Karmøy - Avaldsnes

Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

Prisant: **3 290 000** + 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:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjært fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Utvikvegen 10

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Enebolig med næringsseksjon

PRISANTYDNING:
Kr. 3 290 000 + omk.

TOMT:
675 m2Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 85 Bnr. 202 Snr. 1 og 2
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 291 m2
Bra: 336 m2

Kort om eiendommen

Meget stor enebolig med utleiedel/ frisørsalong

Velkommen til Utvikvegen 10 - En meget stor og innholdsrik enebolig over 3 plan. Deler av underetasjen består av utleid næringsdel som idag benyttes som frisørsalong. Boligen inneholder hele 6 soverom og boligen oppleves som romslig og med store rom. Boligen er renovert utvendig i senere tid og da ble omtrent alle vinduer byttet, kledning ble byttet og et ble lagt ny taktekking. Boligen fremstår i god stand og har en attraktiv og sentral beliggenhet på Avaldsnes. Kort vei til det meste.

LAUNDRY
SERVICE
HALF BAG
FULL BAG

MINT

Velkommen ti Utvikvegen 10 - Presentert av Øyvind Hasseløy

Avaldsnes

Sentral beliggenhet med nærhet til "alt"

Fin beliggenhet sentral i Avaldsnes sentrum. Kort vei til butikker, bank, lege, frisør og idrettsanlegg.

Barnehage, Avaldsnes barneskole og Bø ungdomsskole innenfor kort avstand

Fine fritidsmuligheter i området. Ønsker man søndagstur har familien en en fin tur ut mot historiske Avaldsnes kirken, Bukkøy og Vikinggården.

Innhold

Innholdsrik enebolig

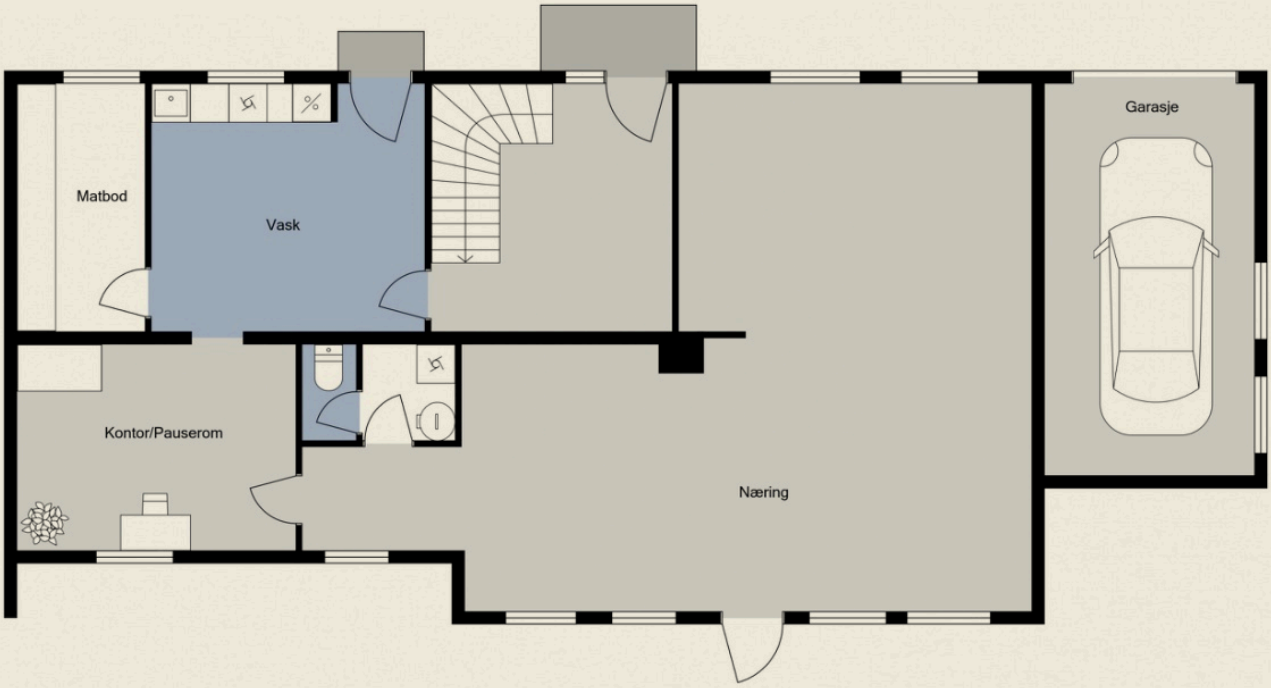
Boligen er innredet over 3 etasjer og inneholder:

Sokkelplan: Gang/hall, vaskerom og bod. Den øvrige delen av denne etasjen består av utleiedel/næringsdel som er benyttet som frisørsalong. Denne har inngang direkte fra fremsiden av huset og har egen parkeringsplass. Frisørsalong, vaskerom, kjøkken/pauserom, gang, wc

