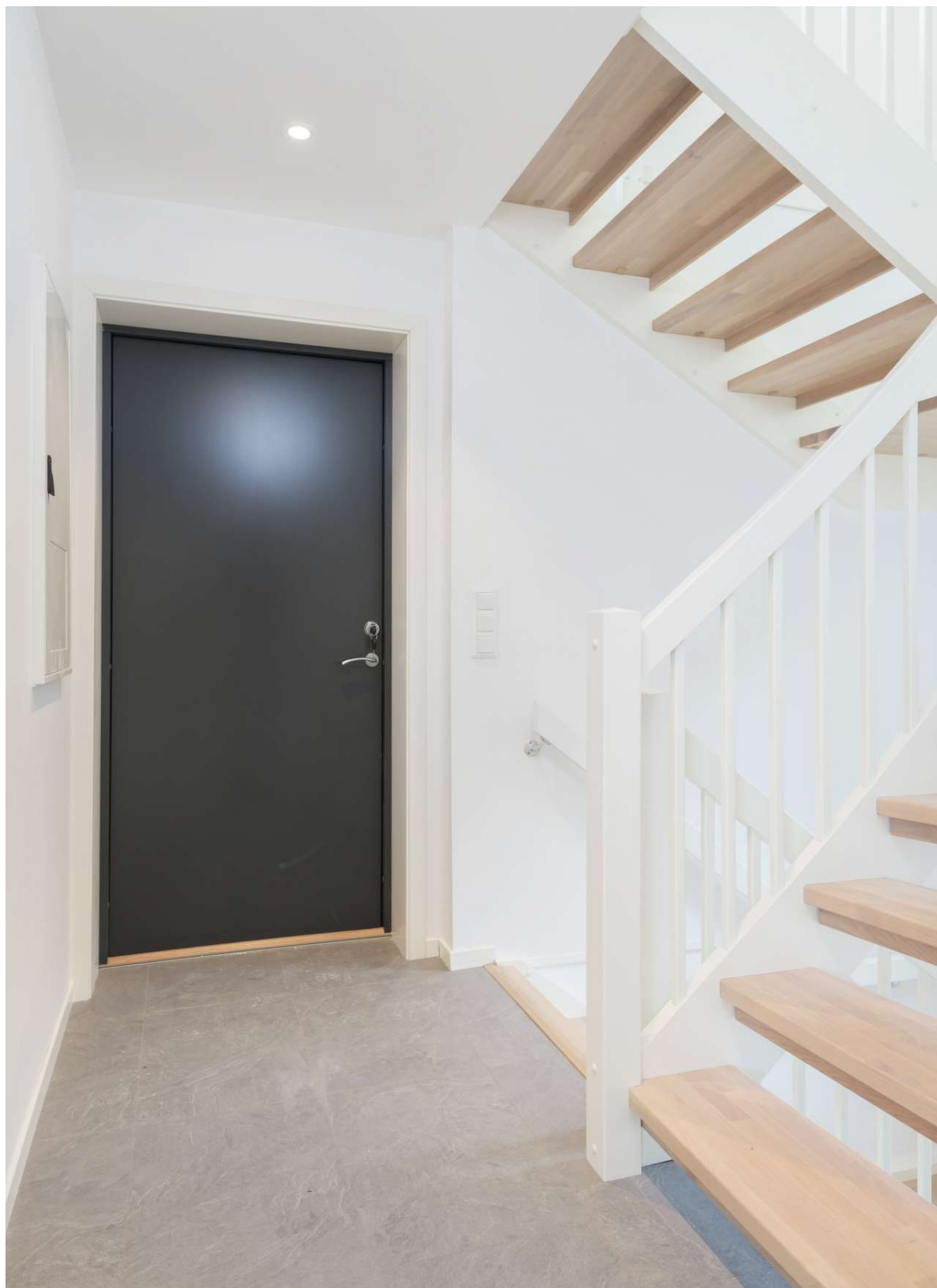
Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

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



Innhold

Eiendommen _____ s 7

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 33

Budskjema _____ s 77

Del 1 - Gamle Skjoldavegen 38

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 890 000 + omk.

TOMT:

785 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 31 Bnr. 337 Snr. 2
i Haugesund

AREAL:

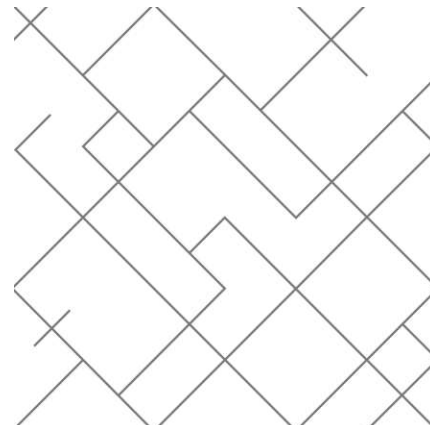
P-rom: 124 m2
Bra: 132 m2

Standard

Velkommen til Gamle Skjoldavegen 38!

Ny og moderne enebolig. Bolig med god standard både utvendig og innvendig. Det er skapt et koselig og spennende uteområde med beplatning, plen, natursteinsmurer og detaljer. I tillegg er det tatt vare på en bunkers. Et rom med tykke vegger og som er frittliggende fra huset, i hagen, men hører til denne boligen.

Boligen er hovedsaklig innredet med parkett på gulv og malte overflater på vegger.



1.etasje: Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning fra Aubo med slette fronter.

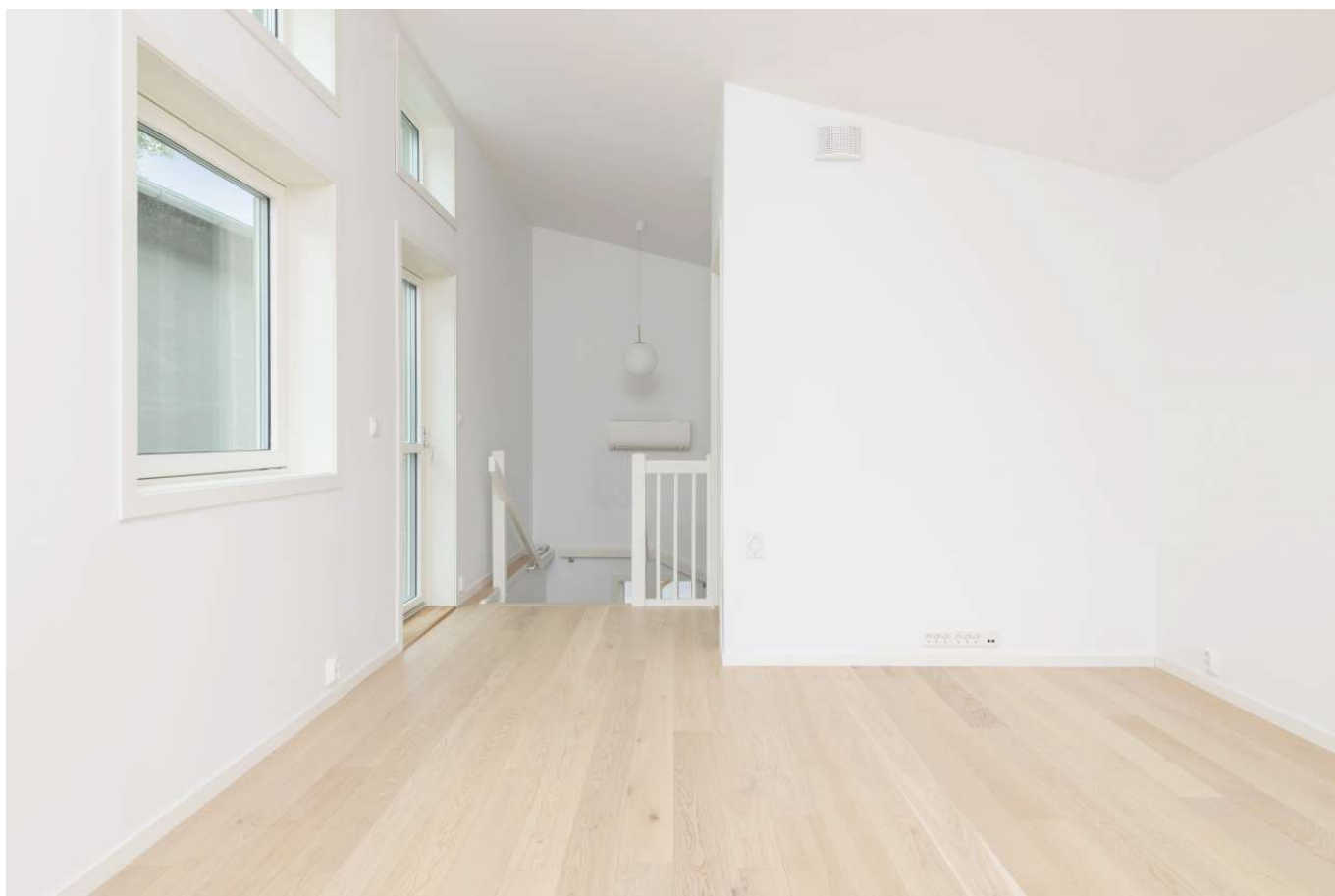


1.etasje: På kjøkkenet er det god plass til spisebord og integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap. Downlights i tak.

