



Tysvær - Hervik

Hundsnesvegen 497, 5566 Hervik

Prisant: **3 850 000** + 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 kjærte 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
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 30
Innhold	_____	s 32
Teknisk info og skjema	_____	s 34

Del 1 - Hundsnesvegen 497

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Fritidsbolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 850 000 + omk.

TOMT:

728 m2 Eiet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 36 Bnr. 26
i Tysvær

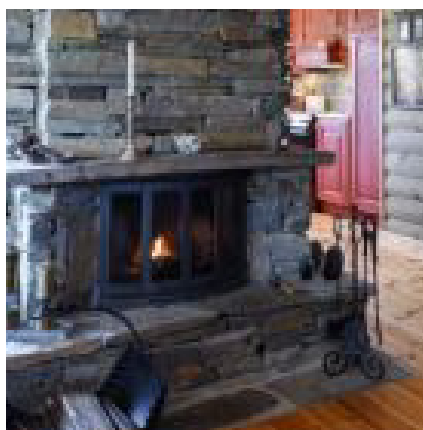
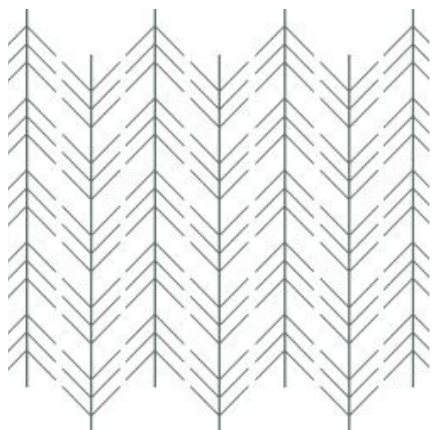
AREAL:

P-rom: 82 m2
Bra: 89 m2

Standard

Hyttedrømmen...

Velkommen til Hundsnesvegen 497 ved Skjoldafjorden! Trivelig fritidsbolig med familievennlig beliggenhet i vakre Skrabbavikjø. Hytta har praktisk planløsning med hele 3 soverom og hems, samt stor, solrik terrasseplattning, flere lune uteplasser og hage. Godt med lagringsplass i 3 boder. Hytta ligger høyt i terrenget med fint utsyn mot området og fjorden. I Skrabbavikjø er det fellesområde med båtplass, brygge, nydelig badestrand og plen med masse tumleplass. Her ligger alt til rett for flotte helger med familie og venner, med fisking, bading og høy hyggefaktor!





Romslig stue med plass til både sofa og spisegruppe.
Den dekorative natursteinspeisen skaper hygge og varme!







Til venstre: Flott kjøkkeninnredning fra Trestubben.











Hemsen gir mange muligheter og ekstra lagringsplass.





Bad/vaskerom som inneholder blant annet dusjnisse, flott baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Det er varmekabler i det flislagte gulvet.



Hytta har stor, solrik terrasseplattning og flere lune uteplasser.





Nyt middagen utendørs på varme sommerdager...



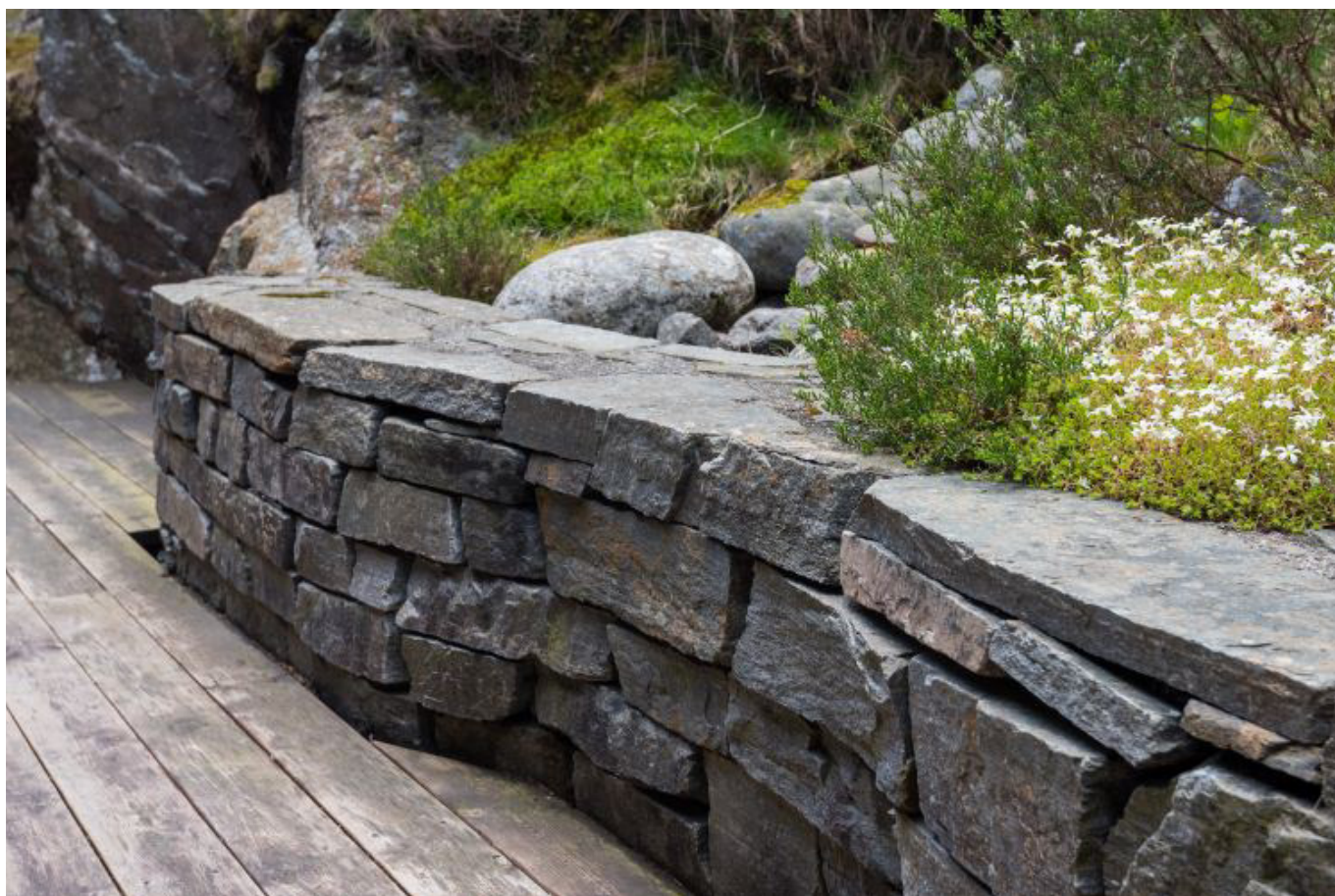


Trivelig inngangsparti.