Hovedplan: Stor gang, toalettrom, 3 soverom, bad, kjøkken og stue

Loft: Gang/stue, bad og 3 soverom

Det er garasje flukt med boligen

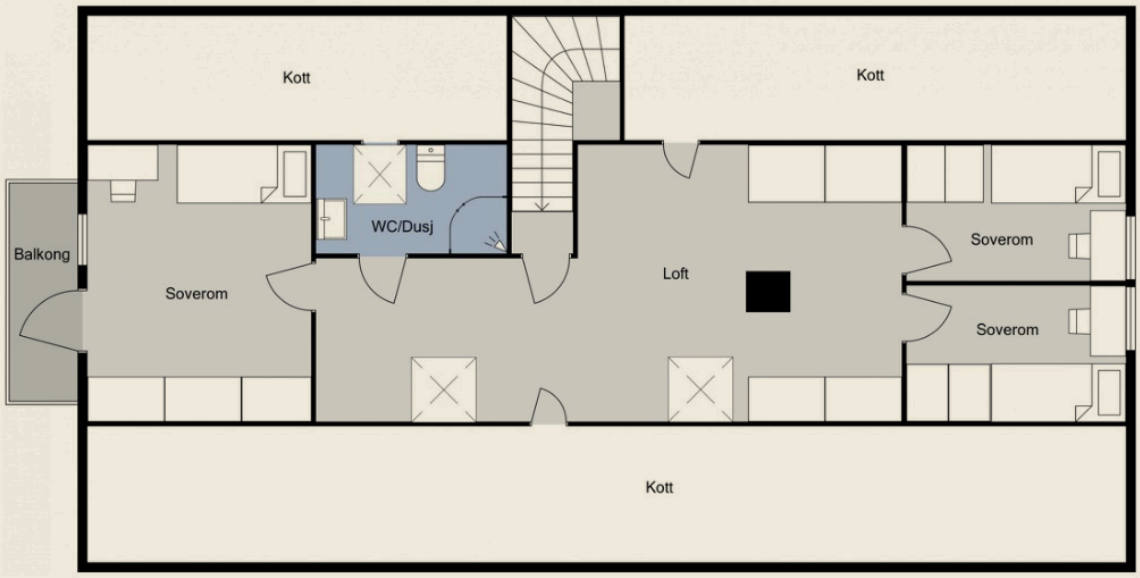


Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

2.

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

3.



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

Del 2 - Utvikvegen 10

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0254/21

Adresse:
Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 85 Bnr. 202 Snr. 1 og 2 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Utvik A Omsorgsboliger AS

Prisantydning:
3 290 000,-

Kjøpers omkostninger:
82 250,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
95 122,- (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 med næringsseksjon

Eierform:
Eiet

Utleie:
Det vil normalt være anledning til å leie ut hele boligen.

Frisørsalongen er per i dag leid ut.

Standard:
Enebolig med god planløsning. Boligen oppleves som meget romslig og med store gode rom.

Bolighus:

Innvendige gulv:
Gulvene i hoveddelen av huset er hovedsakelig belagt med parkett og fliser. Gang nede og baderom er belagt med fliser på gulv. Stuer og soverom har parkett.

Innervegger:
Vegger og takhimlinger er hovedsaklig kledd med plater som er sparklet og malt. Det er noe panelplater.

Kjøkken og kjøkkeninnredning:
Brun kjøkkeninnredning med integrert komfyr, platetopp, ventilator samt opphøyet oppvaskmaskin. Hjørnevask

Teknisk beskrivelse av baderom:
Boligdelen har to baderom,vaskerom og ett gjestetoalett. Hovedkonstruksjonen er delvis oppusset i senere tid. Gulv er flisebelagt og vegger er malte plater

Baderom i 2.etg: Gulv er belagt med fliser. Vegger er malte plater. Det er pen baderomsinnredning og dusjkabinett i hjørneløsning. Dette rommet har ikke wc.

Baderom i 2.etg: Dette badet har fliser på gulv. Vegger er malt. Det vask, wc og dusj.

Gjestetoalett: Vegger har malte plater og gulv er belagt med fliser.

Vaskerom: Betonggulv med delvis belegg. Rommet er stort og har egen utgang

Gang, soverom og stuer er belagt med parkett på gulvene og plater/tapet på vegger. Rommene er holdt i lyse farger.

Oppvarmingen i huset består av varmepumpe som er montert i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Lys og trivelig bolig med gode løsninger og store rom.

Areal:
P-rom: 291 m²
Bra: 336 m²
S-rom: 64 m²

Enebolig
Bruksareal:
1. etasje: 143 kvm
2. etasje: 129 kvm
3. etasje: 64 kvm
Primærrom:
1. etasje: 98 kvm Frisørsalong, vaskerom, kjøkken/pauserom, gang, wc
2. etasje: 129 kvm Gang, bad, kjøkken, stue, wc, 3 soverom
3. etasje: 64 kvm Gang, bad, 4 soverom

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
1973

Antall soverom:
6 soverom

Antall rom:
8 rom

Etasje:
3.etg.

Parkering:
Det er god parkering på baksiden av huset. Her er god gårdsplass og garasje til hoveddelen. Det vil bli tinglyst parkeringsplasser til næringsdelen/frisørsalongen. Antall plasser og areal må avklares mellom kjøper og selger

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:
Bolig bygget i 1973. Boligen er oppført på ringmur i betong, med betongelementer på ringmur. Betonggulv i underetasje. Yttervegger ovenpå betongelementer i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 24.06.2021 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. Luft/luft varmepumpe. Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

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

Beskaffenhet:
Belegningsstein i gårdsrom. Noe enkel beplantning og gressarealer.

Tomteareal:
675 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Bebyggelse:
Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse og forretningsvirksomhet.