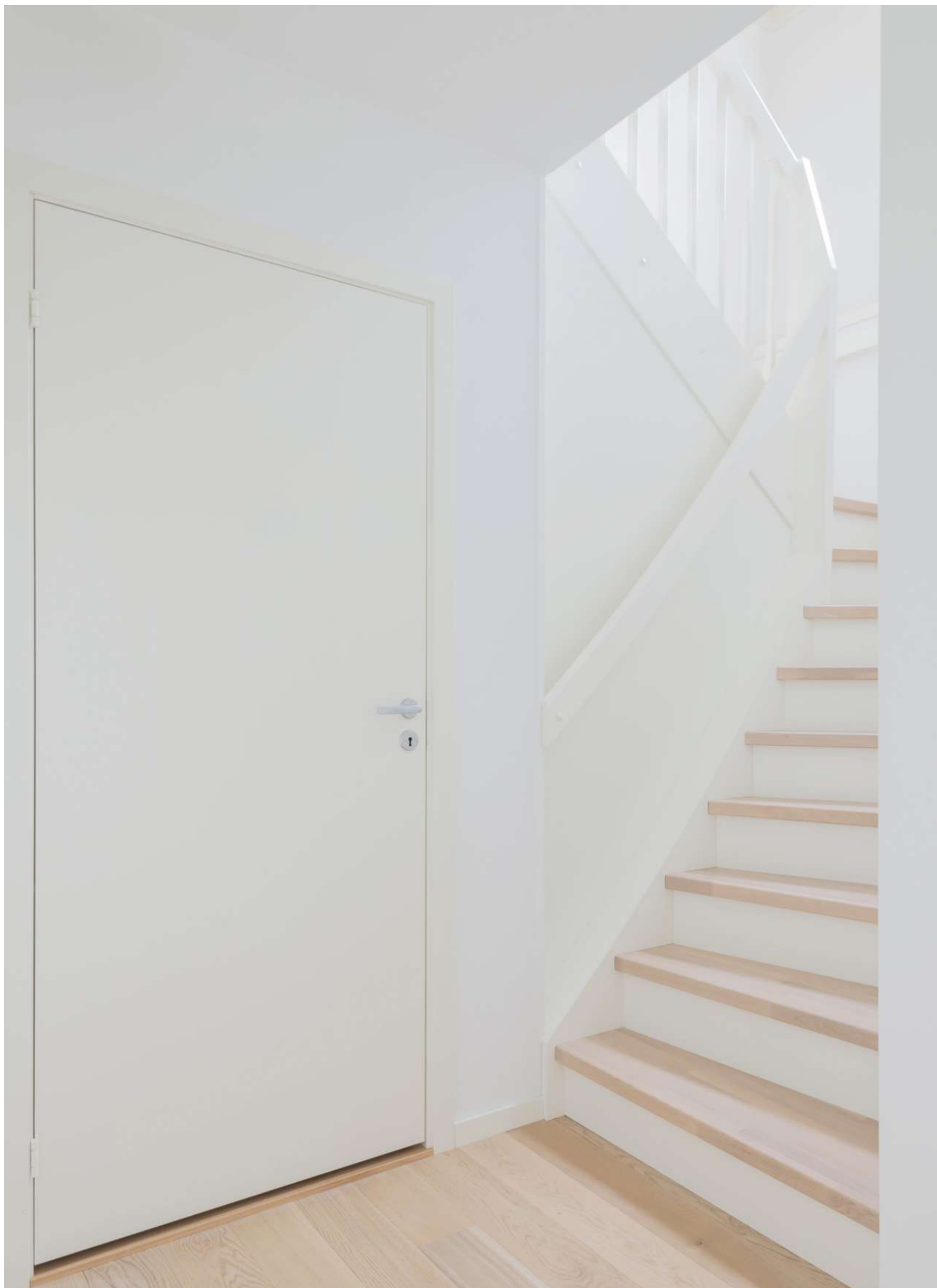


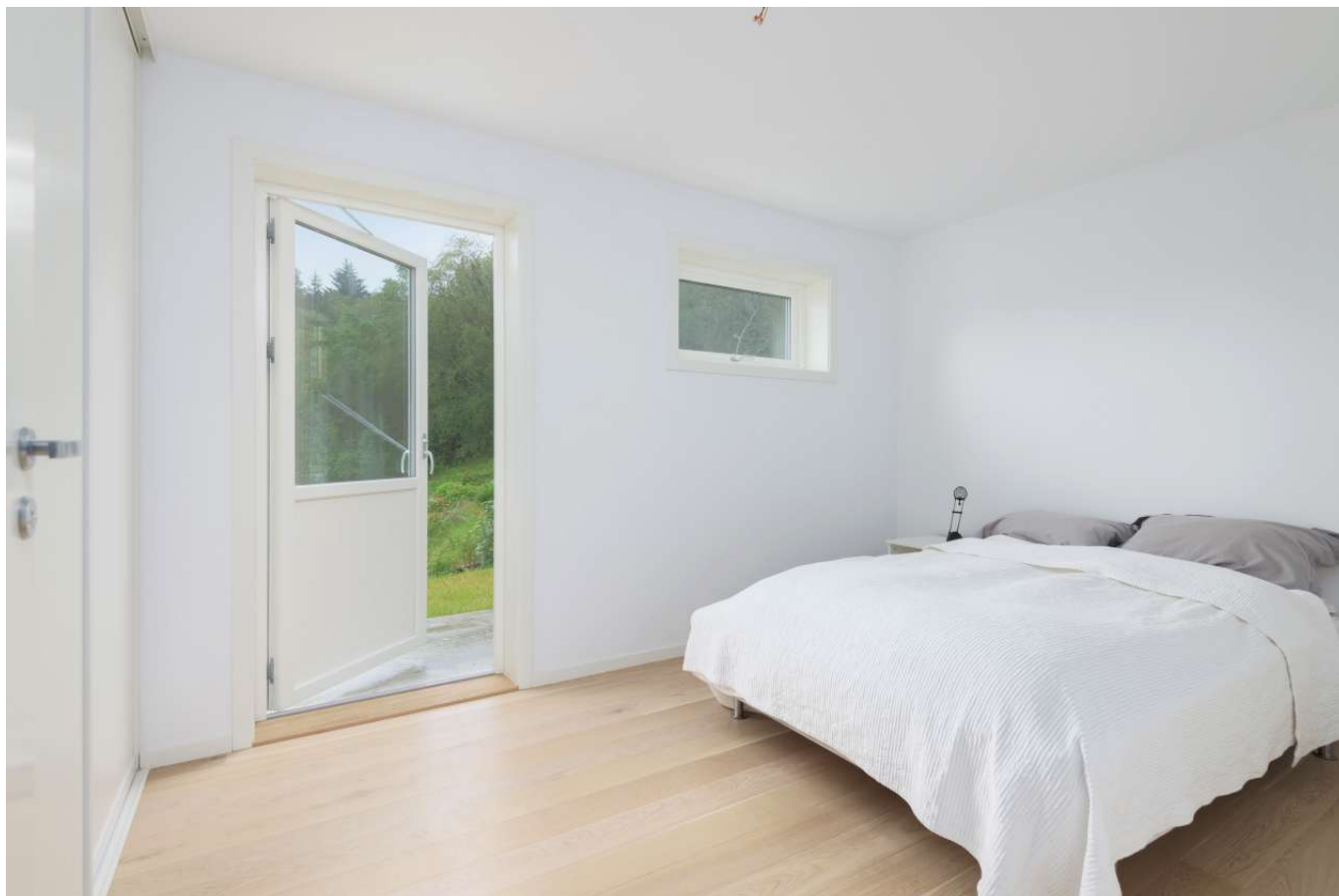


2.etasje: Loftstue med flott utsikt. Helfliset bad som inneholder wc, dusj med glassdør og servant.









U-etasje: Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og utgang til hage. Romslig soverom med garderobeskap.





Helfliset bad med vegghengt wc, dusj med glassfoldedører og servant. Eget avlukke til vaskeromsdelen med opplegg til vaskemaskin.









Det er skapt et koselig og spennende uteområde med beplatning, plen, natursteinsmur og detaljer. I tillegg er det tatt vare på en bunkers.





Billedtekst







Flott beliggenhet i Skåredalen.



Her vil dere trives...

Tenk deg å kunne bo like i sentrum av byens flotte tur- og rekreasjonsområder. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året. Om sommeren er det stor badeaktivitet i Eivindsvannet, og her kan man til og med gå på skøyter om vinteren. Legg søndagsturen til Kringsjåhytten med kaffe og vafler.

Boligen ligger i endevei som nest siste hus før grusvei som fører en til fots opp Vardafjellet med utsikt over hele byen. Samme grusvei gir deg en snarvei ned til sentrum, ca. 20 min. gange.

Barnevennlig område med trygg skolevei til Skåredalen barne- og ungdomskole. Videre er det kort avstand til blant annet Steinsfjellet barnehage og Espira Skåredalen.

Avstanden til Raglamyr er kort. Her finner man nesten alt, hvertfall noe for en hver smak. Her kan man nyte en bedre lunsj, finne antrekket til lørdagskvelden, eller like gjerne storhandle inn til uken som kommer. Dagligvarehandelen gjøres på Kiwi like bortenfor.

Innhold

Ny og moderne enebolig. Bolig med god standard både utvendig og innvendig. Det er skapt et koselig og spennende uteområde med beplating, plen, natursteinsmur og detaljer. I tillegg er det tatt vare på en bunkers. Et rom med tykke vegger og som er frittliggende fra huset, i hagen, men hører til denne boligen. Pent område av Skåredalen. Boligen går over 3 plan og inneholder:

U-etasje:

Teknisk rom, gang, bad/vaskerom og 2 soverom.

1.etasje:

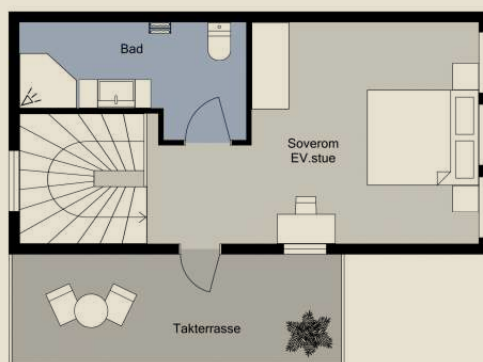
Gang og stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje:

Bad og loftstue.

I tillegg har boligen en utvendig bod.

2.



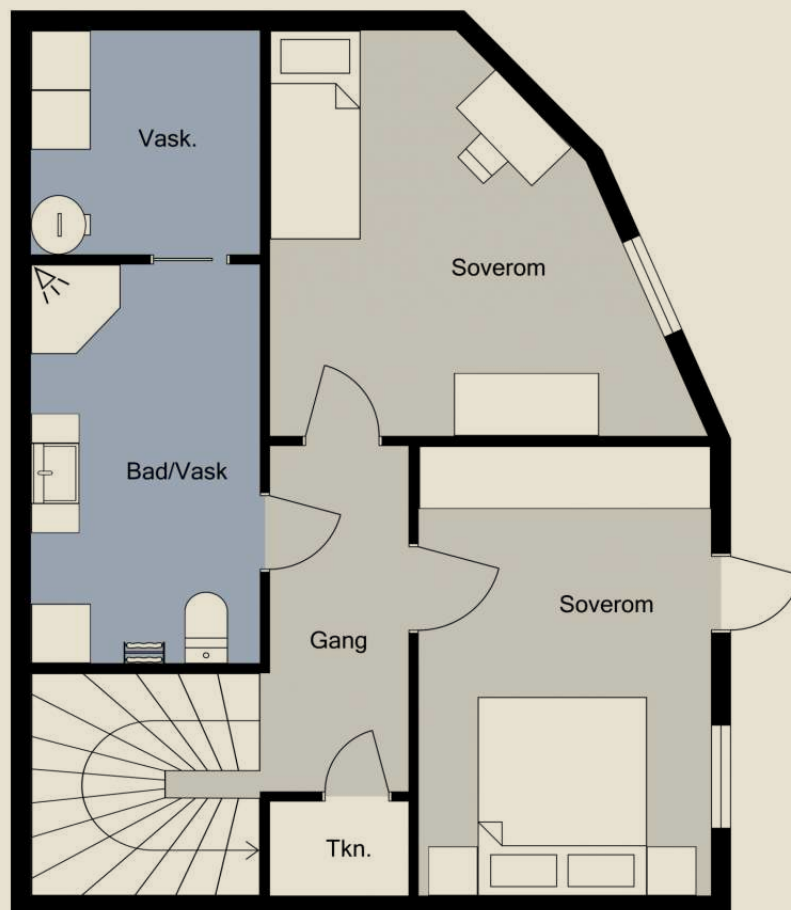
BRA 27 m2

1.



BRA 57 m2

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



BRA 48 m2

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



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

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219246

Adresse:

Gamle Skjoldavegen 38, 5533 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 31 Bnr. 337 Snr. 2 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Gard Eiendom AS

Prisantydning:

3 890 000,-

Kjøpers omkostninger:

97 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

109 602,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Standard:

Ny og moderne enebolig med flott og barnevennlig beliggenhet i Skåredalen. Flott utsikt fra stue mot Gåsavatnet. Boligen er hovedsaklig innredet med parkett på gulv og malte overflater på vegger.