Eiendommen er flott opparbeidet med plen, naturstein og trapper.



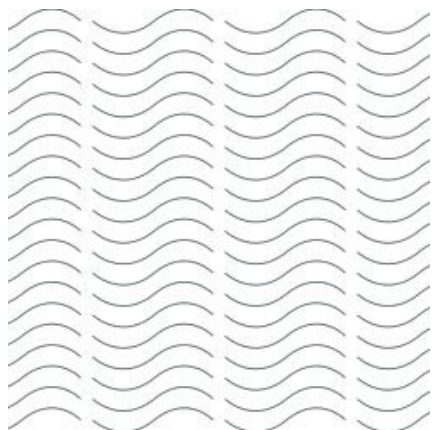






Skrabbavikjå er et sommerparadis med badeplass, strand, brygge og plen. Her er det også båt plass (ca. 4x8 meter).





Hervik

Fantastiske Skrabbavikjå...

Eiendommen ligger idyllisk og solvendt til i naturskjønne omgivelser i Skrabbavikjå, ca. 30 minutters kjøretur fra Haugesund. Det er gangavstand ned til sjøen og familievennlig fellesområde med plen, strand, badeplass og brygge. Her ligger alt til rette for innholdsrike dager med fiske og båtliv. Den spektakulære naturen i Tysvær kommune med skog, fjell og fjord åpner for utallige tur- og rekreasjonsmuligheter. En kort båttur unna ligger Borgøy, Lars Hertervigs fødesed, hvor man kan bestige Borgøynuten eller nyte et bedre måltid på Borgøy sjøhus. Ellers er det kort kjørevei inn til Hervik, hvor det er blant annet Joker nærbutikk, småbåthavn for ikke å snakke om den berømte saftfabrikken.

Innhold

Fritidsbolig oppført over én etasje + hems, som inneholder:

1. etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, gang, bod og utvendig bod.

Hems: Pt benyttet som sove/lekerom, men ikke godkjent som soverom. Disponibelt grunnet takhøyde.

Det er uthus/bod på eiendommen (2008) med et BRA på 5 kvadratmeter.

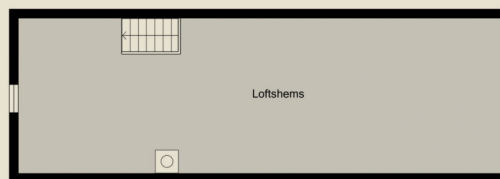
1.

BRA 82 m2



2.

BRA 7 m2



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



Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

Gnr 36: Bnr 26
1146 TYSVÆR KOMMUNE
Fritidsbolig

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

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

Dato befarig: 08.04.2019
Utskriftsdato: 09.04.2019
Oppdrag nr: 50



b0e4f1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



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 gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle 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 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirent 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 befarer 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.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetning 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. byggeforskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



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

Fritidsbolig som er oppført i 2003, på Hervik i Tysvær kommune. Boligen har noe utsikt over Skjoldafjorden. Kort spasertur til badeplass, bryggeanlegg og lekepark. Boligen er meget barm og familievennlig. Det er båt plass tilhørende denne eiendommen. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og gir et godt inntrykk.

Uteområder som er opparbeidet med flotte natursteinsmurer, gressplen og terrasseområder.

Tilstanden på boligen fremstår som god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes vedlikehold av en bolig bygget på denne tiden.

Som oppsummering tilstand kan nevnes eldre lekkasje i pipe, som ifølge eier ble reparert i 2010. Eier opplyser også at det har vært reparasjon på varmekabel på bad i senere tid grunnet jordfeil, men at feil nå er rettet. Dette finnes det dokumentasjon på.

Se ellers kommentarer fra takstmann under hver enkelt post videre i rapport.

HAUGESUND, 09.04.2019

Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rolf Breivik
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.04.2019. - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131 - Rolf Breivik. Tlf. 475 09 219
Revisjoner:	Dato: 08.04.2019 Rev 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til på Hervik i Tysvær kommune. Eiendommen har noe utsikt til Skjoldafjorden. Kun to minutt og gå til båtplass, og flotte fellesområder. Meget familie og barnevennlig område.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av fritidsboliger.
Standard:	Boligen holder god standard.
Adkomstvei:	Grusbelagt vei helt frem til hytten. Parkering like ved hytte. Felles/gjesteparkering i umiddelbar nærhet.
Tilknytning vann:	Felles privat anlegg.
Tilknytning avløp:	Felles privat anlegg med septik. Foreligger avtale om tømning årlig.
Andre forhold:	I forbindelse med felles private vann og avløpsanlegg kommer det en årlig kost på 600,-

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 36 Bnr: 26
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	729 m² Arealkilde: Seeiendom - Karverket
Hjemmelshaver:	Rolf Breivik og Anne Siv Egeli
Adresse:	Hundsnesvegen 497
Kommentar:	Ifølge eier foreligger det bruksrett på oppstillingsplass for bil.

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 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2003 Kilde: Eier
Anvendelse:	Fritidsformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	91	82	75	7	Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod, utvendig bod, 3 soverom
Hems	38	7	7		Sove/lekerom. Disponibelt, grunnet takhøyde.
Sum bygning:	129	89	82	7	

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 tolkningstil 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 godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlig 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	Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom	Bod, utvendig bod
Hems	Sove/lekerom	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Uthus, bod

Bygningsdata	
Byggeår:	2005 Kilde: Eier
Anvendelse:	Lagring

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	6	5		5	Bod/lagring
Sum bygning:	6	5	0	5	

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 verdisetning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil 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 godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort 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		Bod/lagring