Skolekrets:
Avaldsnes skole

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene. Eiendommen er idag utleid til Avaldsnes Idrettslags damelag og overtagelse kan ikke finne sted før sesongslutt for spillerne

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

Kommunale avgifter:
31 882,- per år.
Herav:
Seksjon 1
Avløp 6 513,10 kr
Eiendomsskatt 1 838,48 kr
Renovasjon 8 562,52 kr
Vann 4 300,30 kr

Seksjon 2
Avløp 2 875,00 kr
Eiendomsskatt 2 787,17 kr
Renovasjon 2 993,76 kr
Vann 2 011,24 kr

Andre faste, løpende kostnader er forsikring, strøm og lignende. Inneholder eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann. De kommunale avgiftene kan variere etter forbruk.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Hvitevarer:
Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen
garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Frisørsalongens tilbehør spå avklares før overtagelse da det er usikkert om hva som tilhører salong og huseier

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Midlertidig brukstillatelse for bolig datert 02.01.1973 foreligger. Ferdigattest foreligger ikke.

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.

Det er i 1976 søkt/godkjent innredning av soverom på loft, her mangler brukstillatelse/ferdigattest.

Utleiedelen er godkjent til varehandel/reparasjon av motorvogner.

Diverse:
- Frisørsalongens tilbehør spå avklares før overtagelse da det er usikkert om hva som tilhører salong og huseier
-Det vil bli tinglyst parkeringsplasser til næringsdelen/frisørsalongen. Antall plasser og areal må avklares mellom kjøper og selger
- Eiendommen er seksjonert hvor hoveddelen er seksjonert som en seksjon og næringsdelen/frisørsalongen er en seksjon.
- Begge seksjonene selges samlet

Regulering:
Eiendommen er reguler til bolig/forretning etter reguleringsplanen.

Eiendommen er reguler til bolig etter kommunedelplanen.

Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

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

1149/85/202/2:
20.02.1970 - Dokumentnr: 1053 - Skjønn
Overført fra: Knr:1149 Gnr:85 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2006 - Dokumentnr: 2623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/4
20.02.1970 - Dokumentnr: 1053 - Skjønn
Overført fra: Knr:1149 Gnr:85 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2006 - Dokumentnr: 2623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/4

1149/85/202/1:
20.02.1970 - Dokumentnr: 1053 - Skjønn
Overført fra: Knr:1149 Gnr:85 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2006 - Dokumentnr: 2623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/4

20.02.1970 - Dokumentnr: 1053 - Skjønn
Overført fra: Knr:1149 Gnr:85 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2006 - Dokumentnr: 2623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant:
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har legalpant i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset til 2 G.

Konsesjonsplikt:
Det er ikke konsesjonsplikt ved kjøp av denne eiendommen.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert.
Prosentsats: kr 62 500.
Markedspakke: kr. 16 900,-

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

Lov om hvitvasking:
Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Betalingsbetingelser:
Partene skal signere kjøpekontrakt innen rimelig tid etter at handel er kommet i stand. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtagelse.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

Boligselgerforsikring:
Selger er et selskap (AS) som driver med eiendom og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven, uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

Boligkjøperforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. 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 avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2.800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag og aksjeleiligheter: kr. 4.100/6.900,-, selveier og rekkehus: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Tilbud på lånefinansiering:
Meglerhuset Rele har avtale med Handelsbanken i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar ikke provisjon fra Handelsbanken.

Salgsoppgavedato:
27.09.2021

Lovanvendelse:
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.

Kontakt:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

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

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

I forbrukerforhold (det vil si 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.

Bud kan legges inn på finnannonsen på "gi bud knappen", ved meglingsoppdrag etter avhendingsloven. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning, se budskjema.

Tilstandsrapport

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

Gnr 85: Bnr 202
1149 KARMØY KOMMUNE
Selveier leiligheter

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

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

TM Taksering AS

Dato befaring: 22.06.2021
Utskriftsdato: 24.06.2021
Oppdragsnr: 2021516

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

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/87ccb25e-22a9-4d71-817c-d3c855fed6b3

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 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

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.

Egne forutsetninger

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

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

TG 0 - Ingen symptomer
TG 1 - Svake symptomer
TG 2 - Middels kraftige symptomer
TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

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

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

Om det skulle være rom under terreng. Innredet kjeller med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Det nevnes på generelt grunnlag at rom som er innredet under terreng har større risiko for skjulte feil og

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

mangler en øvrige etasjer, hvor våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.
Vanligste årsak til disse skjulte feil og mangler vil være alderssvekkelser på drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur.
Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overvann, taknedløp som er tette under terreng, generelt vann i grunn mot mur og fuktig grunnluft.
Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS3424 på nivå 3.
Kondensproblemer som følge av vanndamp og og damp fra jord/grunn kan forekomme i gulv som er oppforet og på vegger som er påforet.
Spesielt i bygninger som er av en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig med diffusjonssperre i gulv og på grunn og i overgang gulv/vegg.
Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Tilstandsgrader i rapport, er satt etter følgende kriterier:
Tilstandsgrad 0: Nyere enn 5 år hvor intet negativt er registrert.
Tilstandsgrad 1: Eldre enn 5 år, hvor bygningsdel fungerer med minimal slitasje.
Tilstandsgrad 2: I tilfeller hvor med enn 50% av oppgitt gjennomsnitts levetid er oversteget. Eventuelt behov for oppgradering melder seg.
Tilstandsgrad 3: Bygningsdeler er overskredet sin gjennomsnitts levetid, eller det åpenbart er behov for oppgradering/utskifting.

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

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

Bolig bygget i 1973. Boligen er oppført på ringmur i betong, med betongelementer på ringmur. Betonggulv i underetasje.
Yttervegger ovenpå betongelementer i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Og boligen har fått et stort løft på utvendige oveflater, med b.la nyere kledning, vinduer og tekking.
Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold av boligen.
Det er i utstrakt grad gitt TG2, og enkelt TG3 i denne rapporten.
Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på alder/slitasje av bygningsdeler og ikke skader som åpenbart vil utløse utskifting og reparasjoner.