U-etasje:

Hovedsoverom med skyvedørgarderobe og utgang til hage.

Romslig soverom med garderobeskap.

Helfisest bad med vegghengt wc, dusj med glassfoldedører og baderomsinnredning fra Aubo med lagringsplass og helstøpt servant

med overhengende speil med belysning. Downlights i tak. Eget avlukke til vaskeromsdelen med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Det inneholder opplegg til vaskemaskin.

Gang med trapp fra 1.etasje.

Teknisk rom som også kan bli brukt til lagringsplass.

1.etasje:

Stue med flere innrednings muligheter.

Downlights i tak.

Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning fra Aubo med slette fronter. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap. Downlights i tak.

Gang med Pergo laminat på gulv og trapp til 2.etasje og til u-etasje. Varmekabler i gulv. Downlights i tak.

2.etasje:

Løftstue med flott utsikt fra de store vinduene mot nærområdet. Utgang til takterrasse. Selger opplyser at dette rommet lett kan lukkes slik at det kan bli ett tredje soverom.

Helfisest bad som inneholder wc, dusj med glassdør og baderomsinnredning fra Aubo med helstøpt servant med lagringsplass og overhengende speil med overhengende belysning. Varmekabler i gulv. Downlights i tak.

Det er balansert ventilasjon i boligen. Boligen er også tilrettelagt for smarthus løsning opplyser utbygger.

Areal:

P-rom: 124 m²

Bra: 132 m²

P-rom innhold:

U-etasje: Gang, bad/vaskerom og 2 soverom.

1.etasje: Gang og stue med åpen

kjøkkenløsning.

2.etasje: Bad og soverom/loftstue.

Bruksareal per etasje:

U-etg. 48 kvm.

1.etg. 57 kvm.

2.etg. 27 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2019

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

2 rom

Parkering:

Parkering på felles tomt.

Selger opplyser at det fastsatt plass til carport på felles tomt.

Byggemåte:

Hovedsaklig oppført i betong og tre.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Eskild Kvala ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk.

Varmekabler i gulv på bad/vaskerom i u-etasje, på bad i 2.etasje og i gang i 1.etasje. Varmepumpe i trapp til 2.etasje.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket B - RØD

Beskaffenhet:

Felles eiet eiendom.

Tomteareal:

785 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen 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:

12 136,- per år.

Dette beløpet er et ca. beløp da forbruk av vann/avløp vil variere. I dette regnestykket er det tatt høyde for at en familie på 4 stk. har et forbruk på 200 kubikk. I tillegg vil det tilfalle eiendomsskatt på boligen iløpet av 2020.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i Haugesund kommune og avvik vil forekomme. Renovasjonsavgiften er inkludert.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg (to eneboliger i kjede), datert 26.07.2019, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

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

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i sameiets vedtekter.

Kommunale avgifter er estimert i samarbeid med Haugesund kommune for at det bor en familie på 4 i boligen. Disse avgiftene vil variere etter bruk. Renovasjonsavgiften er inkludert i opplyste sum.

Felles gasstank for Gamle Skjoldavegen 36, 37 og 38/40 står på felles tomt for 38/40. Selger opplyser at 38/40 eier 1/3 av denne tanken og de utgifter som medfølger her.

Det er vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til deler av tomten iht. vedlagte vedtekter. Slik eksklusiv bruksrett kan etter Lov om Eierseksjoner vedtektsfestes for inntil 30 år. Etter 30 år kan eierne av seksjonene fastsette nye vedtekter etter det som på dette tidspunktet er gjeldende eierseksjonsloven.

På grunn av at boligen var å anse som ferdigstilt julen 2018, og at det forutsettes at det ville bli gitt ferdigattest/uferdigattest på det tidspunktet, vil det ikke stilles garantistillelse etter ny § 2-11 vedr salg av nyoppført bolig. Boligen selges ihht til Avhendingsloven.

Det følger av avhendingsloven § 3-1 at der det ikke er avtalt noe særskilt etter avhendingsloven § 1-2, gjelder § 3-2 til § 3-6.

I dette tilfellet selges eiendommen "som den er", jf. avhendingsloven § 3-9. Lovens normalordning, som beskrevet i avhendingsloven § 3-2 til § 3-6, fravikes.

En "som den er" klausul overfører risikoen for skjulte feil og mangler fra selger til kjøper. Selger er likevel ansvarlig dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Ved omsetning av nyoppført bolig skal det lite til for at nevnte vesentlighetskrav anses oppfylt. Det antas at en "som den er" klausul normalt ikke vil ha nevneverdig betydning for mangelsvurderingen ved omsetning av ny bolig.

Eiendommen har likevel mangel dersom det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen, som selgeren kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, dersom det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

Regulering:

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

Tinglyste forhold/servitutter:

2002/5172-1/46 01.11.2002 Erklæring/Avtale Rettighetshaver: Knr: 1106 Gnr: 31 Bnr: 334 Rettighetshaver: Knr: 1106 Gnr: 31 Bnr: 335 Bestemmelse om kloakkledning Gjelder denne registerenheten med flere Overført fra: Knr: 1106 Gnr: 31 Bnr: 337

2003/4619-1/46 18.09.2003 Erklæring/Avtale Rettighetshaver: Knr: 1106 Gnr: 31 Bnr: 336 Bestemmelse om vann/kloakkledning Gjelder denne registerenheten med flere Overført fra: Knr: 1106 Gnr: 31 Bnr: 337

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert. Prosentsats: 1,6%. Markedspakke: kr. 20 900,- Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

Selger er et selskap (AS) og har ikke anledning til å tegne eierskifteforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven, uavhengig av om selger har tegnet eierskifteforsikring 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, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemåler. 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:
2019-08-01

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.

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":**

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:

Georg Berg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97 95 12 00
georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med

Nabolagsprofil

Gamle Skjoldavegen 38

Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 94 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gåsland	7 min	🚶
Linje 202, 240, 241, 245, 260, N285	0.6 km	
Haugesund bussterminal	6 min	🚌
Totalt 19 ulike linjer	2.6 km	
Haugesund hurtigbåtkai	8 min	🚤
Linje Røvær	3 km	
Garpaskjær ferjekai	11 min	🚤
Linje Utsira	4.2 km	
Haugesund Karmøy	20 min	🚤

Skoler

Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	17 min	🚶
130 elever, 10 klasser	1.3 km	
Skåredalen skole (1-10 kl.)	21 min	🚶
530 elever, 22 klasser	1.6 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
325 elever, 14 klasser	1.7 km	
Danielsen Ungdomsskole Haugesund (8-10 kl.)	19 min	🚶
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	6 min	🚌
550 elever, 18 klasser	2.4 km	
Vardafjell videregående skole	20 min	🚶
530 elever, 22 klasser	1.6 km	
Haugaland videregående skole	23 min	🚶
815 elever	1.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

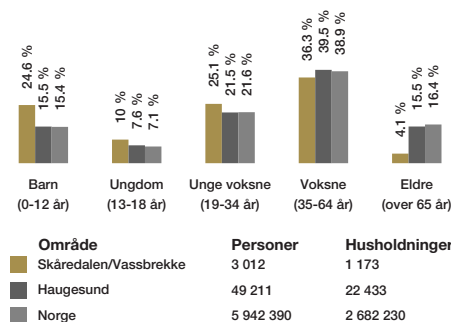
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager




Soria Moria barnehage (3-5 år)	13 min	🚶
54 barn, 3 avdelinger	1 km	
Skåredalen familiebarnehage (0-5 år...)	13 min	🚶
10 barn, 2 avdelinger	1 km	
Presthaug FUS barnehage (1-6 år)	16 min	🚶
90 barn, 2 avdelinger	1.2 km	

Dagligvare

SPAR Sørhaug	11 min	🚶
Kiwi Skåredalen	12 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 2021.

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

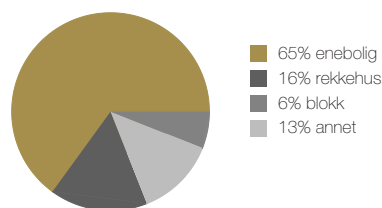
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

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

Sport

	Skåredalen aktivitetsanlegg	17 min 
	Vardafjell vgs. fotballanlegg/hall	20 min 
	Trimeriet Haugesund	5 min 
	Actic - Haraldshallen	6 min 

Boligmasse

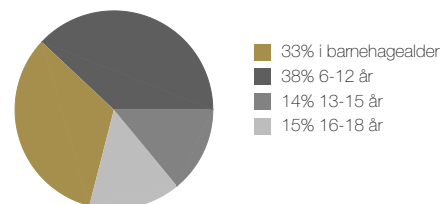


«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk:»

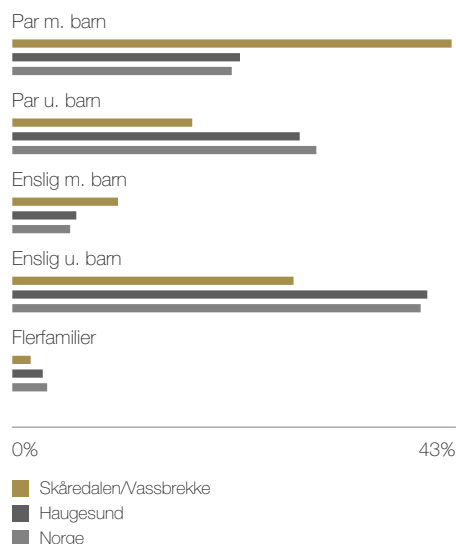
Sitat fra en lokalkjent

“

Aldersfordeling barn (0-18 år)