Konstruksjoner

Fritidsbolig

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Antatt fundamentert på stabile masser. Plasstøpt betongmur, såkalt plate på mark.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen skader på mur som er synlig. Det er terrassedekker rundt deler av boligen. Understreker at det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt normal elde og slitasje. Alle gulv i bolig er belagt med trebord eller fliser, og er således ikke synlig. Det antas at betong gulv er i god stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Drenering - Fritidsbolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering som normalt fra byggeår. Drenerende masser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med dremsledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med dremsledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet innvendig i bolig er høyere enn terrenget utvendig. Det registreres ingen fuktutslag ved bruk av fuktmålerutstyr innvendig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Understreker at vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres ingen skjevheter eller setninger som vil ha betydning for konstruksjonen. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Normal elde og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i kraftig villmarkspanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige overflater i god kvalitet og flott montert. Ifølge eier er boligen beiset i 2018. Enkelte bord har noe sprekker. Normal elde og slitasje. Ingen råte og registrere etter tilfeldig valgte stikktakninger. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Vinduer og dører - Fritidsbolig		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.		
Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med trekarm. Isolerglass. Alle vinduer er behandlet innvendig og utvendig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle vinduer er fra byggeår, 2003, bortsett fra vindu på hems fra 2005 mot sør/øst. Vinduene i boligen er av god kvalitet, og det registreres ingen tegn til fukt eller skader/råte. Enkelte av vinduene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Alle vinduer har ventil installert. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i tre fra byggeår.	
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.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører i boligen holder god kvalitet. Ingen tegn til fuktskader eller råteskader. Normal elde og slitasje. Enkelte av ytterdører er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Innvendige dører - 1. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i boligen i heltre furu.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører i boligen er av meget god kvalitet. Dører har lakkerte overflater. Normal brukslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Takkonstruksjon - Fritidsbolig	
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 takkonstruksjonen. Med taksperrer og antatt sutaksplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Konstruksjonen er i god stand, dette inkluderer vindskier og gesimser. Ingen indikasjoner på råte eller fukt ved besiktigelse i knevegger på hems. Naturlig avtrekk Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Taktekking - Fritidsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier i tre beiset.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen ødelagte takstein under besiktigelsen. Normal elde og slitasje. Konstruksjonen fremstår som i god stand. Understreker at vurderingene er gjort på bakgrunn av visuelle observasjoner da konstruksjonen er lukket. Ingen tegn til fuktinntrengning i tilgjengelige steder innvendig dette kan besiktiges. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overlys, takluker - Fritidsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.	

Overlys og takluker		
Beskrivelse:	Takvindu i utvendig overbygg ved bod.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen råte i vindu. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

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

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast, pvc.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til skade på renner eller beslag. Normal elde og slitasje. Vannbord på tak trenger behandling. Stigetrinn mot pipe er installert. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

☒
☐

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Utvendige trapper i stein. Innvendige trapper i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Steintrapper utvendig i store stabile steinheller/naturstein. Normal elde og slitasje. Innvendig bratt trapp mot hems i lakkert furu. Lite bruksmerker, normal bruksslitasje. Ingen råteskader på innvendig trapp. Lite knirk. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

☒
☐

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasser i trematerialer. Impregnerte.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Materialer i alminnelig god kvalitet. Ingen tegn til råde på terrasse som var synlig på befaringsdagen. Terrasse trenger noe behandling da hovedsakelig på dekke.

TG: 1

☒
☐

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Pipe i leca. Stor flott peis/ildsted i naturstein. Feieluke i kjøkkenområde. Pipe utvendig tekket med skifer/naturstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til sprekker eller skade på pipe i det som er synlig på hems. Det er satt opp stor peis i flott naturstein som strekker seg inn i kjøkkenområde. Flott utført. Det har ifølge eier vært en mindre vanninntrengning i skjøt tak/pipe i 2010. Men dette er ifølge eier utbedret. Det er spor etter dette som sotrenning på hems. Flekk på gulv i knevegg ved pipe er ifølge eier fra oppføring av pipe. Understreker at pipe utvendig er besiktiget og vurdert fra bakkeplan. 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

TG: 1

☒
☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Etasjeskillere - Fritidsbolig

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Frittbærende dekker i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres ingen skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Lite knirk og registrere. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Bad - Fritidsbolig

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 - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser er av god kvalitet. Ingen tegn til riss eller sprekker i fuger/fliser. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er noe fall på gulv.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser og trepaneler.	
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 tegn til sprekker eller riss i fuger/fliser. God kvalitet på paneler. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for trepaneler på bad. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er ventil i tak over dusj. Naturlig avtrekk. Vindu på bad er også ventilt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Sluk i gulv i dusjområde og under vaskemaskin. Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluk under dusj er ikke besiktiget da denne ikke var tilgjengelig. Det registreres bruk av slukmansjett/membran i sluk i dusjområde. Dette er også synlig ved terskel inn til bad i overgang feilist/dørlist. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjhjørne med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret installert holder god kvalitet. Ingen tegn til fukt/fuktskader på baderomsmøbel. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Kjøkken - Fritidsbolig

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

Beskrivelse:	Flott kjøkkeninnredning fra leverandør trestubben. Integrert kjøleskap. Ventilator. Heltre bjørk benkeplate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet i boligen holder god kvalitet. Dører inklusive all skrog er i heltre furu. Det er ubetydelig bruksmerker på overflater. Ingen tegn til fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Innvendige overflater - Fritidsbolig

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:	Innvendige gulv i kraftige trepaneler. Lakkerte flater.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Lite bruksmerker. Ifølge eier er gulv ikke lagt direkte på betong, men det er blitt lektet i forkant slik at innvendig gulv skal få noe mer hyttepreg, og ikke det harde underlaget. Lite knirk. God kvalitet og utførelse. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige vegger i trepaneler. Ubehandlet bortsett fra vegg på stue/kjøkken som er beiset. Stue og kjøkken har flott rundtømmerpanel.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig vegger holder god kvalitet, og er usedvanlig godt utført. Alle bord til hjørner er gjerdet for bedre passform, og det er ubetydelige skjøter i vannrette paneler. Og utvendige hjørner er skråskjærte. Ubetydelige sprekker i langsgående skjøter. Ingen spor/tegn til fukt eller skader/råte. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Kraftige trepaneler. Ubehandlet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler i god kvalitet. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Utvendig bod

Beskrivelse:	Belegg på gulv. Det er sluk i gulvet.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres bruk av klemring mot belegg i sluk. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på dette gulvet. Det er oppbrett av belegg langs vegg. Ingen synlige skader i belegg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Utvendig bod		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Lite bruksmerker. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Utvendig bod		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Lite bruksmerker. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendige gulv - Hems		
Beskrivelse:	Lakkerte trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler i alminnelig god kvalitet. Normal elde og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendige vegger - Hems		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Paneler i alminnelig god kvalitet. Normal elde og slitasje. Det er samme kvalitet på installasjon av trepaneler som eller i bolig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendig himling - Hems		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Paneler i alminnelig god kvalitet. Normal elde og slitasje. Det er samme kvalitet på installasjon av trepaneler som eller i bolig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig		
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 plast. rør i rør. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget 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,	TG: 1 ☐ ☐ ☐
Varme, generelt		
Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyrt. Det er varmekabler på bad og i gang.	
Tilstandsvurdering:	Ingen av det ovennevnte er funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	
Brannslukking, generelt		
Beskrivelse:	Brannalarmer.	
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og er derfor ikke videre vurdert. En velger og ikke sette tilstandsgrad.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 26
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Hundsnesvegen 497, 5566 HERVIK

