



Munkhaugvegen 2, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
3 850 000,-

AVALDSNES

Stor og flott enebolig over 3 plan -
Stor tomt - Oppgraderinger - Utleid u.
etg.

BRA-i/BRA Total: 222/288 m² /
Tomt: 1037.6m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1985



Eiendommen er beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligfelt



Beliggende på attraktive Veldetunfeltet. Gåavstand til bl.a: barnehage, barneskole og butikker.

Nøkkelinfo

Adresse: Munkhaugvegen 2, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Rahim Al-Ikabi og Moe Alikabi
Matrikkelnummer: Gnr. 88, bnr. 221 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250226
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
Bra total: 288m²
BRA-i: 222 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Oransje E
Tomtestørrelse: 1037.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: Dobbelt garasje på hele 63,5 kvm BRA og på egen tomt.





Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom og plen med diverse beplantning.



Nymalt huset på tre sider sommer 2025.

Økonomi

Prisantydning

kr 3 850 000

Omkostninger

Kr 115 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 17.500,-.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 3 965 090

Eiendomsskatt

Takst 2 401 000,00 kr

Skatt 2 087,00 kr

Bunnfradrag 935 000,00 kr

Antall boenheter: 1

Dato vedtatt: 23.12.2024

Eiendomstype: Formuesgrunnlag Bolig

Promillesats: 2.8 ‰

Fritak: Ingen

Kommunale avgifter

Kr 16 581 per 2024

Avløp 8 228,28 kr

Eiendomsskatt 1 976,00 kr

Feiing 522,75 kr

Renovasjon 2 501,26 kr

Vann 3 353,00 kr





Beskrivelse av bolig

Stor og flott enebolig over 3 plan -
Stor tomt - Oppgraderinger - Utleid
u. etg.

Beskrivelse

- Innholdsrik enebolig med dobbel garasje fra 2018. Eiendommen er beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligfelt med kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk m.m.
- Boligen har en kjekk planløsning. Første etasje: Gang, hall, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Loft: Loftstue og soverom. Underetasje: Leilighet m/ Biinngang/vaskerom/kjøkken, gang, bad, stue, stort soverom (kan deles i to soverom) og 2 boder. Uthus fra 2014.
- Nymalt huset på tre sider sommer 2025.
- Nytt kjøkken og hvitevarer fra IKEA i 2013.
- Nytt kjøkken i leiligheten 2024.
- Drenering ny i 2013.
- Oppussede overflater og oppgradert belysning, elektrisk, spotter, pipehatt, m.m.
- Garasje ferdigstilt i 2018. 63,5 kvm BRA.
- Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom og plen.
- Leieinntekt kr. 10 000.

Innhold

Boligen holder gjennomgående god standard og er innredet over 3 etasjer.

Første etasje: Gang, hall, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Loft: Loftstue og soverom. Underetasje: Biingang/vaskerom/kjøkken, gang, bad, stue, stort soverom (kan deles i to soverom) og 2 boder.

Detaljert beskrivelse:

Inngang til vindfang med eikeparkett på gulv, tapetserte vegger og glassdør videre inn til gang. Det er trapperom opp til loftsetasjen fra vindfanget.

Gang med eikeparkett, tapetserte vegger, spottskinne i tak og trapperom ned til kjeller. Her er det montert en lettvegg ved trappa ned til kjelleren. Lettveggen er festet med 4 skruer og er lett og fjerne igjen.

Lekker bad med 30*60 fliser på gulv og vegger, dusjkabinett, spotter i tak, speil med integrert lys, baderomsinnredning med dobbel underskuff og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Soverom med eikeparkett, dobbelt garderobeskap og tapetserte vegger.

Soverom med eikeparkett, tre doble innebygde skap, tapetserte vegger og utgang til luftebalkong.

Stue/kjøkken som er delvis adskilt med buet åpning. Stua har utgang til stor terrasse med betongdekke og skillevegg samt adkomst til tunet. Det er nyere vedovn med glassfront og fin pynteskifer på pipa. Det er spotter i tak og tapetserte vegger. Varmepumpe i stua.

Kjøkkenet har spiseplass, fin høyglanset og hvit innredning, underlimt halvannen vask nedfelt i laminatbenkeplate med fliser over benkeplata. Det er integrerte hvitevarer som induksjon koketopp, micro, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ellers er det skap helt til taket og spotter i himling.