Det er allikevel enkelte bygningsdeler som trenger utskifting/oppgradering.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Jeg anbefaler at denne rapporten leses i sin helhet.

HAUGESUND, 24.06.2021

Tom Erik Tørring
Takstmann/Rørleggermester
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Utvik A Omsorgsboliger AS
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.06.2021. - Tom Erik Tørring. Takstmann/Rørleggermester. Tlf. 476 75 131

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier leiligheter
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt plasserte i Utvikvegen på Avaldsnes. Det er fra eiendommen kort avstand til skoler, barnehager og butikker.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av bolig og næring.
Standard:	Boligen har normal standard, men har vært oppgradert hovedsakelig utvendig, men også innvendig den senere tid.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.
Andre forhold:	Deler av kjeller er for tiden etablert og utleid som frisørsalong.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 85 Bnr: 202
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	675 m² Arealkilde: Seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Utvik A Omsorgsboliger AS
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 Avaldsnes
Kommentar:	Denne eiendommen består av flere seksjoner.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2021		Ikke fremvist		
Tegninger	22.06.2021		Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	22.06.2021		Innhentet		

Kommentar egenerklæring

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

Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Bygninger på eiendommen

Bolig med næringsdel

Bygningsdata	
Byggeår:	1973 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål/næring

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1 etasje	152	143	98	45	Frisørsalong, vaskerom, kjøkken/ pauserom, garasjerom, gang, vaskekjeller, bod, wc
2 etasje	137	129	129		Gang, bad, kjøkken, stue, wc, 3 soverom
Loft	65	64	64		Gang, bad, 4 soverom
Sum bygning:	354	336	291	45	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	Frisørsalong, vaskerom, kjøkken/pauserom, gang, wc	Garasjerom, vaskekjeller, bod
2 etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, wc, 3 soverom	
Loft	Gang, bad, 4 soverom	

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Bearbeidet terreng, generelt	
Beskrivelse:	Belegningsstein i gårdsrom. Noe enkel beplantning og gressarealer.
Tilstandsvurdering:	Det kan påregnes normalt vedlikehold av overflater og terreng. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Bolig med næringsdel

Bygning generelt - Bolig med næringsdel	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bolig bygget i 1973. Boligen er oppført på ringmur i betong, med betongelementer på ringmur. Betonggulv i underetasje. Yttervegger ovenpå betongelementer i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.
Overflater, generelt - 1 etasje / Vaskekjeller	
Beskrivelse:	Panelte flaterpåvegger og i tak. Delvis vinylbelegg pågulvet, eller betonggulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater har normal slitasje. Det vil være påregnelig med noe oppgradering. Tilstandsgrad settes grunnet alder og slitasje. TG: 2

Grunn og fundamenter - Bolig med næringsdel	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på fjell og fyllmasser. .
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen betydelige riss i mur/elementer som var synlig på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tilfaregulv på betong er 30 - 50 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv i underetasjen er i vesentlig grad tildekket, og setningssprekker må påregnes. Normal setning. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Grunnmur - Bolig med næringsdel

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Betongelementer. Garasje er plasstøpt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt normal elde og slitasje. Det er ikke observert fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Vegger i underetasjen i all hovedsak kledd igjen. På grunn av dette vil full tilstandsvurdering og isolasjonsevne kreve nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Drenering - Bolig med næringsdel

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

Drenering		
Beskrivelse:	Drenerende masser. Det er kun garasjedel mot sør som har fyllmasser inntil vegg. Det er ikke synlig grunnmursplast i dette området.	
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:	Drenering som normal fra byggeår. Drenerende masser. Gulvet innvendig er noe høyere enn terrenget utenfor. Derfor er grunn mest sannsynlig drenerende masser. Det er ingen indikasjon på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder i underetasjen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig med næringsdel

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 på betongelementer i tradisjonelt bindingsverk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres ingen skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 202
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

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

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning er i god stand. Det er ingen indikasjoner på råte på utvendig kledning. Den er også av nyere dato. Øvre fasader er vurdert fra bakkeplan. Normaltid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Vinduer og dører - Bolig med næringsdel

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 i tre, med trekarm. Isolerglass. Vinduer i denne boligen er stort sett byttet i sin helhet. Det er kun vinduer i stuen mot øst som ikke er byttet, disse er forøvrig også fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Vinduer i stuen som er fra byggeåret, er i god stand, alder tatt i betraktning. TG2 Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører mot øst, garasjeport og persondør til garasje mot vest er fra byggeåret. Dør til næringsdel og balkong og terrassdør i 2 etasje og balkongdør på loft er av nyere dato.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er slitasje og råte på garasjeporter. Denne bør byttes. TG3 Dører generelt fra byggeåret trenger også noe vedlikehold og behandling. TG2 Resterende ytterdører er i god stand og av god kvalitet. Enkelte av dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrader settes grunnet alder/slitasje og funn. TG: 1

Innvendige dører - 1 etasje	
Beskrivelse:	Finerdører fra byggeåret.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 2

Innvendige dører - 2 etasje	
Beskrivelse:	Dører av ulik alder og standard.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 202
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

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

Innvendige dører - Loft		
Beskrivelse:	Dører av ulik alder og standard.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Takkonstruksjon - Bolig med næringsdel