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



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Utvendig bod		
Beskrivelse:	Tappevannsbereder for varmt vann. 120L	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bereder fra byggeår. Ingen tegn til lekkasjer eller rust på bereder. Her er også installert vinterstengning til utvendig krane. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Elektriske anlegg - Fritidsbolig	
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 ny type strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Uthus, bod

Bygning generelt - Uthus, bod		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Utvendig bod oppsatt 2005	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmur i støpt såle. Utvendige villmarkspaneler av god kvalitet. Taket er tekket med betongtakstein. Bygget er oppsatt på den måten at neste eier med enkelthet kan isolere bod, for bruk deretter. Ytterdør i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Kraftige trepaneler på gulv. God lagring. Takrenner og beslag i plast. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Oppdragsnummer	219136		
Adresse	Høghallet 12		
Postnummer	4018	Poststed	STAVANGER
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Fullmektig/ikke bebodd eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2003	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år 11 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	76540455
Selger 1 fornavn	Rolf	Selger 1 etternavn	Brelvik
Selger 2 fornavn	Anne Siv	Selger 2 etternavn	Egeli

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ingen overnevnte feil, men fikk litt innseg av tjære/sot på pipedel hems. Dette er ca 6-7 år siden. Ingen gjentakelse av dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Delvis bruksrett over to små områder på eiendom 36/01, Tysvær kommune.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

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

☐ Jeg ønsker ikke at tegne boligsælgerforsikring, men megler har tilbudt mig at tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendelene, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boliglønsforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeløp), og om HDI Global Specialty SE sitt boliglønsforsikringsstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premieutbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringsskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og vilkår på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrettes næringsvirksomhet/er en næringsleiemann
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