2. Etasje:

Trapp opp til loftstue med heltre lakket gulv, lysmalt panel på vegger og skråtak. Pynteskiffer på pipa her oppe også. Panelovn. Spotter i tak. Kott i knevegger. Det er bevegelsessensor til belysning i trappa.

Soverom med lakket gulv, lysmalt panel på vegger og skråtak. Spotter i tak. Stor garderobeinnredning som medfølger.

Kjeller:

Det er egen utvendig inngang til leiligheten i kjelleren via støpt trapp ned til kjellerhals. Leiligheten ble innredet i 2013 (ikke omsøkt). Inngang til kjøkken som tidligere var et vaskerom. Kjøkkenet har spotter i tak og stor kjøkkeninnredning med laminatbenkeplate med halvannen nedfelt vask. Induksjon koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er plassert i dette rommet (som har sluk og flislagt gulv med varmekabler). Det er våtromsplater på vegger og ellers opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gang med eikeparkett og trapp opp til hovedetasjen. Det er varmekabler på gulv. Nye overflater på vegger og tak med spotter.

Bad med 60*60 fliser og varmekabler på gulv, 30*60 fliser på vegger, dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning med dobbel underskuff, høyt sideskap, spotter over speil, stort speil, stor vask og elektrisk vifte.

Bod med fastmonterte hyller. Laminat på gulv og panelte vegger og tak.

Bod med laminat på gulv og panelte vegger og tak.

Stue med eikeparkett og varmekabler på gulv, panelte vegger, panelovn og spotter i tak.

Et veldig stort soverom som enkelt kan deles opp i to soverom om ønskelig. Teppe og varmekabler p gulv, panelte vegger og hvitmalt gipstak. Skyvedørgarderobe medfølger huset.

Frittstående bod:

Uthus fra 2014 med god lagerplass, sponplater på gulv, uisolert og to vinduer for dagslys. Det er ikke innlagt strøm, men eier har brukt en provisorisk løsning med skøytekabel for lys. God lagerplass for utstyr, plenklipper m.m.

Dobbel garasje:

Det er sidedørsinngang og brei port med portåpner. Garasjen er godkjent på 63,5 kvm. BRA noe som er større enn det kommuneplanen legger opp til. Det er 5 vinduer for dagslys og god belysning i taket. Snekkerbenk som medfølger. Det er innvendig trapp opp til loft hvor det er plater på deler av gulvet. Betong i bakerste del, ellers oppført i tre.

Standard

- Takstmannen konkluderer i sin rapport: " Boligen fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring".

- Nymalt huset på tre sider sommer 2025.
 - Garasje ferdigstilt i 2018. 63,5 kvm BRA
 - Nytt kjøkken og hvitevarer fra IKEA i 2013.
 - Nytt kjøkken i leiligheten 2024.
 - Installert varmepumpe i hovedetasje 2018.
 - Ny tapet på veggene i begge soverommene i 2023.
 - Ny pipehatt i 2023.
 - Lagt fliser rundt pipen i 2. etasje i 2023.
 - Installert spotlight, nye vegg- og takpanel i 2020, hele 2. etasje.
 - Installert spotlight med bevegelsessensorer i trapp til 2. etasje i 2021.
 - Uteområdet ble asfaltert i 2014.
 - Terrassen er bygget i 2014.
 - Bod bygget i 2014.
 - Når det gjelder drenering så er det tatt rundt hele huset i 2013 av tidligere eier.
 - Utvendig vannkrane med både varmt og kaldt vann.
 - Utebelysning på huset.
 - EL. skap oppgradering i 2019. Helt nytt skap i hovedetasjen (digital måler) og i garasje. Installert egen Kwh måler i EL. skapet i kjelleren. Kjeller har eget EL. skap for brytere til alle rom. Garasjen er lagt opp med jordfeilbryter B for el bil lading.
 - Leiligheten har minusmåler for strøm. VVB går til begge boligene. Kostnaden til denne deles ca. 50/50. Leieboer betaler halve nettleien. Husleie er kr. 10 000 per mnd.
- Snittprisen i området er 13500 i følge selger.
- Det er montert en lettvegg ved trappa ned til kjelleren. Lettveggen er festet med 4 skruer og er lett og fjerne igjen. Er egentlig en hybel (ikke søknadspliktig), men fremstår som en selvstendig boenhet (søknadspliktig) per i dag da trappa er stengt igjen. Ikke omsøkt godkjent.