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 i trekonstruksjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av konstruksjonen er kun synlig i knevegger på loft. Konstruksjonen krever derfor nærmere undersøkelser på grunn av dette. Det er ingen indikasjon på fuktgjennomgang ved innvendig besiktigelse av boligen på loftet. Konstruksjoner som er synlig i knevegger har normnal slitasje og det er ingen indikasjon på borebiller i treverket som var synlig på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Taktekking - Bolig med næringsdel

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med betongtakstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking fremstår som i god stand, og av nyere dato. Det er ingen indikasjon på ødelagte eller manglende takstein på befaringsdagen. Opplyser om at tekking på denne boligen er vurdert fra bakkeplan/nivå.	TG: 1

Overlys, takluker - Bolig med næringsdel

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker		
Beskrivelse:	Velux vinduer i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på lekkasjer i vindu. Det er heller ingen indikasjoner på råteskader i treverk. Vindu er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. God stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Bolig med næringsdel

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. Normal slitasje. Fall på renner er ikke kontrollert. Vindskier og undertak opp denne boligen fremstår som i god stand. Det kan forøvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller påvindskier da de er spesielt utsatt hovedsakelig i nedre del. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i metall/stål er 25 - 35 år Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig med næringsdel

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

Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Nor knirk som er normalt i en slik konstruksjon. Det er ikke installert håndrekke ved vegg på denne trappen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Balkong mot vest i 2 etasje og balkong mot nord på loft er oppført i tre, spaltedekker. Terrasse mot sør er i hovedsak betong med påliggende sarnafil og spaltedekke.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasser, og flater har normal slitasje. Det er noe løst rekkverk ved trappen på terrassen. Det kan påregnes normalt vedlikehold av overflater. Rekkverk på balkonger fremstår stabilt, og har høyder over 90 cm. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Piper og ildsteder - Bolig med næringsdel

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:	Murt pipe fra byggeåret. Ingen ildsteder i boligen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 202
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

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

Etasjeskillere - Bolig med næringsdel

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

Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk og mindre skjevheter enkelte steder som er å påregne av en trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Bad - Bolig med næringsdel

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 - 2 etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser på gulvet med sokkelflis.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen og det er synlig eldre gulvbelegg i sluket, som tyder på at nyere gulv er etablert med vinylbelegg som vanntett sjikte. Det er viktig at baderom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 15 - 25 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2 etasje / Bad	
Beskrivelse:	Malte flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2 etasje / Bad	
Beskrivelse:	Baderomsmøbel med vask og speil. Dusjkabinett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Påregnelig med noe justering av fronter på baderomsmøbel, og det mangler sokkelesten på dusjkabinettbunnen. TG2 Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 202
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

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

Luftbehandling, generelt - 2 etasje / Bad	
Beskrivelse:	Baderommet har naturlig avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det burde vært elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under døren for tilstrekkelig ventilering av baderommet. TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Fliser på gulvet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er noe fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det er viktig at baderom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 15 - 25 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Malte flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, vask med speil. Dusjkabinett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Det ble på befaringsdagen oppdaget lekkasje på koblinger til dusjkabinettet. Det er ikke funnet noe følgeskader på bakgrunn av lekkasje. Det lå noe vann på gulvet, som rant til sluk. Noe mindre fuktskade i sokkelflis bak kabinett. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Luftbehandling, generelt - Loft / Bad	
Beskrivelse:	Baderommet har naturlig avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det burde vært elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under døren for tilstrekkelig ventilering av baderommet. TG: 2

Vaskerom - Bolig med næringsdel

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.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 202
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES

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

Overflater på innvendige gulv - 1 etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Belegg på gulvet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke synlig sluk i gulvet. Om det ikke er sluk, kan dette kompenseres ved og installere automatisk vannstoppventil som stenger vannet automatisk ved utilsiktet vannlekkasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1 etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Malte flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1 etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vask med speil, opplegg for vaskemaskin og bereder for varmt tappevann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1 etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vaskerommet er ikke ventilert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bør tilordnes elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under døren for tilstrekkelig ventilering. TG: 2

Toalettrom - Bolig med næringsdel
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 1 etasje / Wc	
Beskrivelse:	Belegg på gulvet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1 etasje / Wc	
Beskrivelse:	Malte flater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1 etasje / Wc		
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1 etasje / Wc		
Beskrivelse:	Det er installert avtrekksvifte i tak på toalettrommet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det burde vært luftespalte under døren for tilstrekkelig ventilering.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - 2 etasje / Wc		
Beskrivelse:	Parkett på gulvet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er ingen indikasjon på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2 etasje / Wc		
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, vask med speil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 2 etasje / Wc		
Beskrivelse:	Rommet har ventilering ihht gjeldende byggeregler for oppføringstidspunktet. Vindu kan åpnes i dette rommet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilering er ikke ihht nåværende regler for ventilering av slike rom.	TG: 1

Kjøkken - Bolig med næringsdel

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 - 1 etasje / Kjøkken/pauserom		
Beskrivelse:	Hybelkjøkken med noe tilhørende skuffe og skapinnredning. Malte fronter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt, men noe justering kan påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Kjøkkeninnredning - 2 etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med laminerte fronter. Det er integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator. Benkeplate i laminert spon.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe tegn til svell i skjøter på benkeplaten. Det er også noe svell i bunnplate for skrog til skap for vaskekum. Ellers normal bruksslitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder annet enn det som allerede er nevnt. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt, men det kan påregnes noe justering. Hvitevarer er ikke spesielt funksjonstestet. Tilstandsgrad settes grunnet alder/slitasje og funn.	TG: 2