Egenerklæring

Egeli, Anne Siv

Signert av

Breivik, Rolf

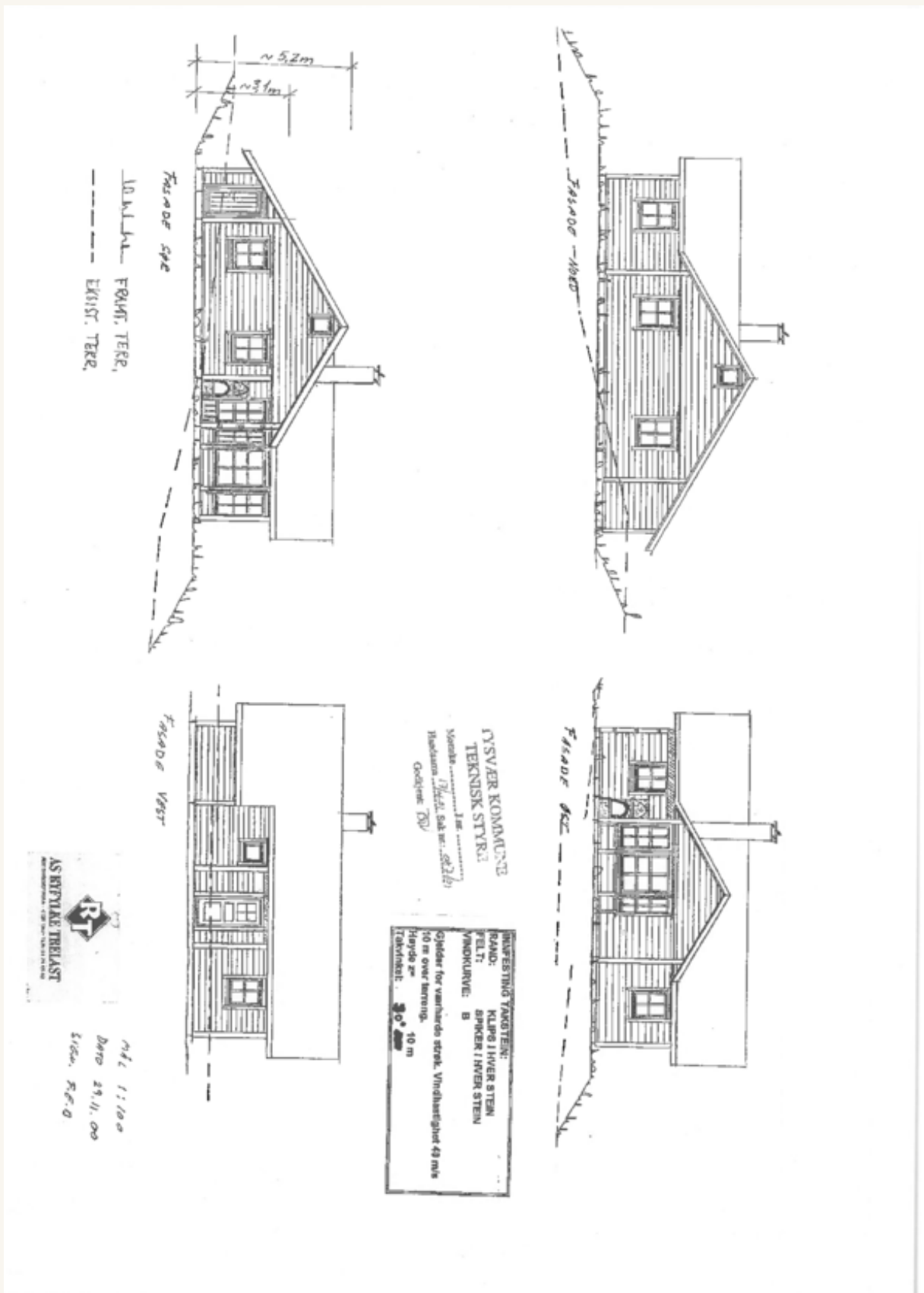
Signert av



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

Idfy
12.02.2016

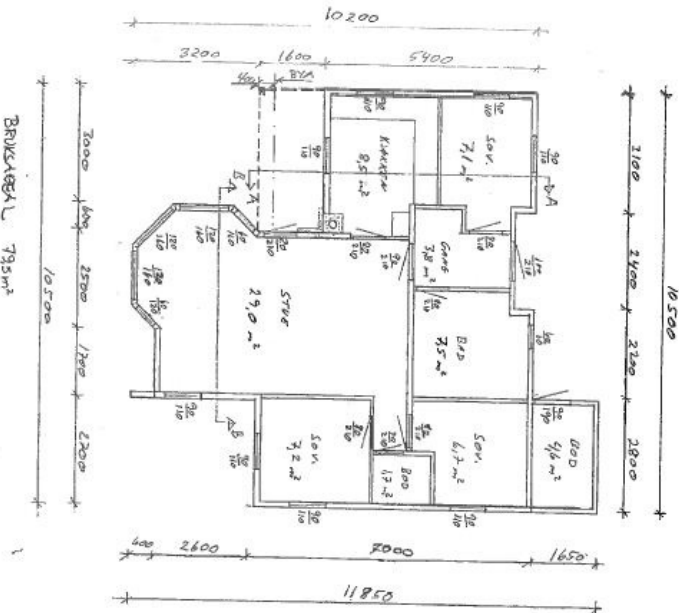
Byggetegninger



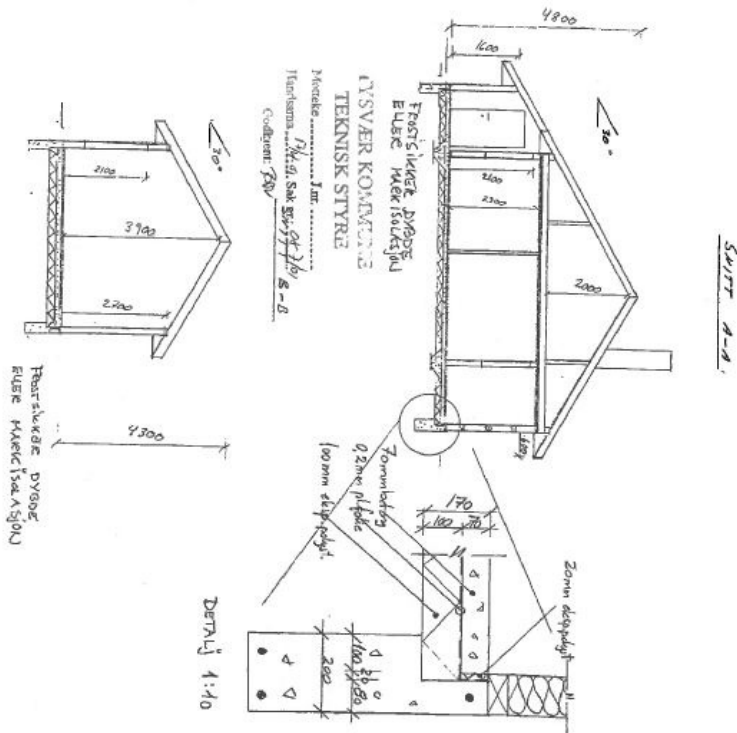
Byggetegninger

PIPEMONTERING:
EGEN KONTROLLPLAN
OG MONTERINGSVEILEDNING.
 SE OGSÅ:
 NBI 552.135 Ildstedsregler for ovner og peiser
 NBI 552.141 Skorstøiner for mindre ildsteder

BRUKAREAL 79,5 m²
 BRUTTOAREAL 84,5 m²
 DEKKEAREAL 90,0 m²



Hovedplan

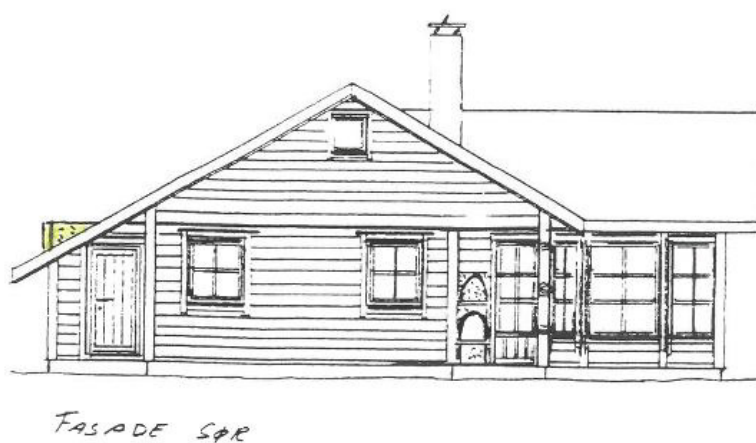
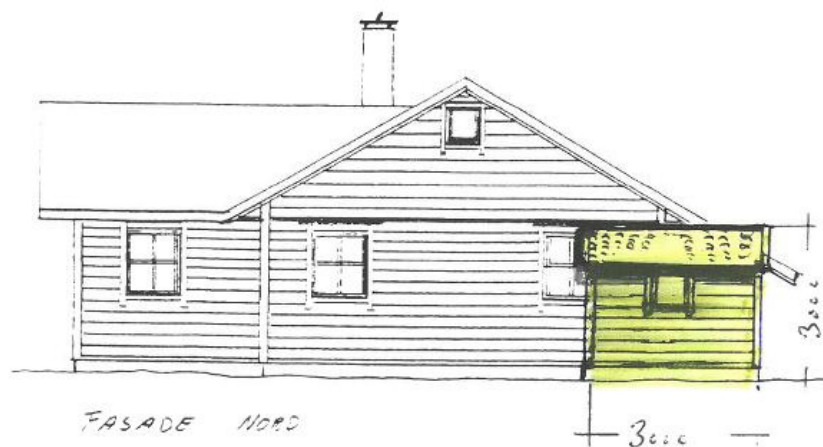


VÅTE ROM:
 UTFØRES I HHT. VÅTROMSKOEN
 MED UNTAK AV PÅSSERING DØNER OG VINDU

AS RYPLIKE TREST
 AS RYPLIKE TREST
 AUTOMATISERT, 130 700 700 11 14 44

MÅL 1:100
 Dato 29.11.00
 Sivil, F.E.B.