Bygningsinformasjon

Støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

Innredning av leilighet i kjeller er ikke omsøkt godkjent. På de godkjente tegningene er det inntegnet vaskerom der hvor kjøkkennet er, sportsbod der soverommet er og bod der hvor stua er. Dersom man ønsker å søke etasjen godkjent for rom for varig opphold slik at soverom, kjøkken og stue blir godkjente rom vil det være lovlig utleie her dersom man åpner opp ved trappen igjen. Dette da hybel ikke er søknadspliktig, mens en selvstendig boenhet, slik leiligheten fremstår nå, er søknadspliktig. Det er ny eiers risiko for å evt få dette godkjent.

Innredning av rom på loft og fasadeendring i forbindelse med vinduer på lift er ikke omsøkt godkjent i kommunen.

Bygging av frittstående utebod er ikke omsøkt og godkjent i kommunen.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

4.3 Renner, nedløp og beslag

TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.

10.1.3Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

13.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 288 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjeKjeller

BRA-i: 87 m² Soverom, stue, kjøkken, bad og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 93 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje1. etasje

BRA-e: 52 14 m² Garasje Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal avviker ifra oppmålt areal pga skråtak på loft.

Antall bad

2

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 07.11.2018.

Midlertidig brukstillatelse datert foreligger for boligen med følgende anmerkninger:

- Puss av utvendig pipe (utbedret).
 - Terrasse monteres i sør (utbedret).
 - Røykvarslere monteres (utbedret).
 - Det monteres gripslist i kjellertrapp (utbedret).
 - Diff. tett papp monteres under bærevegg i kjeller.
 - Vaskerom i kjeller fullføres (utbedret, senere omgjort til kjøkken).
 - Kjelleryttervegger isoleres ihht brannforskriftene (vet ikke om utført)
- Frist for utbedring utløp: 01.12.1986.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.
Innredning av leilighet i kjeller er ikke godkjent.

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler i underetasjen i alle rom unntatt boder.
Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Salget gjennomføres av fullmektig.
- Eier har eid boligen i 9 år.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Innstallert kjøkken i vaskerom i underetasje. Arbeid gjort selv.
- El anlegg oppgradert i 2019.
- Nymalt hus 2025.
- Kjelleretasjen er utleid.



Området

Tomt/beskaffenhets

Plen, hekk og tre på tomte som ellers har asfaltert gårdsrom og parkeringsplass.

God plass til parkering til biler for leieboere og fastboende, samt tilhengere og gjester.

Evt. campingvogn eller campingbil.

Den kommunale vannledningen går gjennom eiendommen på nederste del av tomte i nord.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1037.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Adkomst via offentlig vei.

Beliggenhet

Beliggende på attraktive Veldetunfeltet. Gåavstand til bl.a: barnehage, barneskole og butikker.

Adkomst

Fra flyplasskrysset: følg RV-47 nordover ca 500 meter og ta til høyre i rundkjøringen inn på Veldetunvegen. Følg vegen ca 200 meter og ta til høyre inn på Munkhaugvegen. Boligen kommer med en gang på venstre side og er merket med "Til Salgs" skilt.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Diverse

Leiligheten er utleid for kr. 10 000 per mnd. og betales den 1. hver mnd. Leietaker er en privatperson. Det leies ut 1 parkeringsplass. Sokkel-leiligheten har eget sikringskap og strøm måler, men er innlemmet i samme måler som hovedetasjen. Måleren i sokkel leiligheten vil vise antall kilowatt brukt per måned, som vil bli brukt til å regne ut strøm og oppvarmingskostnader. Strøm og oppvarming vil betales samtidig som leien. Internett er inkludert. Tidsubestemt avtale med 2 mnd oppsigelsesfrist. Det er betalt inn kr. 19000 i depositum som vil overføres til kjøper ved overtagelse. Dyr, røyking, narkotiske stoffer og ikke tillatt i sokkel leiligheten. Leieren må behandle leiligheten og omegn med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Skader og diverse må rettes opp under leieperioden eller før utflyttelse.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen tegnes senest ved kontraktsignering. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1149/88/221:

25.11.1985 - Dokumentnr: 11111 - Erklæring/avtale

Vilkår for Veldefeltet.

Meglers kommentar: Kommunen har rett til å vedlikeholde grøfter og teknisk anlegg.