Innvendige overflater - Bolig med næringsdel

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

Overflater på innvendige gulv - 1 etasje

Beskrivelse:	Laminerte flater(næringsdel), noe belegg og fliser i gang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Opplyser om at boligen var bebodd/innredet på befaringsdagen så skjulte feil og/eller mangler kan fremkomme når boligen er fraflyttet. Ingen tegn til riss/sprekker eller løse fliser i gang. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1 etasje

Beskrivelse:	70-tallspanel. Ubehandlet trepanel og malte flater. Malte flater i næringsdel. Det er også noe malt panel i næringsdelen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det er synlige enkelte fuktmerker over inngangsdøren i gang. Områder er fuktmålt, uten at dette ga utslag. Det er synlig at overbygg over denne døren har fått sarnafil utvendig, og at dette har skjedd før yttertaket ble lagt nytt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1 etasje

Beskrivelse:	Takplater, tak-ess og malt panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - 2 etasje

Beskrivelse:	Parkett på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er betydelig slitasje og enkelte skader på parkett på kjøkken. Det vil i dette rommet være naturlig med noe oppgradering. TG3 Det er ellers normal bruksslitasje på overflater. Opplyser om at boligen var bebodd/innredet på befaringsdagen så skjulte feil og/eller mangler kan fremkomme når boligen er fraflyttet. Tilstandsgrader settes grunnet alder og funn/slitasje.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Overflater på innvendige vegger - 2 etasje		
Beskrivelse:	70-tallspanel og malte tapeter, flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - 2 etasje		
Beskrivelse:	Takplater, tak-ess.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje og misfarging. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - Loft		
Beskrivelse:	Parkett/laminat på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Opplyser om at boligen var bebodd/innredet på befaringsdagen så skjulte feil og/eller mangler kan fremkomme når boligen er fraflyttet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Loft		
Beskrivelse:	Malte bygningsplater og tapeter.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje og elde. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Loft		
Beskrivelse:	Takplater, tak-ess.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig med næringsdel

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber og plast. Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 85: Bnr 202	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES	Telefon: 476 75 131	

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.	TG: 2

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Luft/luft varmepumpe.
Tilstandsvurdering:	Varmepumpa var i drift på befaringsdagen, og er således funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Resterende ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Brannalarmer og slukkeapparat.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1 etasje / Vaskekjeller		
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, og utslagsvask, skyllekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Luftbehandling, generelt - 1 etasje / Vaskekjeller		
Beskrivelse:	Vaskekjeller har naturlig avtrekk. Dette er ihht gjeldende byggeregler for oppføringstidspunktet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ihht nyere krav vil dette være utilstrekkelig ventilering av et vaskerom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Elektriske anlegg - Bolig med næringsdel

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:	Automatsikringer og AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Midlertidig brukstillatelse

KARMØY BYGNINGSRÅD
4260 Torvastad
Telefon: Sentralbord (047) 39911

Brukstillatelse
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3.

Ingfrid og Karl Gaustad
Utvik
4262 AVALDSNES

Etter besiktigelse foretatt den 2.januar 1973 gis herved midlertidig brukstillatelse