Byggetegninger

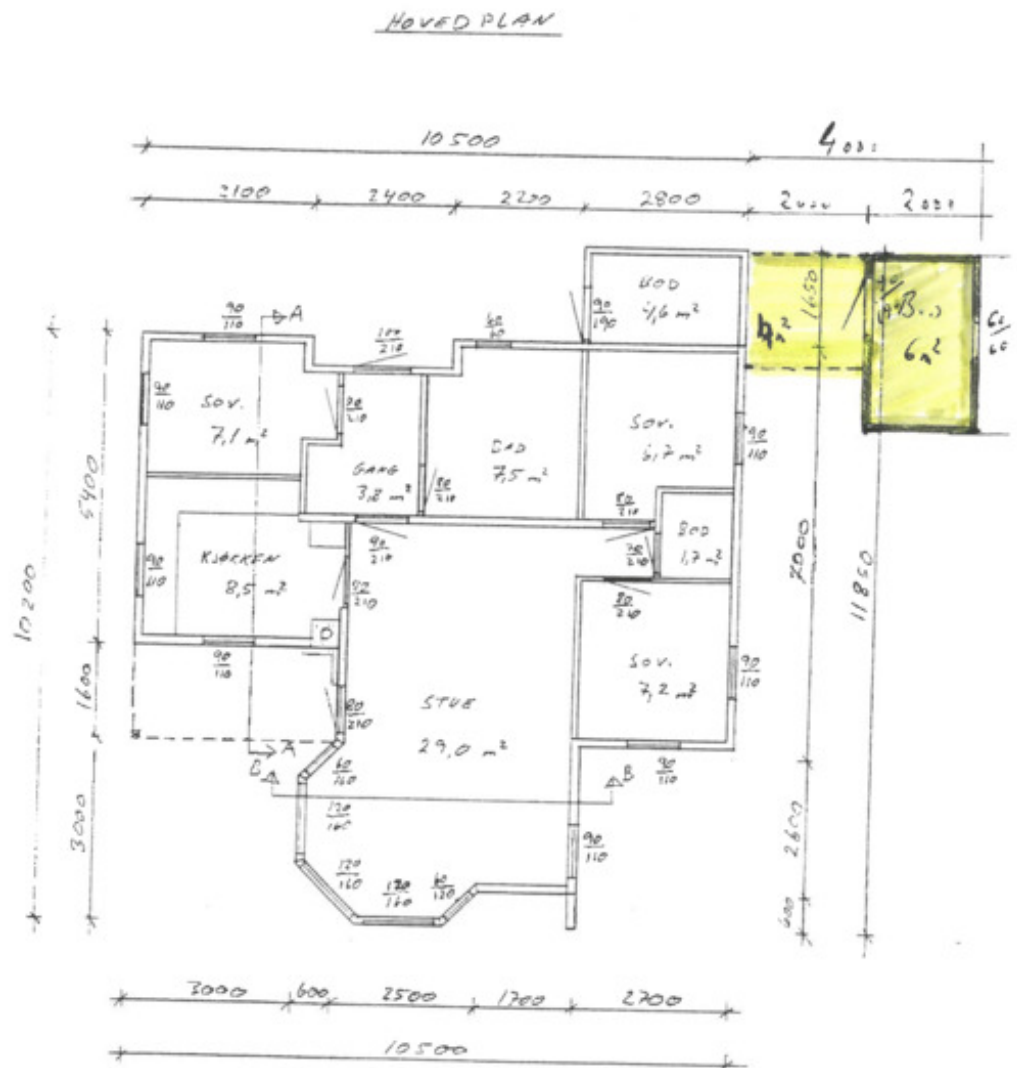


Byggetegninger

TIL B744

4/4.08 100/08
BNUMÅL 1:100
DATO 29.11.00
SIGN. F.E.D.

Byggetegninger

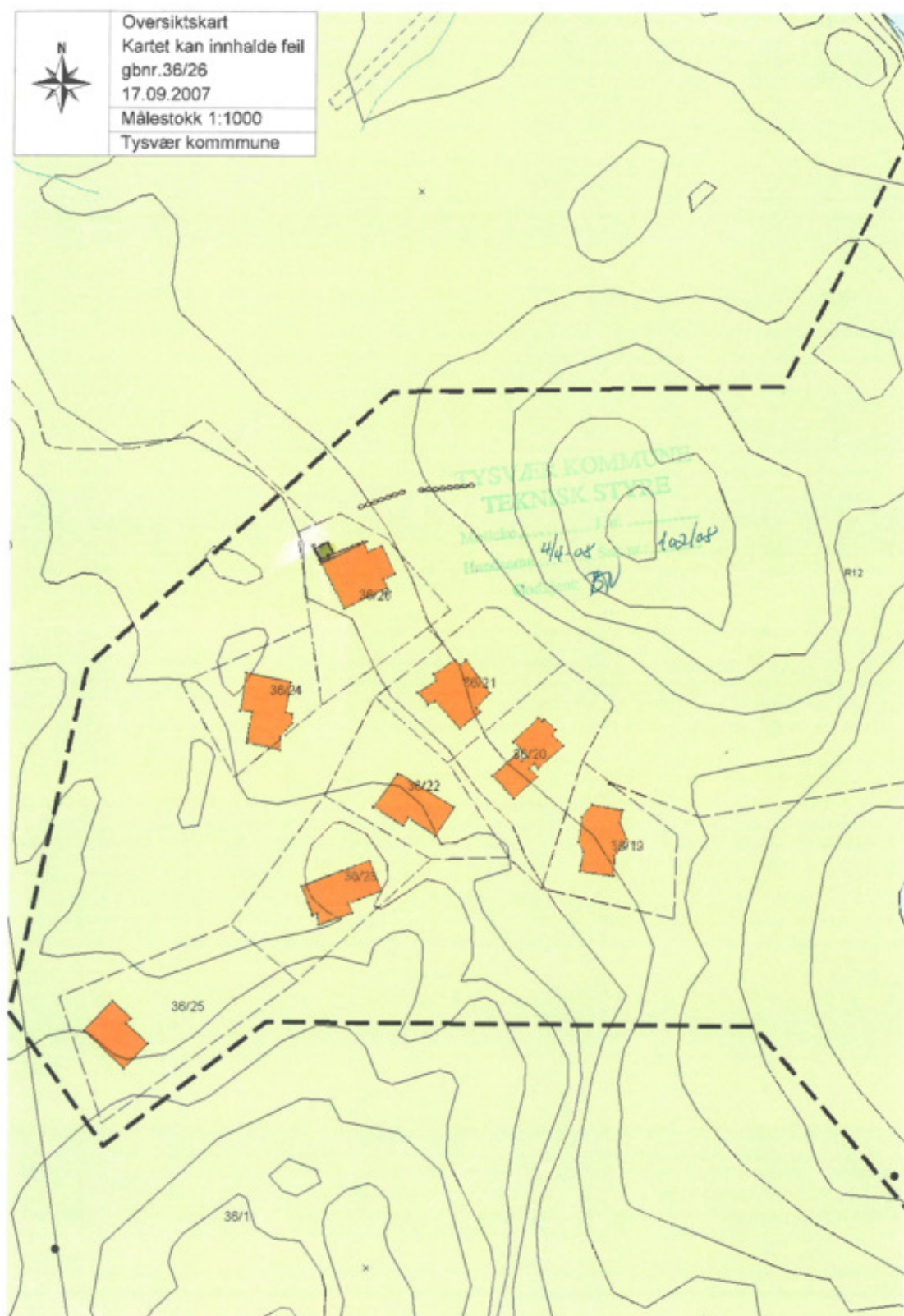


TILBETING

BRUKSAREAL: 79,5 m²
 BRUTTOAREAL: 84,5 m²
 BEBYGD AREAL: 90,0 m²
 + TILBETING (HALVTAK/B.O.) 8 m²

4/4-08 10/08
 DV

Oversiktskart



Ferdigattest



TYSVÆR KOMMUNE

FORVALTNING

Dato: 31.05.2019

Vår ref: 18134/2019
2019/1363

Saksbehandlar: Jan Lyngholm Kvalevåg Tlf. 52 75 72 05

Arkiv:36/26

Dykkar ref:

GBNR 36/26 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR FRITIDSBUSTAD PÅ KALLEKODT

Ansvarleg søkjar:

AS RYFYLKE TRELAST

Alsvikvegen 33

4120 TAU

Tiltakshavar:

Rolf Breivik

Høgallet 12

4018 STAVANGER

Saka gjeld:

Søknad om ferdigattest for fritidsbustad.