Noen villkår for å kjøpe tomte som ikke lengre er relevante. Som ansvarsfordeling, oppmåling og betalingsplan etc.

19.03.1986 - Dokumentnr: 2886 - Erklæring/avtale

SERVICE-KONTRAKT VEDR. SERVICE OG VEDLIKEHOLD AV FLYGT

PRODUKTER, INNEH. DIV. BEST., BL.A. OM ÅRSAVGIFT NOK 2.151

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: En avtale som stammer fra da boligen ble bygget og forpliktet eieren til å delta være tilknyttet serviceavtale for avløpet og årlig abonnement for dette. Senere tilkoblet kommunalt avløp slik at denne ikke lengre er relevant.

11.11.1985 - Dokumentnr: 10537 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:88 Bnr:76

Meglers kommentar: Fradelingen.

Det foreligger også en ikke-tinglyst avtale fra da huset ble bygget. Såvidt eier vet er det heller ikke en skriftlig avtale på dette. Nederst på tomte er det en kloakkpumpe

som naboen også er tilknyttet. De deler 50/50 på vedlikeholdet. Naboen er gnr. 88 bnr. 222 med adresse Krikhaugvegen 25 og ligger i grensen mot øst.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøvelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøvelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøvelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum

Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-.

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid.

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 01.08.2025



Stue med utgang terrasse



Stue i 1. Etasje



Spiseplass og vedovn i stua



Utgang fra stua til stor terrasse med levegger.



Bue fra stua til kjøkken i 1. Etg.



Kjøkkenet har spise plass, fin høyglanset og hvit innredning samt integrerte hvitevarer.



Bad i 1. Etasje



Gangen i 1. Etg.



Løftstue



Sovderom 1. Eteg. Utgang til balkong.



Kjøkken leilighet (tidligere vaskerom).



Soverommet til leiligheten (motsatt ende)