av Gnr. 85 bnr. 202

Gjenstående arbeider pr. 2.januar 1973

1 Permanent rekkverk på terrasse.
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1.aug. 1973

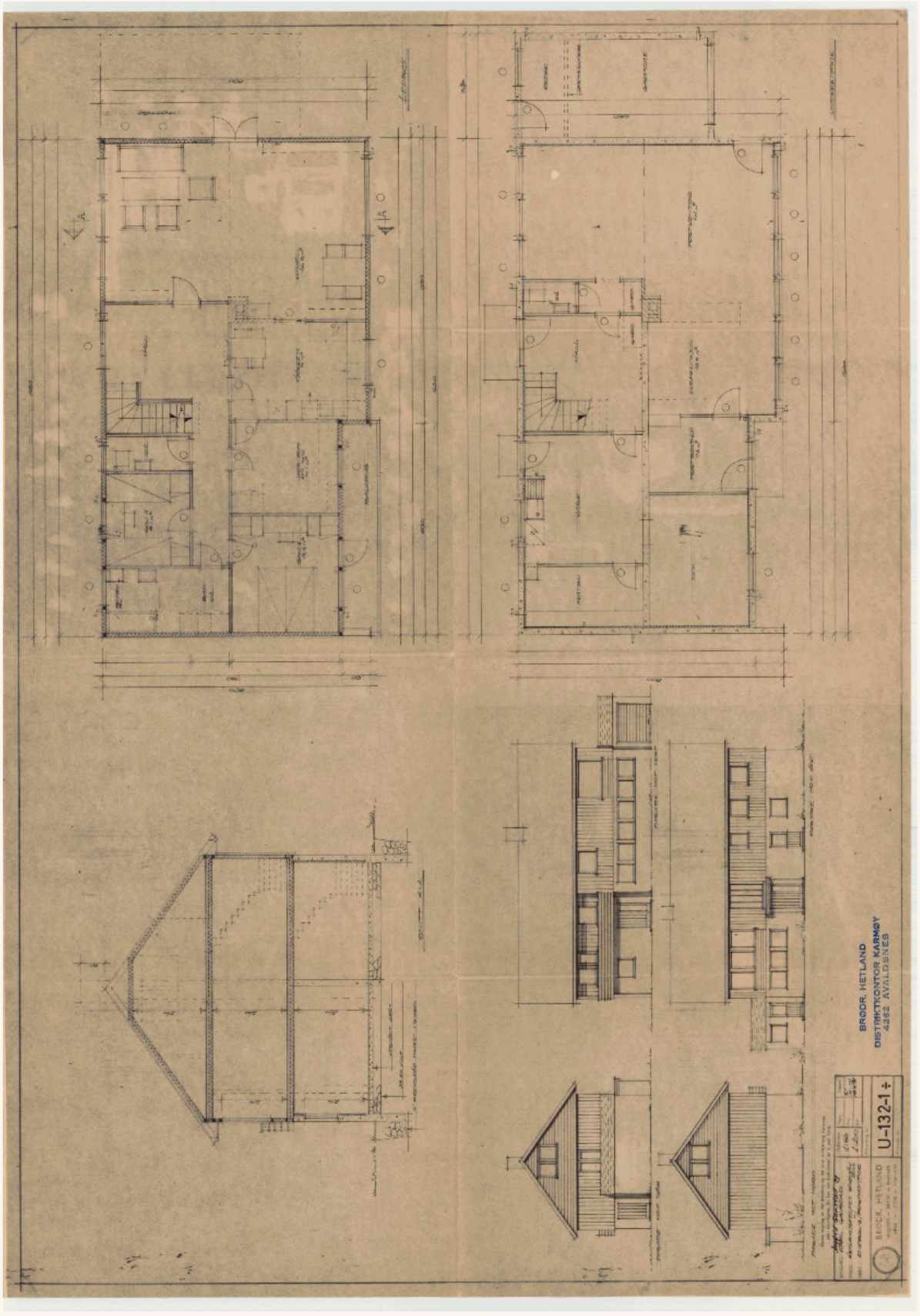
Karmøy bygningsråd 2.jan. 1973, den

P. Amundsen

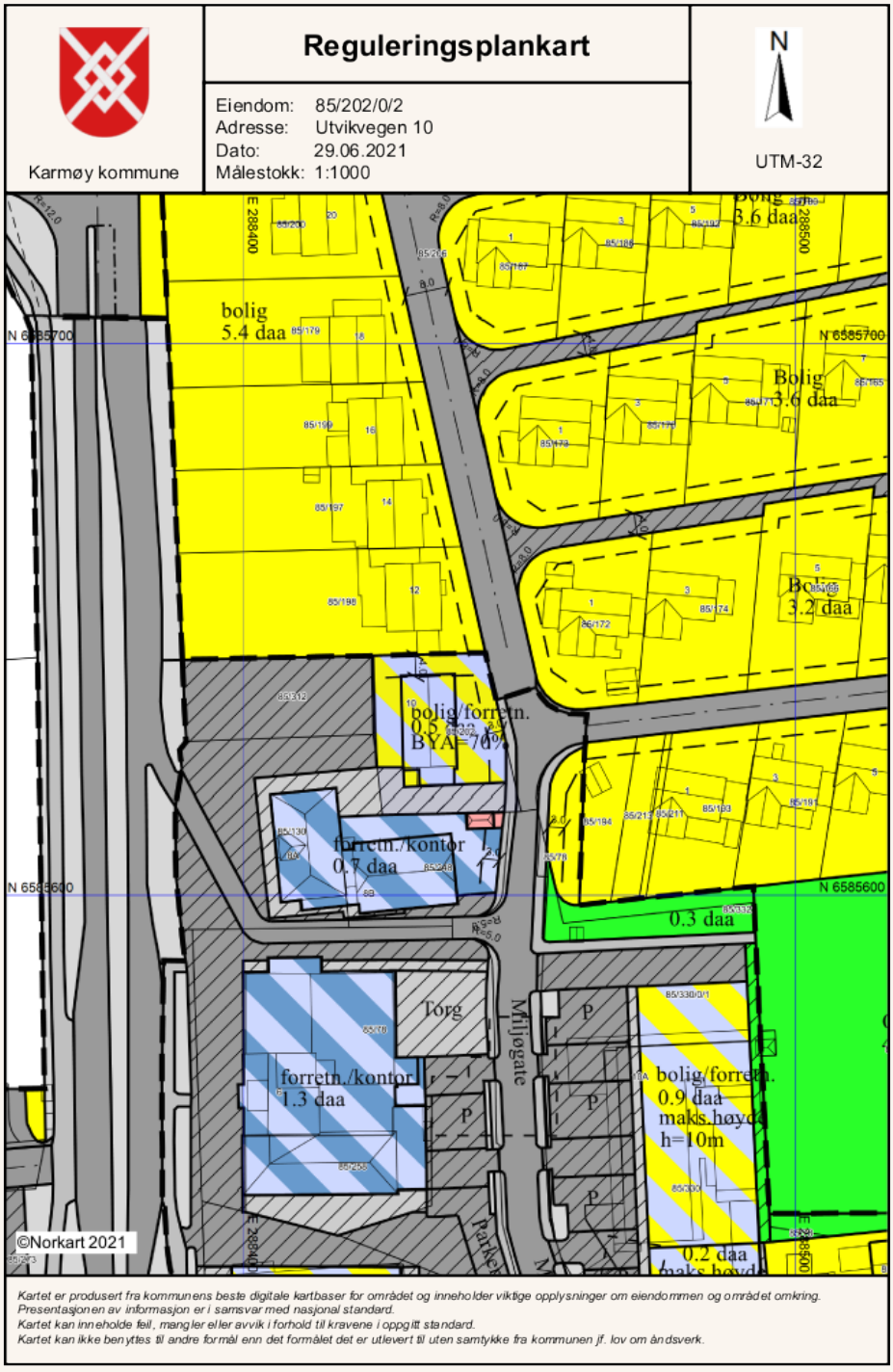
P. Amundsen

J. I. Idsøe
bygningssjef

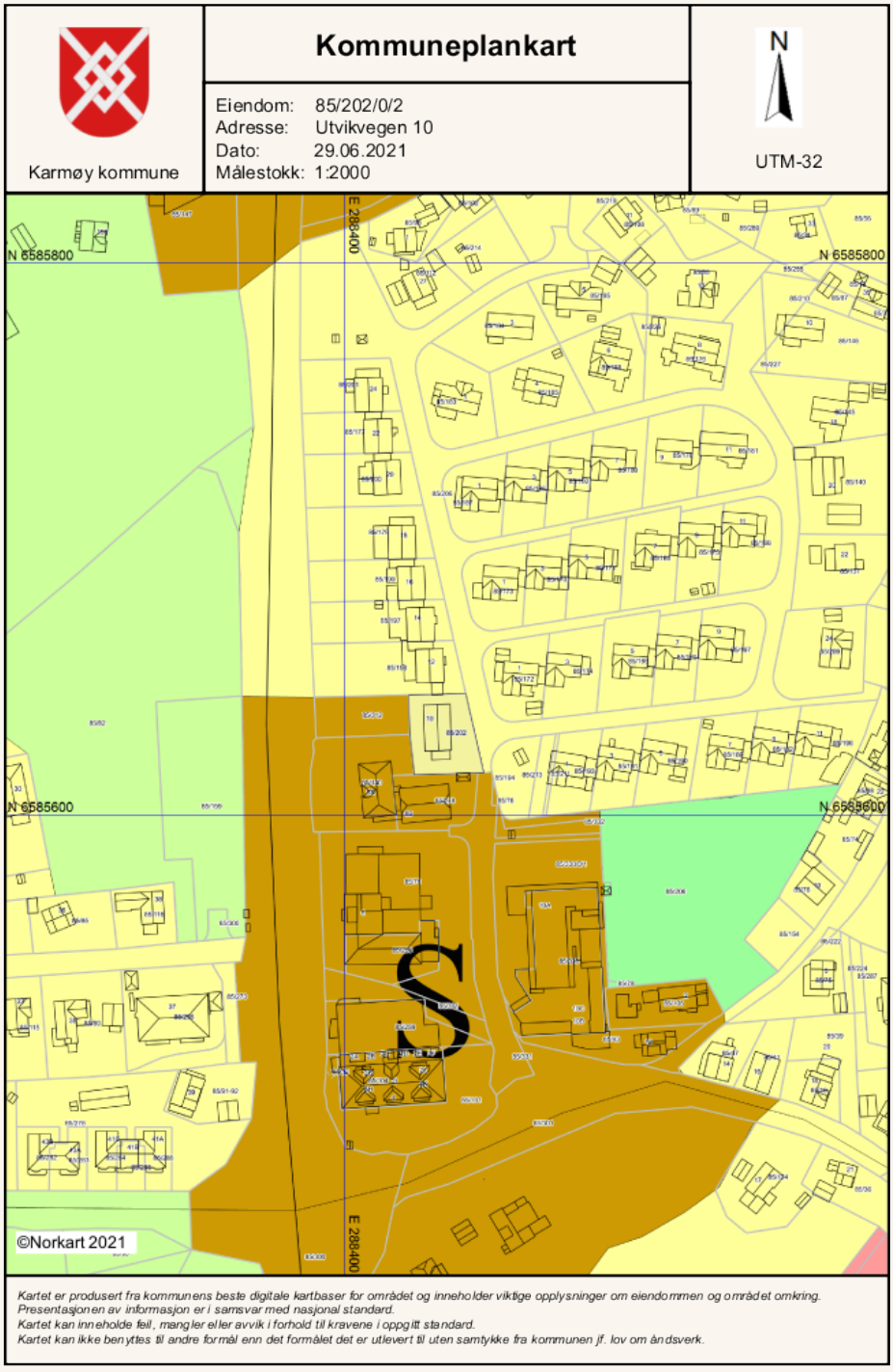
Byggetegninger



Reguleringsplankart



Kommuneplankart



Grunnkart

Grunnkart
Eiendom: 85/202/0/2
Adresse: Utvikvegen 10
Dato: 29.06.2021
Målestokk: 1:1000
Karmøy kommune
N
UTM-32
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
E 288400
E 288500
N 6585700
N 6585600
Utvikvegen
Fiolvegen
Konvalvegen
Vårvegen
Karmøyvegen
Kong Arvards veg
85/200
85/206
85/179
85/199
85/197
85/198
85/312
85/202
85/130
85/248
85/78
85/258
85/194
85/213
85/332
85/330/0/1
85/330
©Norkart 2021
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER:
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, samt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS
Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og nabolagsforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved tvist, tvisteløser 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av bolig type, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.

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.

Budskjema

For eiendommen: Utvikvegen 10, 4262 AVALDSNES
Gnr. 85 Bnr. 202 Snr. 1 og 2 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0254/21
basert på salgsoppgave datert 27.09.2021

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

skriver kroner med blokkbokstaver _____

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

Ønsket overtakelsesdato _____

Evnt budets 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 parten 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 selv å 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 Min ID. 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, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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 aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere aksept frist 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 budinngis 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 bud det 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. Et bør 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 skal ikke være 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.

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Mine notater:

Mine notater:

Mine notater:

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92063507 / oyvind@meglerhuset-rele.no