Søknad om ferdigattest og utfylte kontrollerklæringer/samsvarserklæringer er sendt inn den 10.5.2019 frå AS Ryfylke Trelast.

Løyve til oppføring av fritidsbustaden er gjeve den 17.4.2001 i delegasjonssak 87/01.

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:

Energiforsyning: Elektrisitet, biobrensel

Varmefordeling: Elektrisk, kamin/omn/peis

Vatn og avløp: Felles privat vatn og slamavskiljar med utslepp til sjø

Byggetilsyn:

Det er ikkje utført byggetilsyn på tiltaket. I følgje pbl. § 25-2 kan kommunen føra tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve.

Det vert med dette gjeve ferdigattest for fritidsbustad på gbnr 36/26 med adresse Hundsnesvegen 497, 5566 Hervik den 31.5.2019.

Bjørge Tone Vikshåland
Seksjonsleiar ForvaltningJan Lyngholm Kvalevåg
Saksbehandlar*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.*

Postadresse:

Telefon servicetorg

Telefaks

E-mail-adresse:

52 75 70 00

52 75 70 01

post@tysver.kommune.no

Org.nr.:

Telefon avdeling:

Telefaks eining

964 979 812



Eiendommen

Oppdragsnummer:

219136

Adresse:

Hundsnesvegen 497, 5566 Hervik

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 36 Bnr. 26 i Tysvær kommune

Eiers navn:

Rolf Breivik og Anne Siv Egeli

Prisantydning:

3 850 000,-

Kjøpers omkostninger:

96 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

108 602,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Fritidsbolig

Eierform:

Selveier

Utleie:

Hytta er selveiet, og kan i sin helhet leies ut.

Standard:

Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk! Her er det anlagt treplatting og natursteinsmur.

Hytta holder en koselig hyttestandard. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er dekorativ peis i naturstein, god å ha på kalde høstkvelder. Det er god plass til å innrede med både sofa og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue.

Pent, tradisjonelt hyttekjøkken fra Trestubben med benkeplate i heltre bjørk og integrert kjøleskap.

Hytta har til sammen 3 soverom og god hems, benyttet som soverom (ikke godkjent). Pt har hytta til sammen 8 soveplasser inkludert hems.

Romslig bad/vaskerom som inneholder baderomsmøbel med vask/speil, klosett og dusjhjørne med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin. Gulvet er belagt med fliser/ varmekabler.

Gang med flislagt gulv/varmekabler og trapp opp til hems.

Overflater:

Gulv: Innvendige gulv i kraftige trepaneler.

Lakkerte flater. Fliser med varmekabler på bad og gang. Belegg på gulv i bod.

Vegger: Trepaneler. Stue og kjøkken har flott rundtømmerpanel. Fliser og trepaneler på bad.

Himlinger: Kraftige trepaneler.

Areal:

P-rom: 82 m²

Bra: 89 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom er primærrom, med unntak av boder.

Bruksareal per etasje:

1.etg.: 82 kvm. - Hems: 7 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2003

Antall soverom:

4 soverom

Antall rom:

5 rom

Parkering:

Eiendommen har tinglyst bruksrett til parkering på et fastsatt område like ved hytta, på naboeiendom (gnr. 36 bnr. 1). Det er etablert

felles parkeringsplass på hyttefeltet.

Eiendommen har rett til båtplass (ca. 4 x 8 meter) ved brygge. Båtplassene er i utgangspunktet felles for hyttefeltet, men er fordelt mellom hytteeierne slik at hver eiendom disponerer en "fast" plass. Det er altså ikke tinglyst bruksrett til spesifikke båtplasser til hver enkelt eiendom.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Antatt fundamentert på stabile masser. Plastøst betongmur, såkalt plate på mark. Gulvet på grunn er av betong. Drenering som normalt fra byggeår. Drenerende masser. Bindingsverk i trekonstruksjonen. Utvendige overflater i kraftig villmarkspanel. Vinduer med trekarm. Isolerglass. Alle vinduer er behandlet innvendig og utvendig. Ytterdører i tre fra byggeår. Saltak i takkonstruksjonen. Med taksperrer og antatt sutakspanel. Taket er tekktet med betongtakstein. Vindskier i tre beiset. Takrenner og beslag i plast, pvc. Utvendige trapper i stein. Innvendige trapper i tre. Pipe i leca. Stor flott peis/ildsted i naturstein. Feieluke i kjøkkenområde. Pipe utvendig tekktet med skifer/naturstein.

Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyrt. Det er varmekabler i gulv på bad og i gang. Peis/ildsted i stuen.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket D - ORANSJE

Beskaffenhet:

Eiendommen er opparbeidet med flotte natursteinsmurer, steintrapp, gressplen og terrasseområder.



Tomteareal:

728 m²

Tomt/Eierform:

Eiet

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

469 000,- for 2018

Kommunale avgifter:

2 130,- per år (hytterenovasjon).

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen har privat vann og avløp, via felles anlegg. Det tilkommer årlig kostnad (pt kr. 600,-) for grunnvannpumpe. Det foreligger avtale mellom hytteeierne i Kallekodt Hyttefelt om kostnadsfordeling for grunnvannpumpe. Avtalen har en gyldighet på 3 år om gangen og må deretter reforhandles og signeres på nytt ihht indeksregulering og eierskifte. Den årlige summen skal dekke strøm og korrektivt vedlikehold. Tømming av kloakk utføres av HIM (kr. 2.130,- per år).

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for fritidsbolig foreligger, datert 31.05.2019. Byggetegninger av fritidsboligen og tilbygg (bod) er godkjent av Tysvær kommune.

Diverse:

Eiendommen er del av et hyttevei.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Ved kjøp av bolig plikter du som kjøper å undersøke boligen før kjøpet gjennomføres. Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også de opplysninger selger alt har gitt om boligen. Vi oppfordrer derfor alle interessenter til å komme på visning, samt nøye gjennomgå prospekt,

tilstandsrapport og øvrige dokumenter.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for hytter, spesialområde og fellesområde. Gjeldende plan: Reguleringsplan for Kallekodt hytteområde, plannr. 2008104. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2005/2713-1/47 01.04.2005 ERKLÆRING/
AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 1146 GNR: 36 BNR: 1
Bruksrett. Gjelder et lite område i grensen mot bnr. 26.