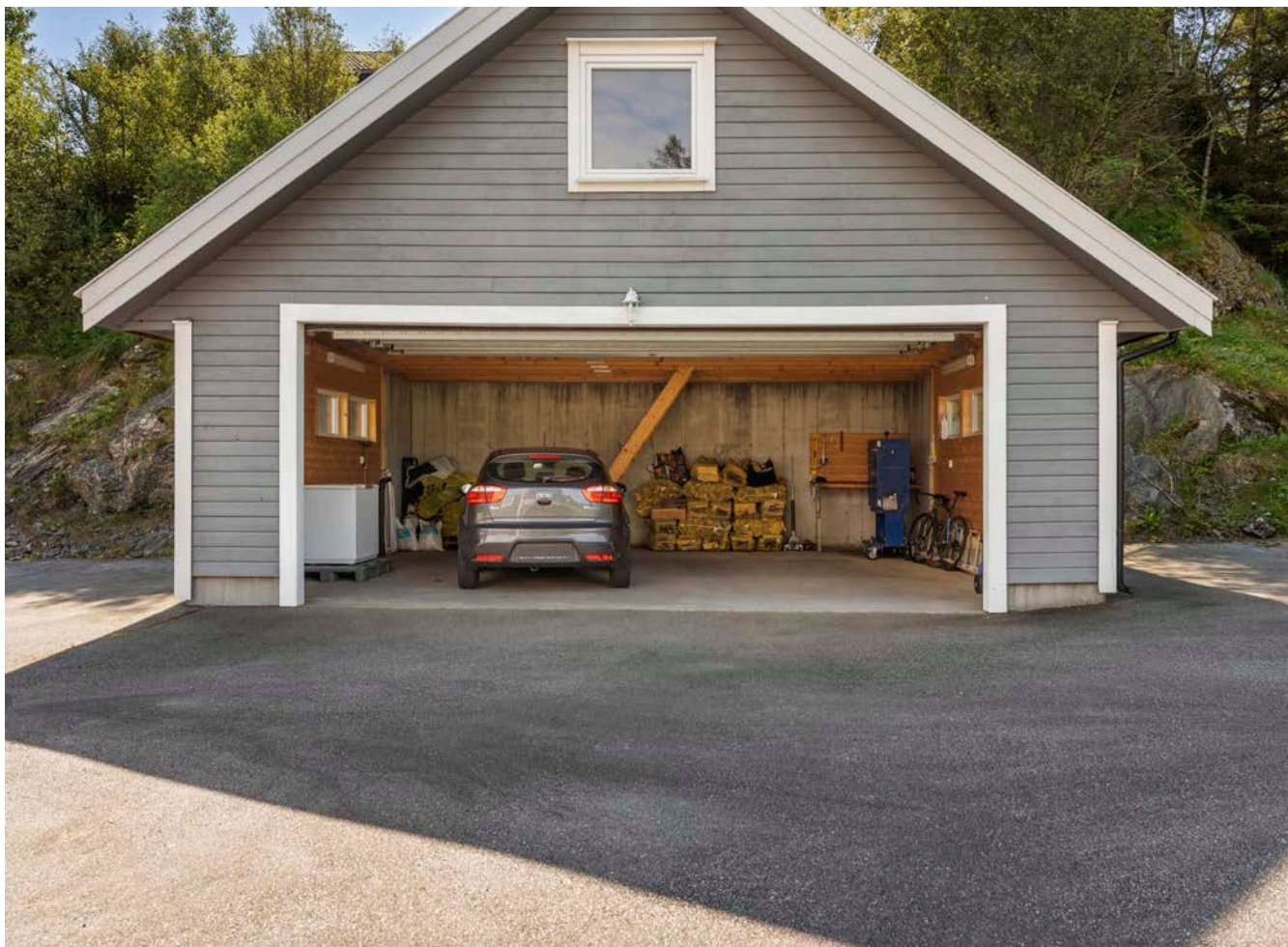


Soverom med skyvedørgarderobe i leiligheten. Stort rom som kan deles i to.



Bad i leiligheten.

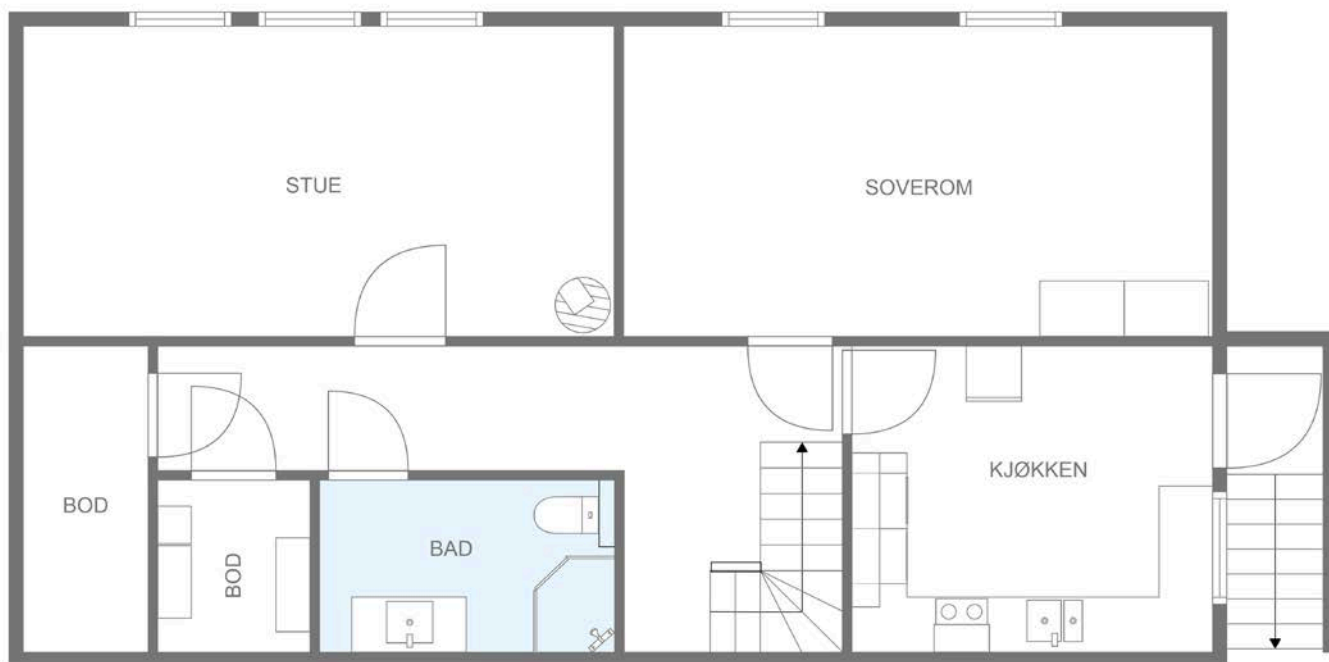




Stor garasje på over 63 kvm BRA. Bygget i 2018.