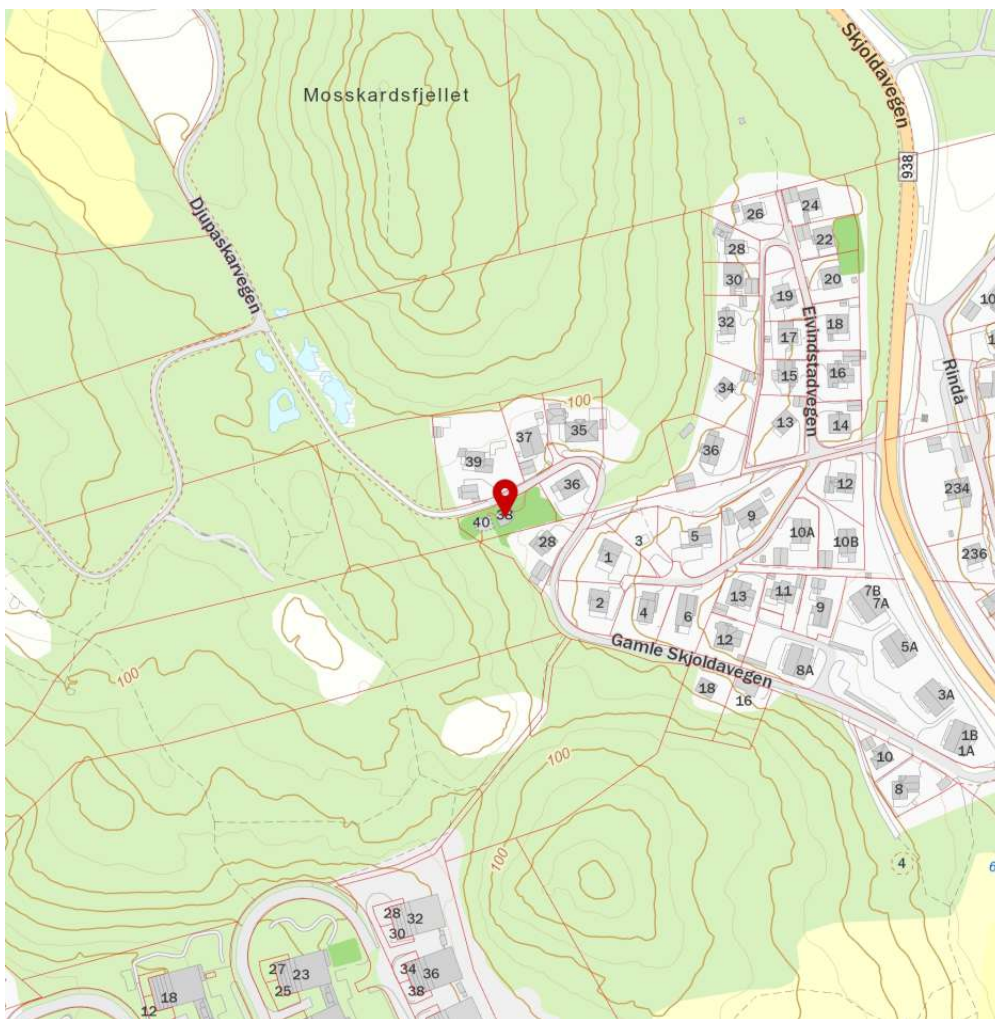
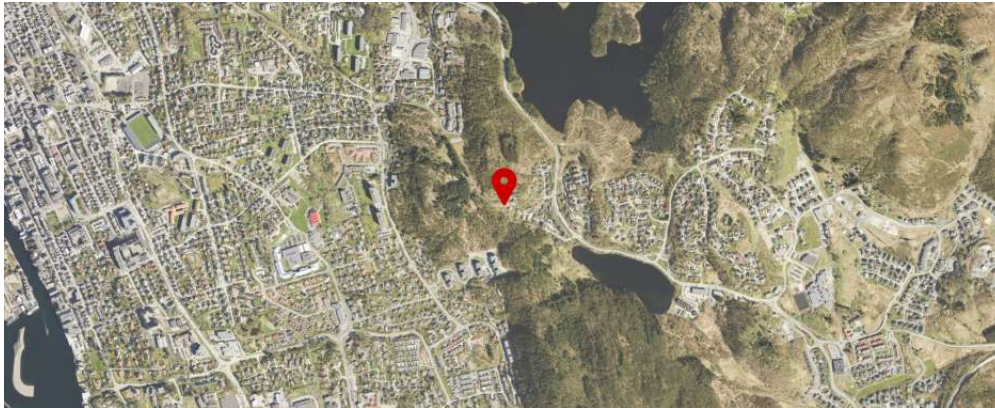


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	62%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på kartene er basert på data fra Statens kartverk og er ikke garantert. Kartene er basert på data fra Statens kartverk og er ikke garantert. Kartene er basert på data fra Statens kartverk og er ikke garantert.

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Enebolig

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

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



Dato befaring: 11.07.2019
Utskriftsdato: 12.07.2019
Oppdragsnr: 20191778
Referansenr: e90f58d



e90f58d

Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



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/a0ad987a-1a40-4493-9cd4-ae4f2721786f>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det 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 (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: 11.07.2019

Side: 2 av 10

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- 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/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 'Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Boligen er oppført med underetasje, 1. etasje og loft.
 Terrasse i tilknytning til loftstuen danner overbygget del av inngangspartiet til den takserte boligen og boligen ved siden.
 Tomten er eid som et sameie.
 Boligen framstår som ny og det er brukt utførende firma med godkjenning av utførelsen.
 Dokumentasjon og kontroll av utførelse av våtrom.

KOPERVIK, 12.07.2019

Takstmann Eskild Kvala MNTF
 Ingeniør
 Telefon: 975 35 102

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 Norsk takst

Befaringsdato: 11.07.2019

Side: 3 av 10

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2) Eskild Kvala AS
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND Telefon: 52 85 25 50



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gard Eiendom AS
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.07.2019. - Torleif Gaard. Tlf. 95744048 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger øverst i Gamle Skjoldavegen, like ved Skåredalen boligområde. Kort avstand til barnehage, skole, turområde og butikk. Ca. 3 km. til sentrum. Utsikt utover boligområdet og Gåsavatnet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen er en nyoppført enebolig, oppført med underetasje, 1. etasje og loft. Eneboligen er bygd sammen med boligen ved siden av med lofts-balkong.
Om tomten:	Tomten er eid som et sameie. Asfaltert gårdsrom og parkeringsplass. Plen i tilknytning til underetasjen. Adkomst til rom i eldre bunkers.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 31 Bnr: 337 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 132/258
Hjemmelshaver:	Gard Eiendom AS
Adresse:	Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2019 Kilde: I følge oppl.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	60	48	45	3	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, teknisk rom, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, teknisk rom
1. etasje	66	57	52	5	Gang, stue/kjøkken, utvendig bod, gang, stue/kjøkken, utvendig bod
Loft	33	27	27		Loftstue, bad, loftstue, bad
Sum bygning:	159	132	124	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, bad, vaskerom, 2 soverom	Teknisk rom
1. etasje	Gang, stue/kjøkken	Utvendig bod
Loft	Loftstue, bad	

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Grunnmur oppført av Jackon mur. Kledd med fasadeplater på synlige overflater og grunnmursplast under terreng. Forstøtningsmurer av naturstein og betong. Fast grunn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig setningsskade.	TG: 1 ■ □ □

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv av betong. Isolert med skumplast. Parkett på gulvoverflatene. Synlig betong i teknisk rom. Uisolert betong i utvendig bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skjevhet i gulvet. Gulvoverflatene framstår som nye.	TG: 1 ■ □ □

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



Drenering - Enebolig

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

Drenering	
Beskrivelse:	Grunnmursplast på utsiden av grunnmuren. Rennenedløp tilkoblet rør i bakken. Kummer for overflatevann 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:	Drensopletet er nytt. TG: 1 ■ □ □

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med Royal impregneret trepanel. Brannhemmede plater på deler av loftsetasjen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterveggene framstår som nye. 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 karm og foringer av tre. Aluminiumsbeslag på utsiden. Energi glass. Vannbord med metallbeslag. Brannvinduer mot nabobygg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er nye. TG: 1 ■ □ □

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karm og foringer av tre. Dørblader i malt utførelse. Brann dører mot nabobygg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdørene er nye. TG: 1 ■ □ □

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karm av tre. Dørblader i malt utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De innvendige dørene framstår som nye. TG: 1 ■ □ □

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



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:	Tak oppført i trekonstruksjon. Tekket med samafilbelegg. Renner og rennedløp av aluminium.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tak og renner framstår som nytt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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:	Trapper av tre. Malt utførelse. Trinn av heltre.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper i fin utførelse.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse over inngangspartiet. Oppbygd av tre. Dekke tekket med samafilbelegg. Sluk. Rekkverk av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen framstår som ny.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Parkett på gulvoverflatene. Laminat i gang på 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet på etasjeskille. Gulvoverflatene er nye.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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:	Fliser. Varmekabler. Sluk i dusj sone.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er nytt. Det foreligger dokumentasjon og kontroll av utførelsen.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flisene er nye. Det foreligger dokumentasjon og kontroll av utførelsen.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Vegghengt klosett, stedbygd dusj, servant i baderomsinnredning og ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er nytt.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad		
Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk i nedsenket gulv i dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger dokumentasjon og kontroll av utførelsen.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger dokumentasjon og kontroll av utførelsen.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Innredning og garnityr for våtrom - Loft / Bad		
Beskrivelse:	Vegghengt klosett, stedbygd dusj, servant i baderomsinnredning og ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er nytt.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Vaskerom - Enebolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser. Sluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er nytt. Det foreligger dokumentasjon og kontroll av utførelsen.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Våtromsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggene er nye.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin. Vannmåler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Funksjonelt vaskerom.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

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



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 hvit utførelse. Integrerte hvitevarer.
 Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Kjøkkeninnredningen er ny.

TG: 1
☒ ☐ ☐

Innvendige overflater - Enebolig

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

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malte flater.
 Listfri løsning mellom vegg og himling.
 Synlige konstruksjoner i utvendig bod.
 Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: De innvendige overflatene framstår som nye.

TG: 1
☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte flater. Skrå himling i loftstuen. Innfelt belysning.
 Synlige konstruksjoner i utvendig bod.
 Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Himlinger i fin utførelse.

TG: 1
☒ ☐ ☐

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg.
 Sentralstøvsuger.
 Vannrør med rør i rør system.
 Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Ventilasjonsanlegg og røropplegg framstår som nytt.

TG: 1
☒ ☐ ☐

Varme, generelt

Beskrivelse: Oppvarming av elektrisitet. Varmepumpe.
 Varmekabler i bad
 Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Det er ikke 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.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 31: Bnr 337 (snr: 2)

Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE

Adresse: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 HAUGESUND

Eskild Kvala AS

Postboks 155, 4291 KOPERVIK

Telefon: 52 85 25 50



Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	Automat sikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El. opplegget er nytt.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

*

*

Murmester Helge Olsen A/S (ny bolig med nye bad)

<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/chem.201200000>

Egenerklæring

Redegjør for hva som 2 nye Bad 1 vaskerom utført 2018 og 2019

2.1. Har tettejikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? *

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse * Nybygg, alt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt? *

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse * Søknad 2016-2017 (Bolig i rekke)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar ikke hvert i bruk

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

GARD EIENDOM AS
P.Boks 1357, 5507 HAUGESUND
Tlf. 52 70 57 22

8/7-2019

Torstein Gundersen
Helene Gundersen

Egenerklæring

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

Firmanavn * Nybygg. toppdekke utført av Haugesund Takservice As

Redegjør for hva som Toppdekke på altan og tak 2017 - 2018

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 * nybygg elektriske anlegg utført av Person Elektro autorisjon 2968

Redegjør for hva som nytt anlegg 2019

13. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? *

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse * hele anlegget på boligen Person Elektro autorisjon 2968

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse * Haugesund Kommune har rett til å ta vedlikehold på overvannsgrøft på eiendommen

GARD EIENDOM AS
PBoks 1357, 5507 HAUGESUND
Tlf: 52 70 57 22
18/12/19
[Signature]

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling? *

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Huset er bygget etter tek 10 å har radonduk mot grunnen

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? *

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ferdigattest blir søkt om ved salg, eller bolig 2 er ferdigstilt ca 30 juli 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse *

Tiltaket er 2 boliger i rekke på fellestomt. det foreligger godkjent seksjonering

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

GARD EIENDOM AS
P.Boks 1357, 5507 HAUGESUND
Tlf. 52 70 57 22

1/2 2019 *Torstein* *Wegre Gjørd*

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 overtagelse. 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.

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 overtagelse.