"Eier av gnr. 36 bnr. 1 v/Kallekodt, 5566 Hervik i Tysvær kommune, gir eier av gnr. 36 bnr. 26 bruksrett over et lite område som ligger tilknyttet parsell 36/26, se vedlagt skisse. Bruksretten består i bruk av: Parkeringsplass, plen tilknyttet denne og oppsett av hagemøbler, terrasse."

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Prosentssats: 1,5%

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområdet i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2019-06-05

Personvern:

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

Boligen selges**"som den er – as is":**

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9.

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

Kontakt:

Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92 06 35 07
oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Øyvind Hasseløy

Meglerhuset Rele AS

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

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

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er
forbruker) skal ikke megleren formidle bud med
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Meglerhuset
Rele vil heller ikke formidle bud med kortere
akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og
betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om
budgivning se side ved budskjema.



Nabolagsprofil

Hundsnesvegen 497

Avstand til sjø

143 m



Offentlig transport

✈️ Haugesund Karmøy	39 min 🚗
🚏 Stansvik Linje 242	12 min 🚶 0.9 km
🚏 Borgøy kryss Linje 242	14 min 🚶 1 km

Avstand til byer

Stavanger	1 t 54 min 🚗
Bergen	3 t 26 min 🚗
Mandal	4 t 28 min 🚗
Kristiansand	5 t 7 min 🚗
Grimstad	5 t 39 min 🚗
Skien	5 t 51 min 🚗
Kongsberg	6 t 6 min 🚗
Arendal	5 t 53 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Rådhuset, Aksdal	24 min 🚗
🔌 Aksdal Sentor	24 min 🚗

Aktiviteter

Slusene i Skjoldastraumen	17 min 🚗
Stangfiske i Skjoldastraumen	17 min 🚗
Kino (Tysværtunet)	25 min 🚗

Sport

🏊 Tysværvåg idrettsanlegg	16 min 🚗
🏊 Skjoldastraumen idrettsanlegg	17 min 🚗
🏊 Heron Treningssenter	25 min 🚗

Dagligvare

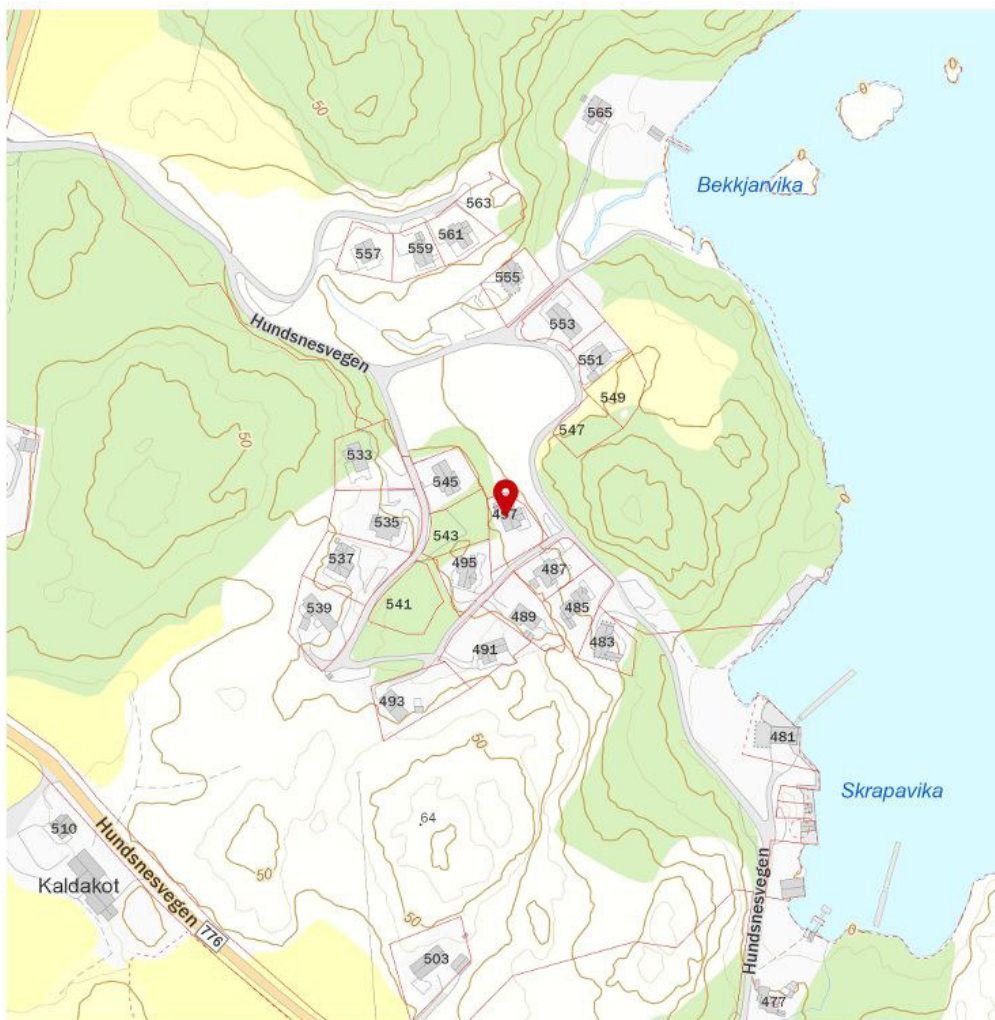
Joker Hervik	8 min 🚗
Coop Marked Skjoldastraumen	17 min 🚗

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Aksdal	24 min 🚗
🏪 Apotek 1 Frakkagjerd	25 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Dataene er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FRN.no AS eller Maglerhuset Reale kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Pote kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring legges hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpsaker. Egenandel kr 3 000 i evige hybelsaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Den som premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For komplette vilkår se www.help.no





Budskjema

For eiendommen: Hundsnesvegen 497, 5566 Hervik
Gnr. 36 Bnr. 26 i Tysvær
Oppdragsnummer: 219136
basert på salgsoppgave datert 2019-06-05



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skrives kroner med blokkbokstaver _____
og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-
informasjon om budgivning.
Ønsket overtakelsesdato _____
Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____	NAVN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr (11 siffer): _____	Fødselsnr (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____	Nåværende adresse: _____
Postnr/poststed: _____	Postnr/poststed: _____
Tlf (privat/arbeid): _____	Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____	E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____	LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____	Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____	Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgivere skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92 06 35 07 / oyvind@meglerhuset-rele.no