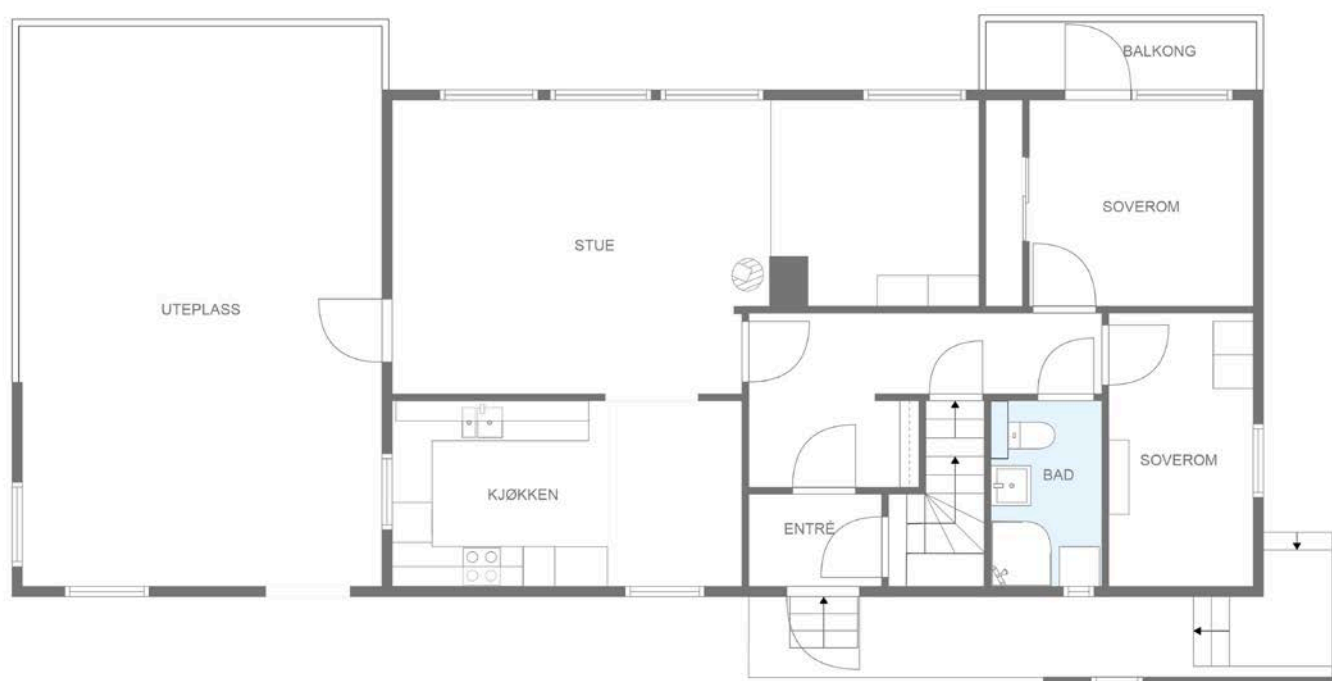


AVALDSNES - Stor og flott enebolig over 3 plan - Attraktiv beliggenhet - Stor tomt - Store oppgraderinger