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

Lagre og fortsett senere

Gå videre

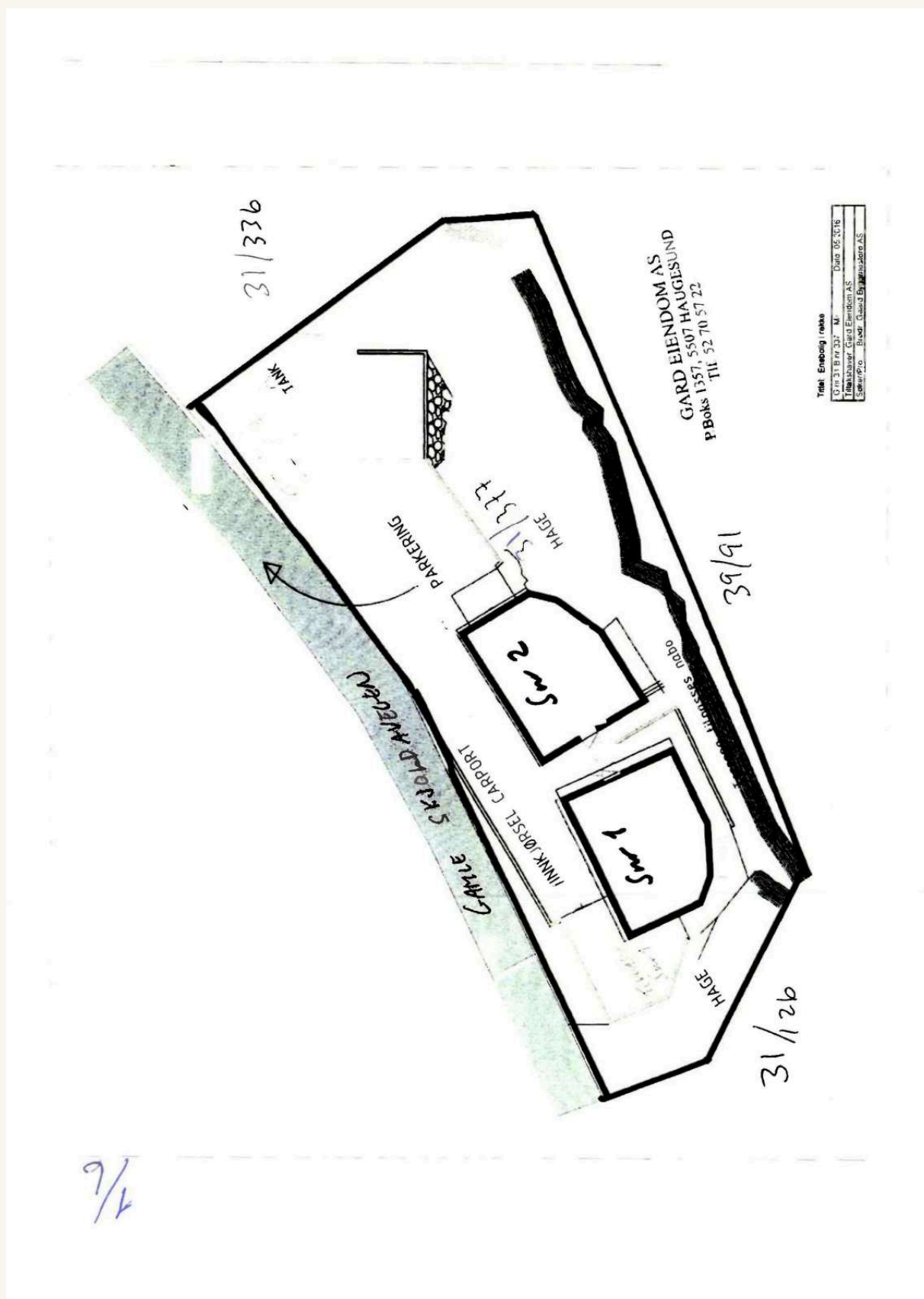


GARD EIENDOM AS
P.Boks 1357, 5507 HAUGESUND
Tlf. 52 70 57 22

8/7-2019
Toralf [Signature]
Alge [Signature]

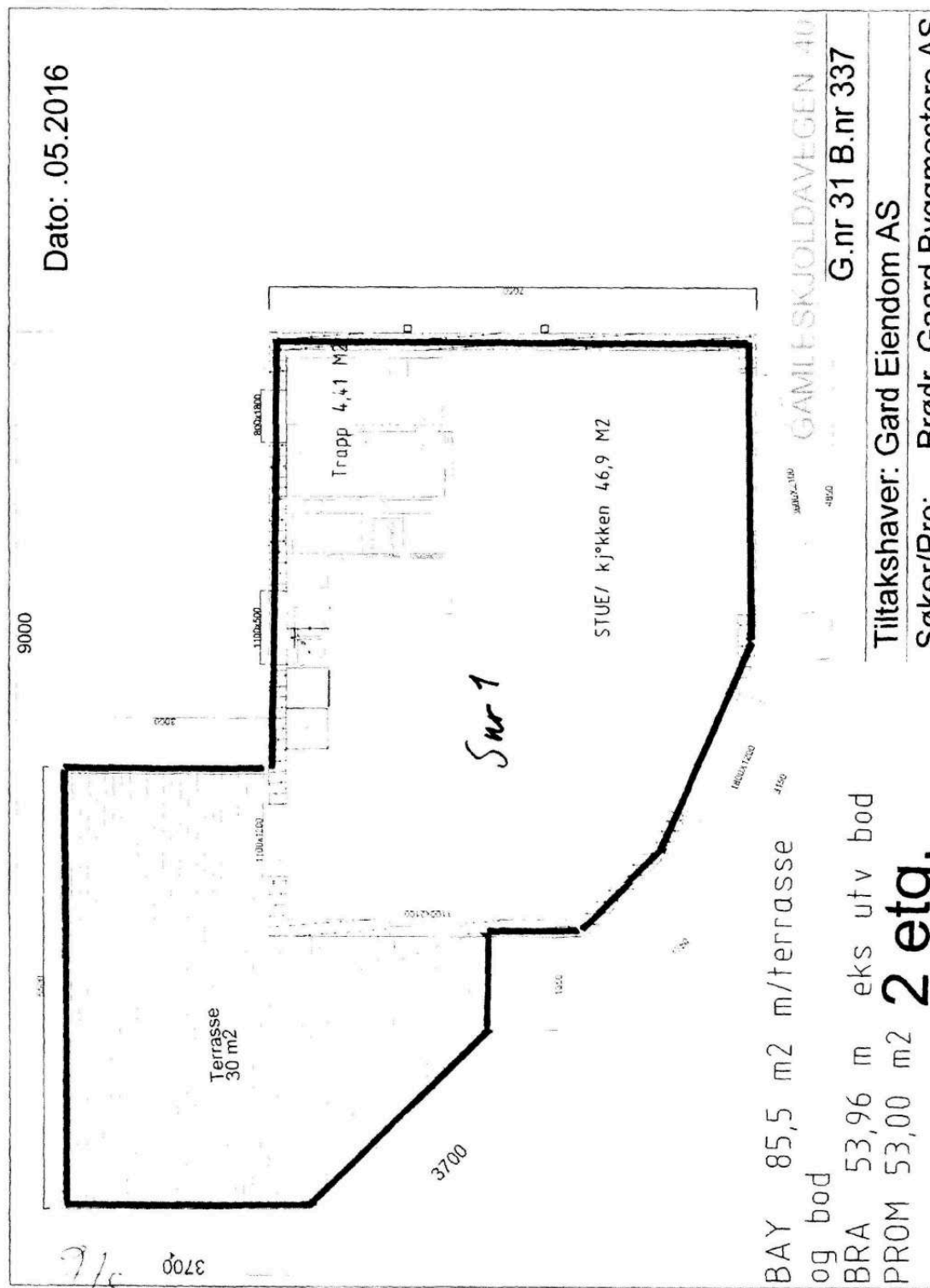
1.0.0.18874

Seksjonering

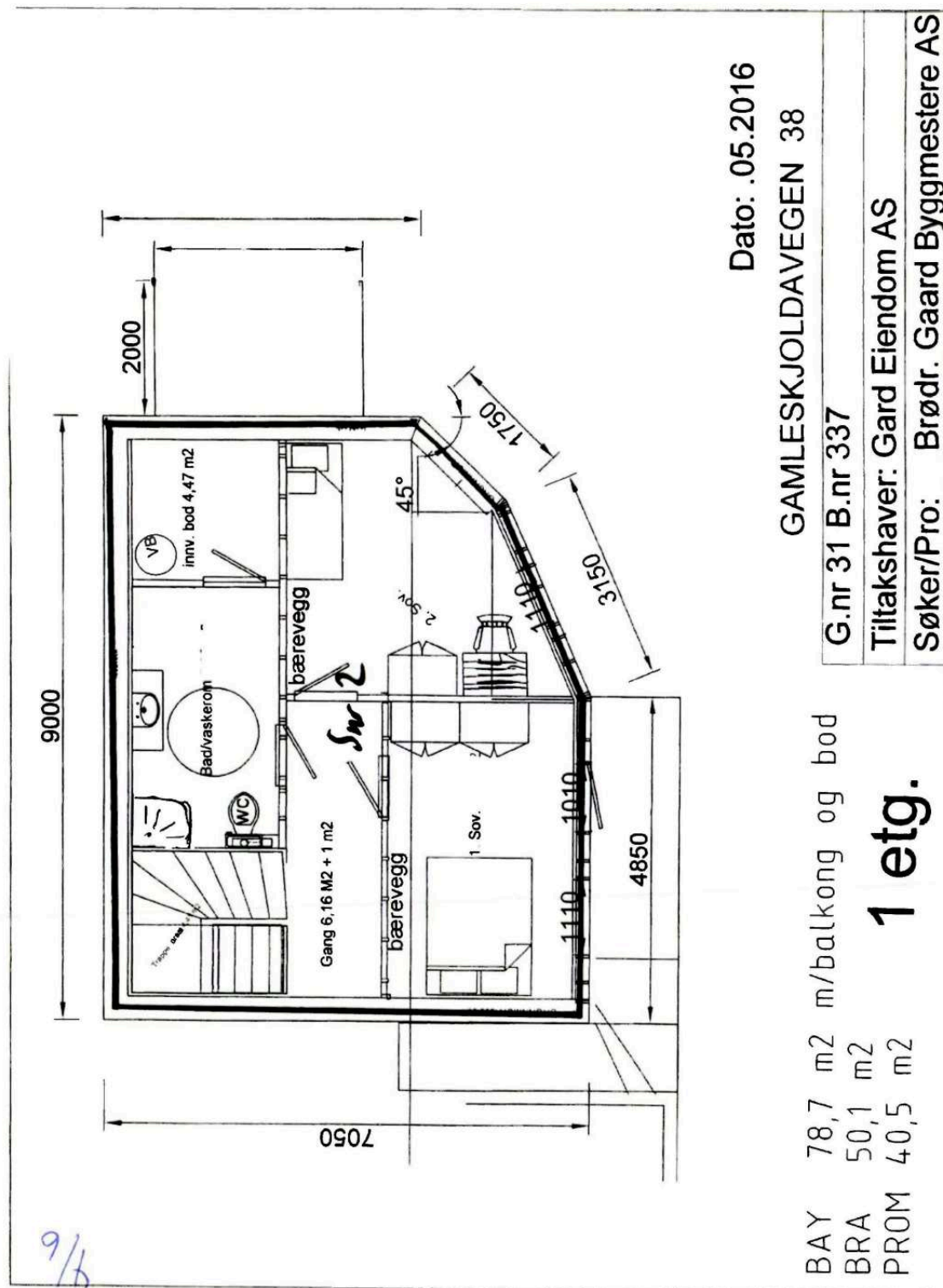




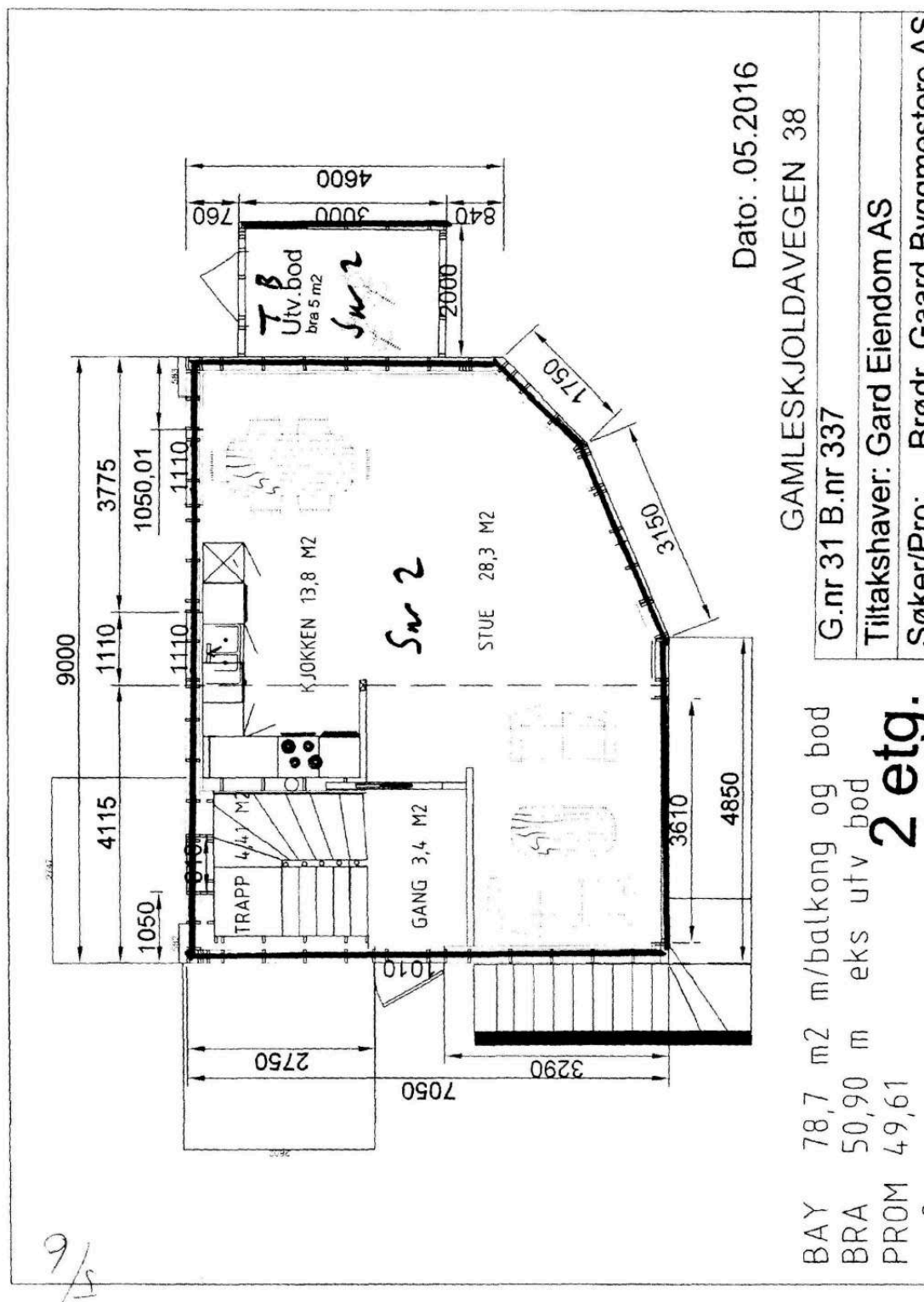
Seksjonering



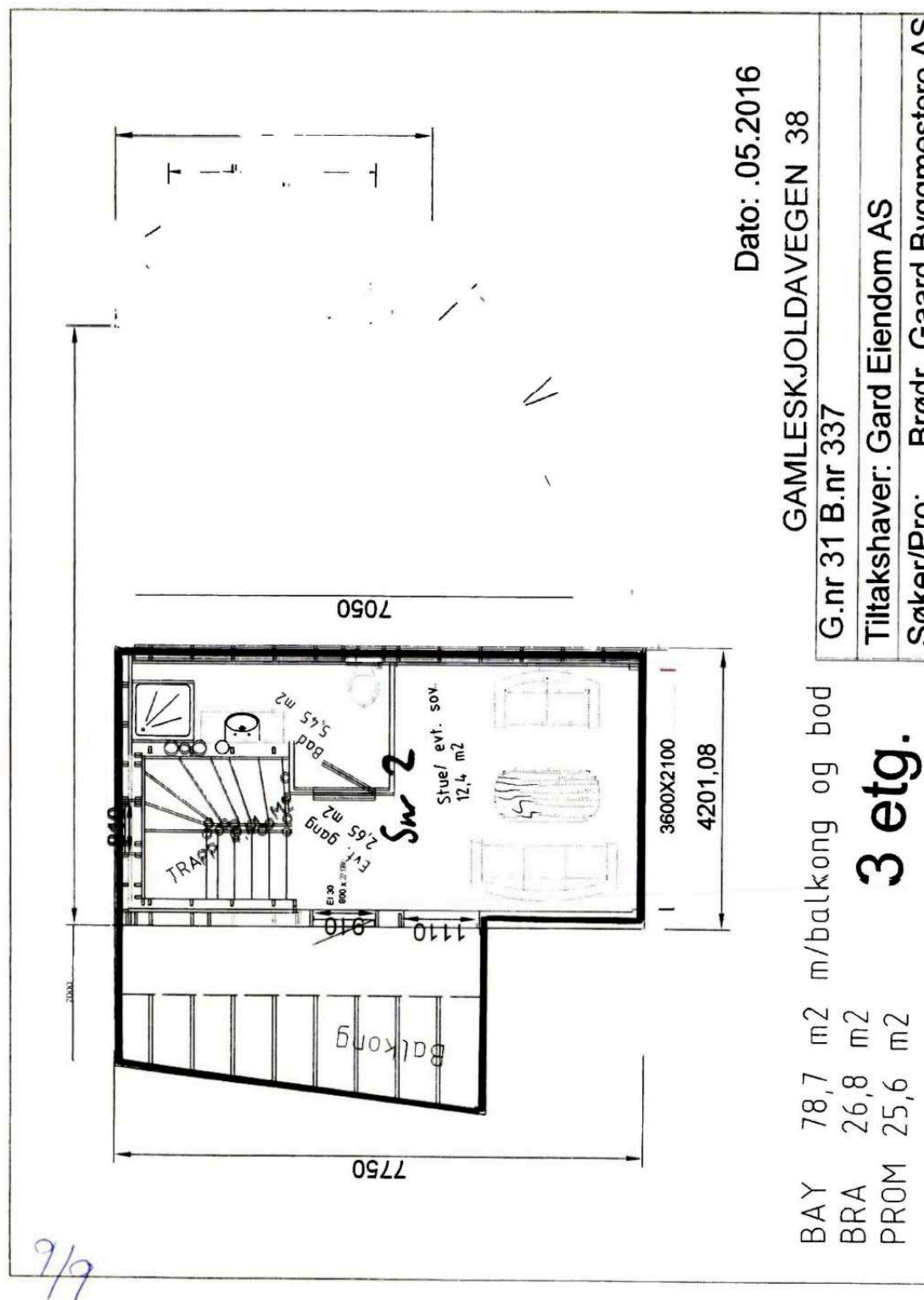
Seksjonering



Seksjonering



Seksjonering



Utkast til vedtekter

UTKAST

**Vedtekter
For Sameiet
Gamle Skjoldavegen 38- 40
vedtatt i sameiemøte den.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner, ESL., 01.01.2018

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Gamle Skjoldavegen 38 og 40 gnr. 31 bnr. 337 i Haugesund kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Gamle Skjoldavegen 38- 40**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal ihht situasjonskart vedlagt vedtektene.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

§ 5. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en person fra hver seksjon.

§ 6. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørger av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.

Utvendig vedlikehold av fellesarealer fordeles likt mellom seksjonene.

Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørger av rettighetshaver.

Fellesutgifter forøvrig som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Haugesund ____/____ - 2018



Reguleringskart

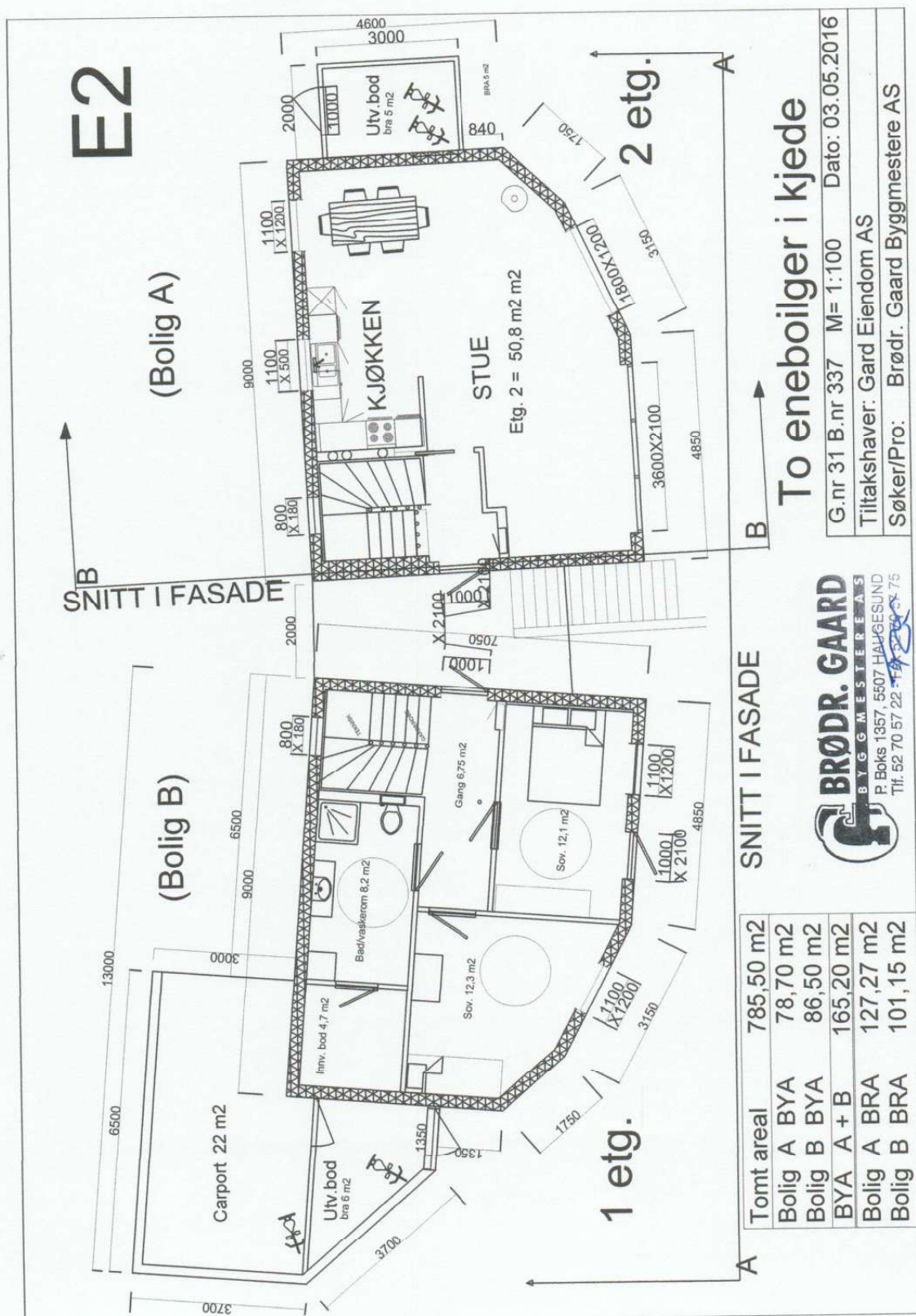
	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008	
Reguleringsplan: RL 1112 Adresse: GAMLE SKJOLDAVEGEN 38 Målestokk: 1:1000 Dato: 01.07.2019 Signatur:		Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Offentlig/privat tjenesteyting	
		Idrettsanlegg Komm. tekniske anlegg Park/friområde Lekeplass/uteopphold Kjøreveg Gang-/Sykkelveg Område hvor det er arealplaner under arbeid	
			



Tegninger

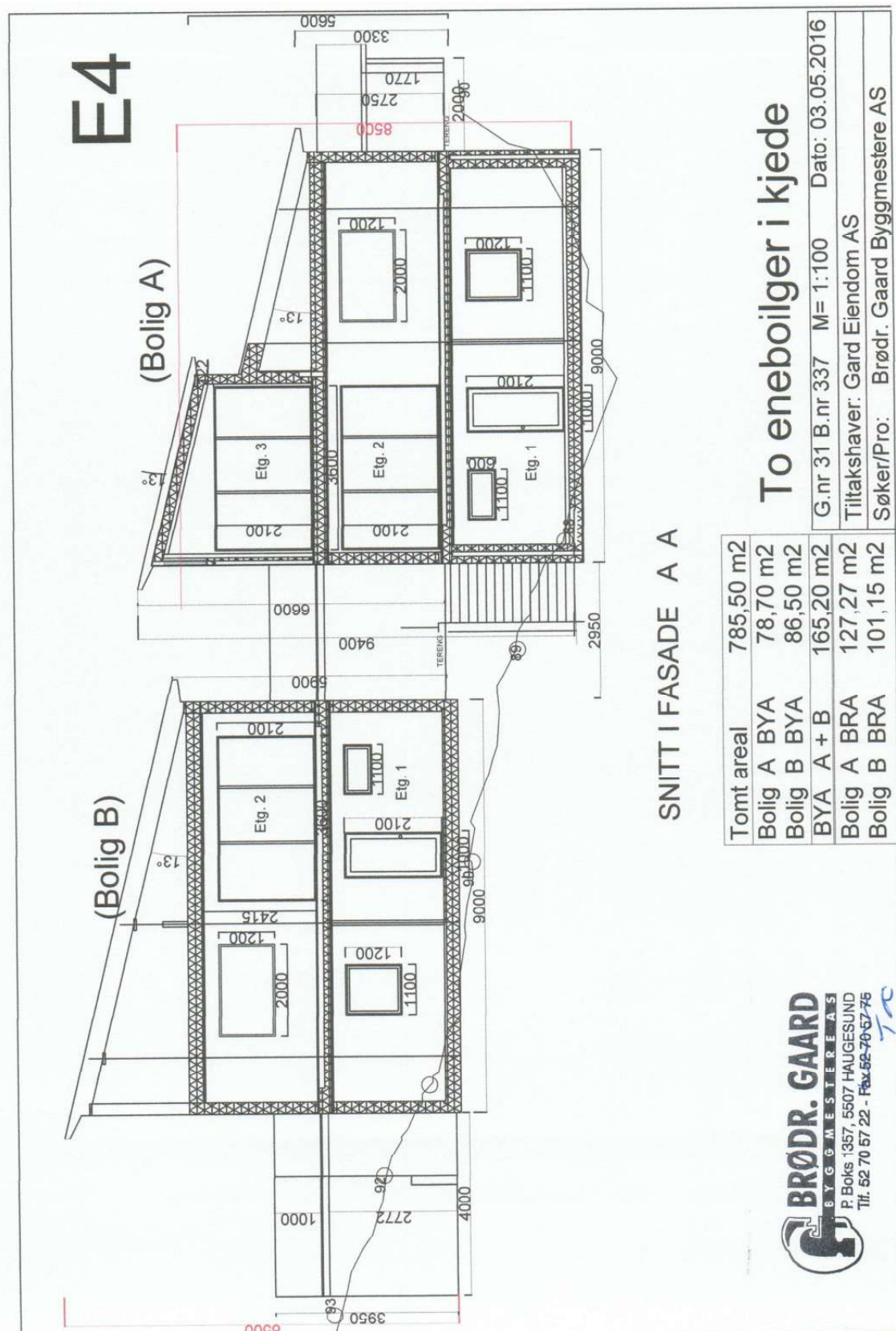


Tegninger

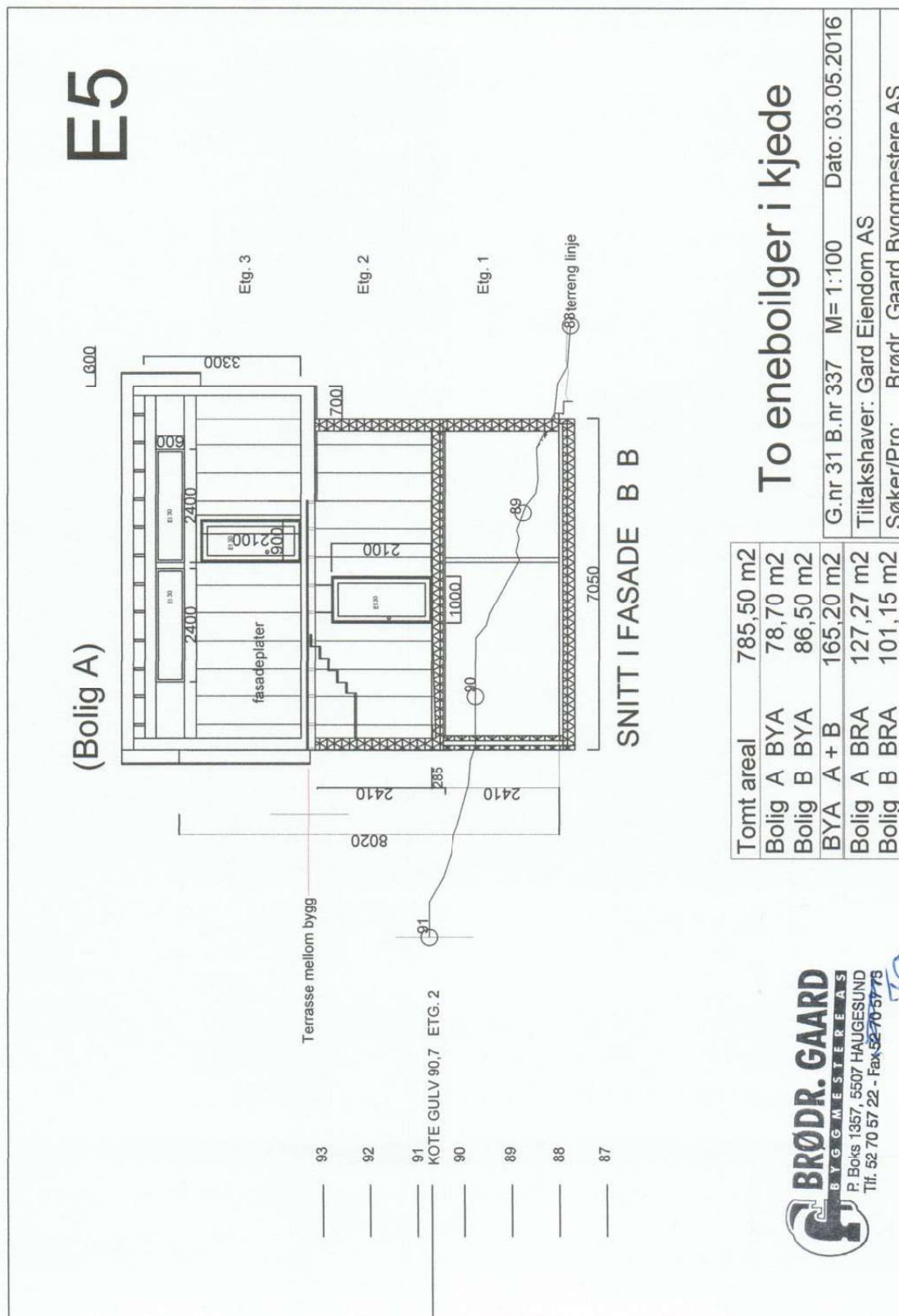




Tegninger



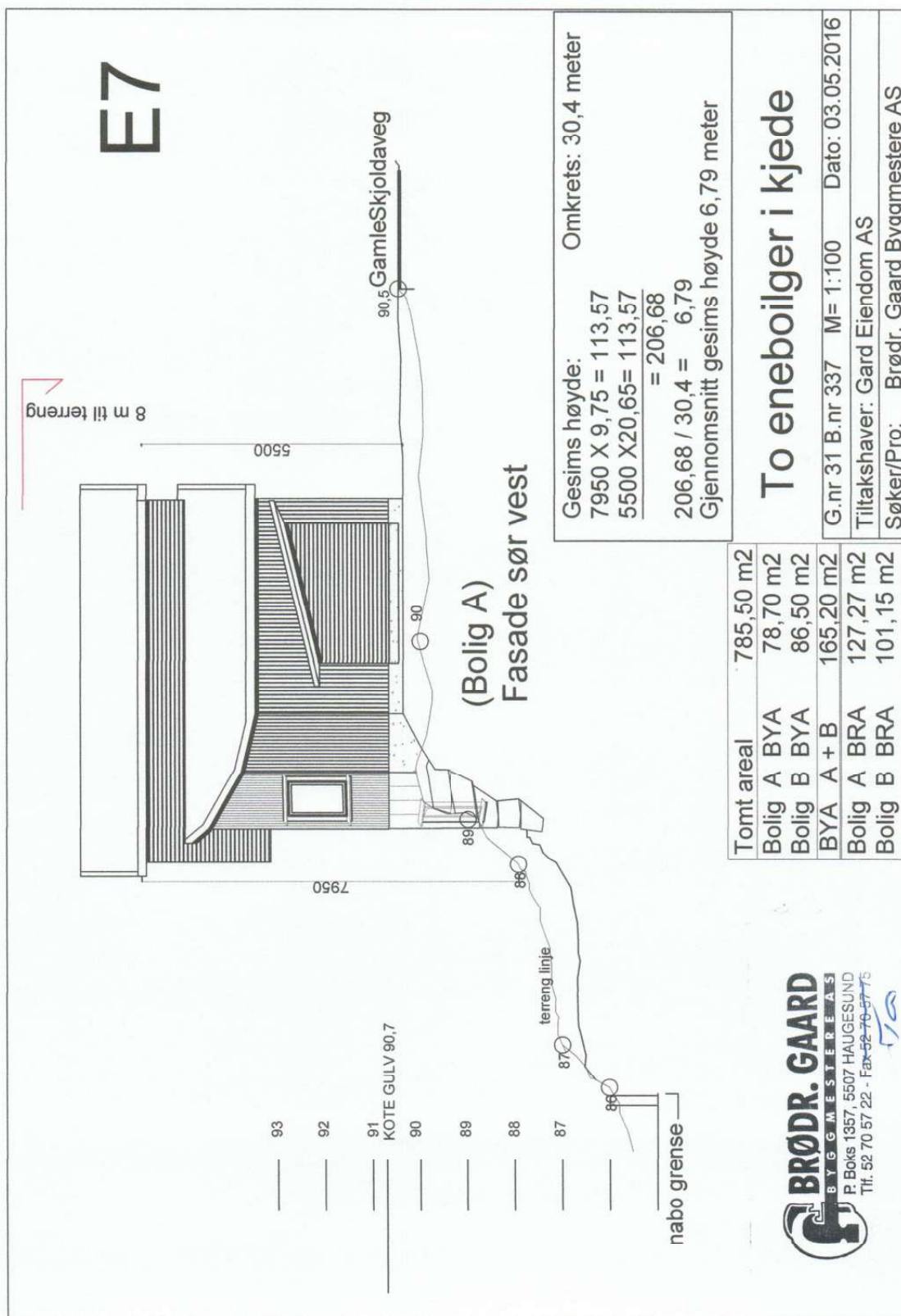
Tegninger



Tegninger



Tegninger



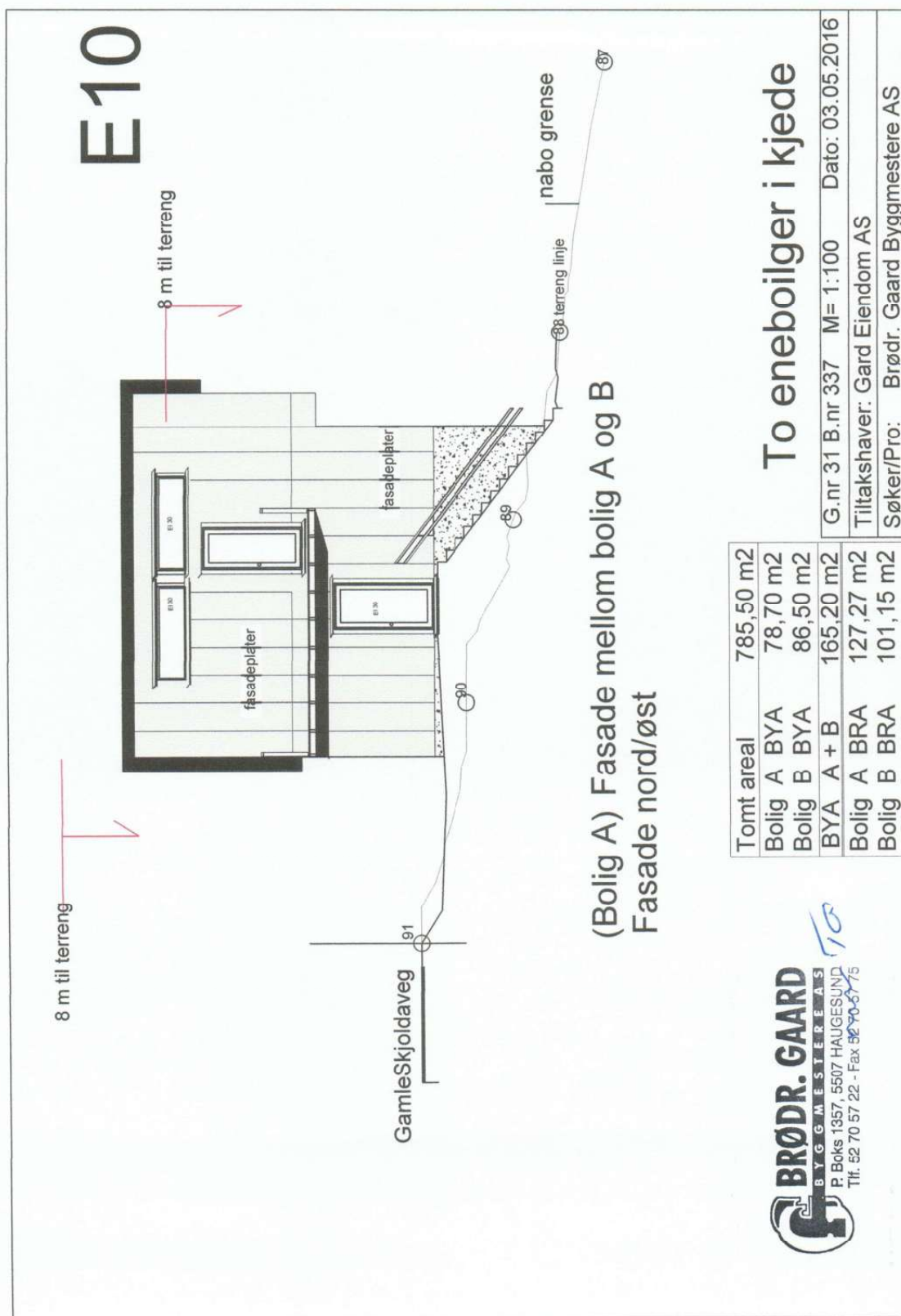
Tegninger



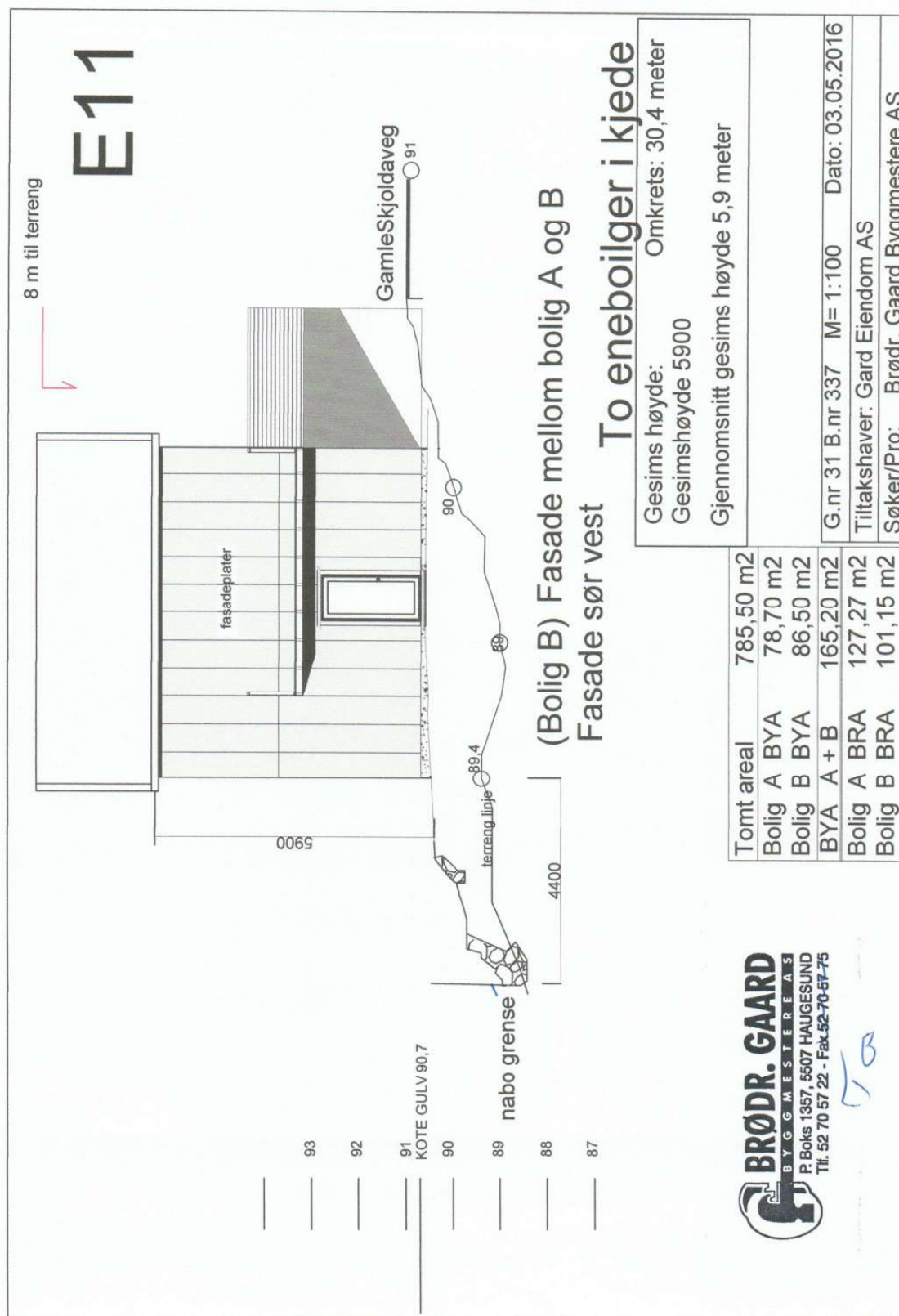
Tegninger



Tegninger



Tegninger



Ferdigattest



Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr. 2015/5735		Utvalgssaksnr. 17/328	
	Eiendom/byggested Gamle Skjoldavegen 38			
	Gnr 31	Bnr 337	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Brødr. Gaard Byggmestere AS Postboks 1357 5507 HAUGESUND		Tiltakshaver Gard Eiendom AS Postboks 1357 5507 HAUGESUND		
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Nybygg				
Tillatelsen omfatter To eneboliger i kjede				
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsvoll		Dato 26.07.2019	Telefon. 52 74 32 67	
Merknader				
<p>Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.</p> <p>Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1.</p> <p>Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.</p> <p>Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tillatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1.</p> <p>Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket jf. SAK § 12-2 bokstav h. Søker skal overlevere dokumentasjon til tiltakshaver mot kvittering jf. SAK § 8-2.</p> <p>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.</p> <p>I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk enhet tlf. 52 74 33 14 eller 907 75 975.</p>				

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved byggetilsynet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Sendes til: Ansvarlig søker

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

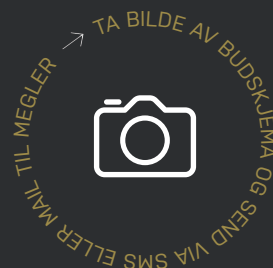
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. 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**





Budskjema

For eiendommen: Gamle Skjoldavegen 38, 5533 Haugesund
Gnr. 31 Bnr. 337 Snr. 2 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219246
basert på salgsoppgave datert 2019-08-01



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato Signatur (Budgiver 1) _____
Dato Signatur (Budgiver 2)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

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