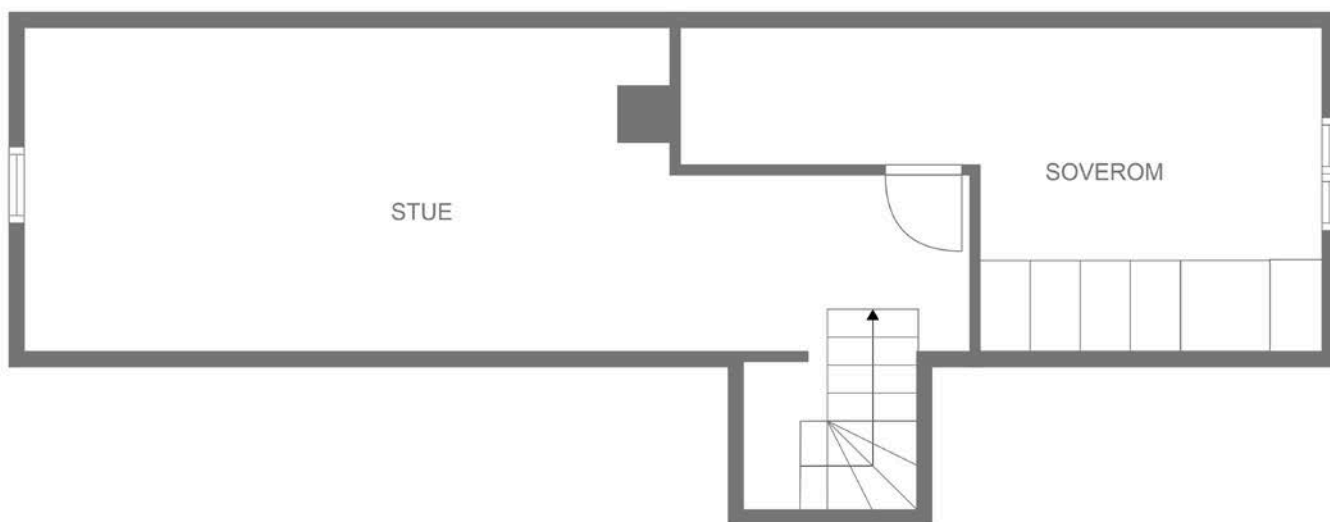
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



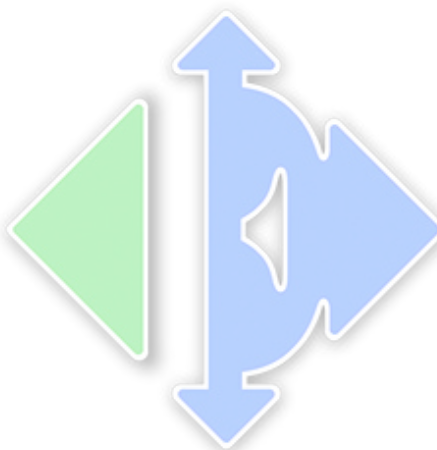


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Munkhaugvegen 2
4262 AVALDSNES



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
21	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 16/07/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:88, Bnr: 221
Hjemmelshaver:	Rahim Al-Ikabi
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1985
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.7.2025
Forutsetninger (hindringer):	Oppholdsvær og vindstille på befaringstidspunkt.
Oppdragsgiver:	Moe Al-Ikabi
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med god parkering i egen asfaltert gårdsplass.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur. Bindingsverk og ytterkledning i tre.
Saltakskonstruksjon med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Panel og tapet på vegger.

Panel, himlingsplater og slette tak.

Gulver med parkett, tregulv og teppe.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	87				87	
1 etg	93			50	93	
Loft	42				42	
SUM BYGNING	222			50	222	
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		52				
Utvendig bod		14				
SUM BYGNING		56				
SUM BRA	56					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Kjeller:
Soverom, stue, kjøkken, bad og 2 boder.
- 1 etg:
Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
- Loft:
Stue og soverom.

BRA-e:

- Garasje og utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal avviker ifra oppmålt areal pga skråtak på loft.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom har fliser på gulv og vegg

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

16/07/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Støpt grunnmur antatt fundamentert på komprimerte masser av sand, grus og fjell.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller**Merknader:****TG 1** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering oppgis å være fra 2013

Merknader: Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller tegn til svikt/vanninnsig gjennom grunnmuren. Dreneringen fungerer som tiltenkt. Synlig knotteplast på utsiden som fuktsikring.

Ingen 1.4 Støttemurer**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bolig har trekledning med 3 sider fra byggeår. 1 side noen år gammel

Merknader: Det registreres noe begynnende råte i kledningsbord fra byggeåret. Noe mangelfull lufting. Utkiftninger og vedlikehold må påregnes. Beskrevne avvik og alder på kledning ligger til grunn for vurdering.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i tre hovedsaklig ifra byggeår, 2 lags glass.

Ytterdører av tre av noe nyere dato.

Merknader: Vinduer er i hovedsak fra byggeåret og består av trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdører noe slitt.

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Saltak av trekonstruksjoner

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Lufting under tak. Det ble registrert luftespalte samt flueduk i gesimser.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1985

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig er tekket med betongtakstein fra byggeår

Merknader: Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger i loftetasje.

Visuell kontroll og fuktsøk på tilfeldigvalgte valgte områder fra innvendige himlinger i loft-etasje ga ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Taktekkingen vurderes å være i god stand.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i plast.

Merknader: Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader av betydning, men stedvis korrosjon på rennekroker registreres.

Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av takstein. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Bygningsdel vurdert utifra alder.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Tilgang til lagringsloft fra luke i knevegg.

Merknader: Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator. Loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har balkong i tre med tilkomst fra soverom. Stor nyere terrasse med støpt dekke og rekkverk i tre og glass. Tilkomst fra stue og gårdsplass.

Merknader: Balkong oppført av normalt solide materialer. Det ble ikke observert tegn til råte eller svikt i konstruksjonen. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Støpt terrasse og treverk rundt denne, fremstår i bra stand. Normalt vedlikehold av treverk må påregnes.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe antatt av Leca.

Merknader: Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. Det registreres tilstrekkelig avstand fra ovn til brennbart materiale. Feieluke i kjeller.

Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for fyringsanlegget. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av tre

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasje

TG 1 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Vegger er kledd med stående panel. Folierte plater i himlingen.

Merknader: Overflatene fremstår i normalt god stand med normal slitasjegrad.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjelleretasje har parkett, fliser og teppe på gulv. Innredet 2013

Merknader: Overflater fremstår i bra stand med normale bruksmerker.
Noe skjevheter i undergulv i bod, men anses som et mindre avvik.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er boret hull i utlektet konstruksjon på soverom og søkt med fuktindikator på gulver.

Merknader: Fuktsøk i utforede vegger og søk med fuktindikator på gulv ga ingen negative fuktutslag.

10. Våtrom

10.1 Bad kjeller

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte flater i tak.
Badet var nytt i 2013.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, vegghengt toalett og seksjon med vask.
Rommet er ventilert via elketrisk vifte i vegg og spalte i terskel.

Merknader: Foruten en mindre skade på en skuff i seksjon, så fremstår baderommets vegger, tak og utstyr i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har keramiske fliser på gulv.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
Enkel bomtest er foretatt og det påvises ingen løse fliser.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran.

Merknader: Etableringsåret 2013 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot yttervegg. Bygningsdel er vurdert utifra alder.

10.2 Bad 1 etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.
Baderom var nytt i 2013.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, vegghengt toalett og seksjon med servant.
Ventilert via elektrisk vifte og spalte i dør.

Merknader: Baderommets vegger, tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har keramiske fliser på gulv.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
Enkel bomtest er foretatt og det påvises ingen løse fliser.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2013
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig membran.

Merknader: Etableringsåret 2013 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot yttervegg. Bygningsdel er vurdert utifra alder.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken kjeller

TG 1 11.1 Kjøkken kjeller

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nyere kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og sort benkeplate i laminat.
 Noen integrerte hvitevarer.
 Opplegg for vaskemaskin.
 Dobbelkummet servant med blandebatteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremstår som hel og i bra stand med minimale bruksmerker

11.2 Kjøkken 1 etasje

TG 1 11.2 Kjøkken 1 etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite slette fronter og sort benkeplate i laminat. Fliser mellom benk og overskap.
 Integrerte hvitevarer.
 Servant med blandebatteri.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremstår som hel og i bra stand med normale bruksmerker ihht alder.

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrاد etter alder.

Merknader: Det opplyses om at boligen ble betydelig oppusset i 2013

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1985
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet og det ble ikke påvist noen pågående lekkasjer på befaringstidspunkt.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereeder er fra ca. 2013
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannstank lokalisert på kjøkken i kjelleretasje

Merknader: Varmtvannstank fremsto som hel og bra og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.
Alder på varmtvannstank ligger til grunn for vurdering

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bolig er ventilert via klaffventiler og ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i ventilatorer.
Elektriske vifter på bad.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og boligen fremsto som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt. Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nye boliger

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje oppført i bindingsverk av tre. Støpte gulv

Merknader: Garasjen er satt opp og ferdigstilt i 2108 og fremstår i bra stand.
Normalt vedlikehold må påregnes

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert ca. 1985
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereeder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet. Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel.
10.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250226	

Selger 1 navn
Moe Alikabi

Gateadresse	
Munkhaugvegen 2	

Poststed	Postnr
AVALDSNES	4262

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250226

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Innstallert kjøkken i vaskerom i underetasje. Arbeid gjort selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppgradert i 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nymalt i 2025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleretasje leid ut

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

MUNKHAUGVEGEN 2, 4262 AVALDSNES

Gnr. 88, Bnr. 221 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250226 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter