



Tysvær - Aksdal

Aksdalsvegen 76, 5570 Aksdal

Prisant: **3 800 000** + 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 32
Innhold	_____	s 34
Teknisk info og skjema	_____	s 36
Budskjema	_____	s 83

Del 1 - Akسدalsvegen 76

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo





BOLIGTYPE:

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 800 000 + omk.

TOMT:

2 202.7 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 72 Bnr. 22
i Tysvær

AREAL:

P-rom: 246 m2
Bra: 266 m2

Standard

Landlig og usjenert...

Velkommen til Akسدalsvegen 76!

Eiendommen er solrikt og usjenert beliggende i landlige, idylliske omgivelser.

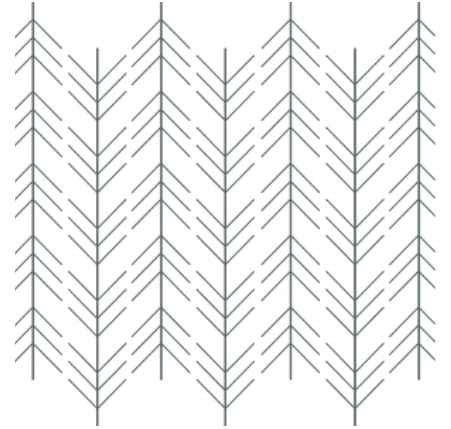
Tomta er på godt over 2 mål!

Eneboligen er innholdsrik med praktisk, familievennlig planløsning. I hovedetasjen er det stor altan med adkomst fra stue, kjøkken og hovedsoverom.

Flott og fri utsikt mot nærområdet og helt ned til Akسدalsvatnet.

Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsrom.

Stor, velstelt hage og mange koselige uteplasser.





Lys og romslig stue med mange innredningsmuligheter.







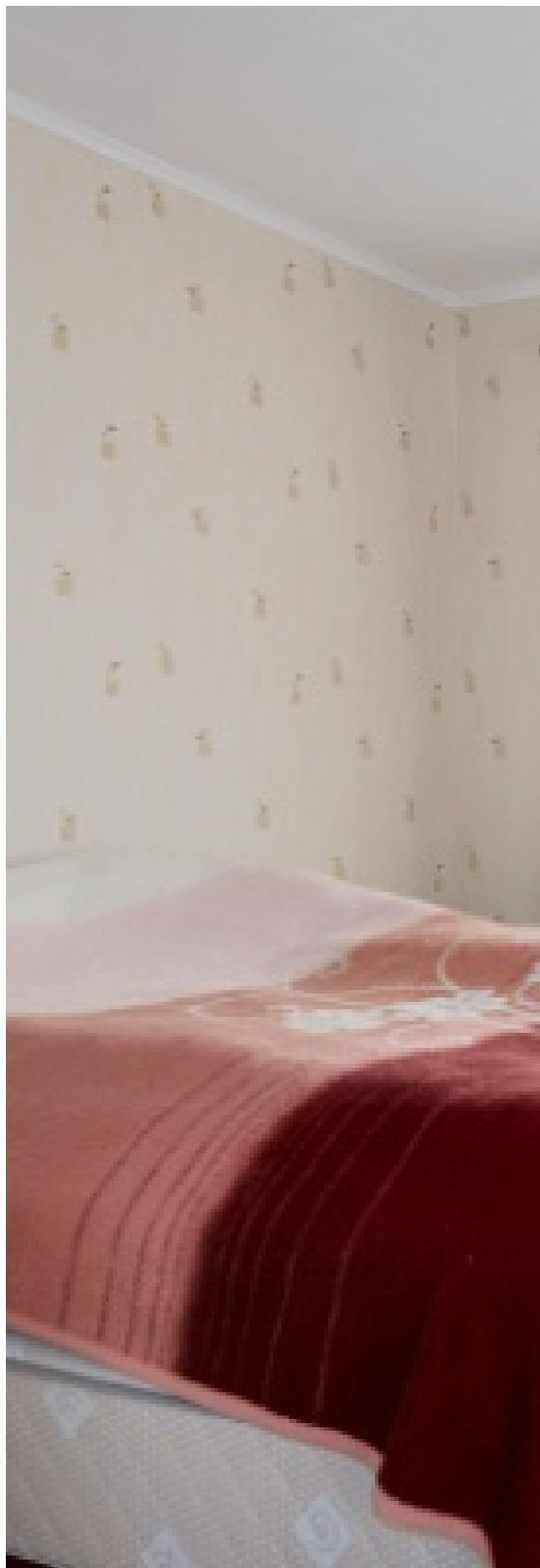




Kjøkken med spiseplass.

Soverom i hovedetasje (til høyre).

Rom brukt som soverom i underetasje (under).









Pent bad i hovedetasje.



Over: Vindfang i hovedetasje. Under: Hall i hovedetasje. Til høyre: Hall i underetasje.









Solrik og delvis overbygget altan i hovedetasje.
Det går trapp fra altanen ned til bakkeplan.





Terrasseplattung ved underetasje.





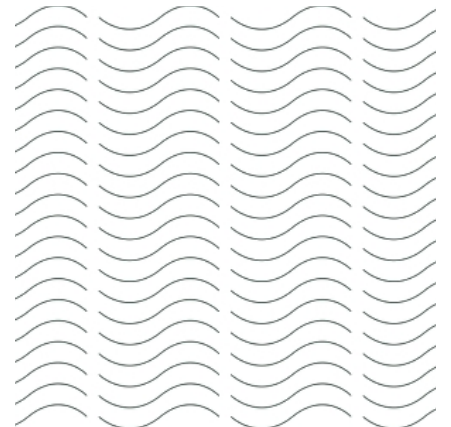


Velstelt hage med masse boltreplass!



Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsrom.





Aksdal

Her vil dere trives...

Vakker, landlig og solrik beliggenhet ved foten av Alvanuten med fin utsikt mot nærområdet og helt ned til Akسدalsvatnet. Til tross for sin usjenerte plassering er det ikke lange veien til butikker og servicefasiliteter.

Tysværtunet og Akسدal senter ligger bare ca. 1,5 km unna, og her finner dere stor dagligvarebutikk med ferskvaredisk (Meny), bakeri, apotek, blomsterbutikk, kino, badeanlegg med mer. Nærmeste barnehage ligger også her (Aksdal barnehage).

Fantastiske tur- og rekreasjonsområder i nærområdet med gang/sykkelvei rundt Akسدalsvatnet og flotte topturer til f.eks Alvanuten (ca. 224 m.o.h) og Valhest (ca. 313 m.o.h). Akسدalsvatnet byr i tillegg på fine bademuligheter om sommeren.

For øvrig tar det ca. 10 minutter med bil til handelsområdet Raglamyr og ca. 15 minutter med bil inn til Haugesund sentrum. Det er busstopp ca. 5 minutters gange fra boligen og ellers bussterminal ved Akسدal senter.

Innhold

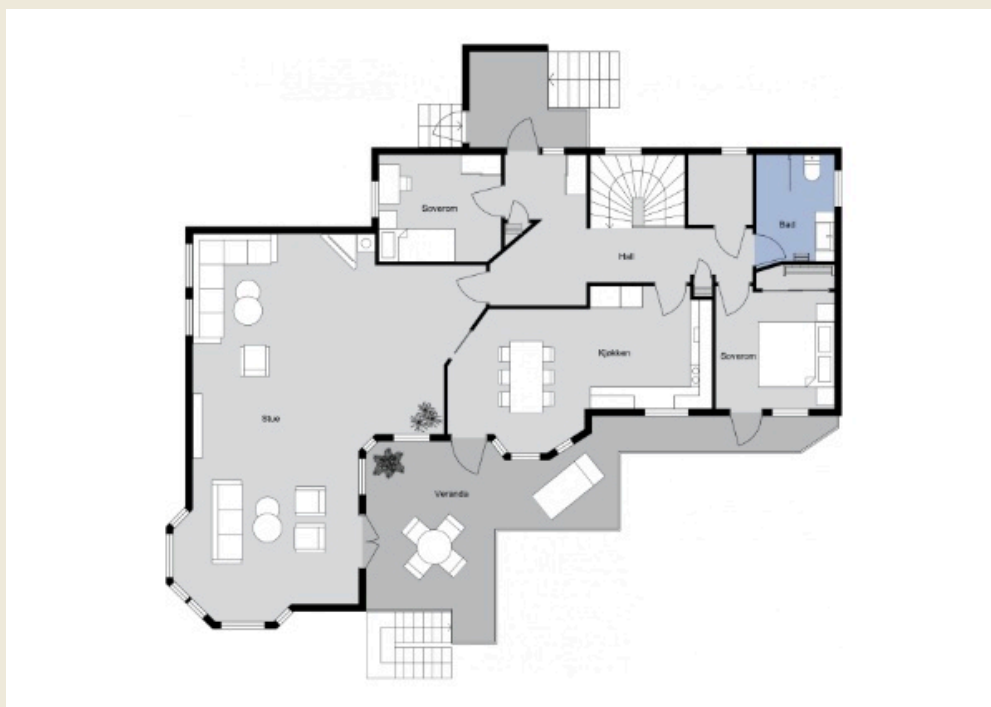
Eneboligen er oppført over to etasjer og inneholder:

- 1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad 1 (uferdig), bad 2 og 2 soverom.
- Underetasje: Vindfang, gang, vaskekjeller, bod, kjellerstue, wc, 2 soverom. Del av underetasje innredet som sokkelleilighet (ikke godkjent): Gang, stue, bad, kjøkken og rom benyttet som soverom (under 15 m²). Vaskekjeller og bod.

I tillegg er det oppført garasje på eiendommen med et BRA på 31 m² som inneholder garasjerom og verksted, samt frittstående bod med et BRA på 10 m².

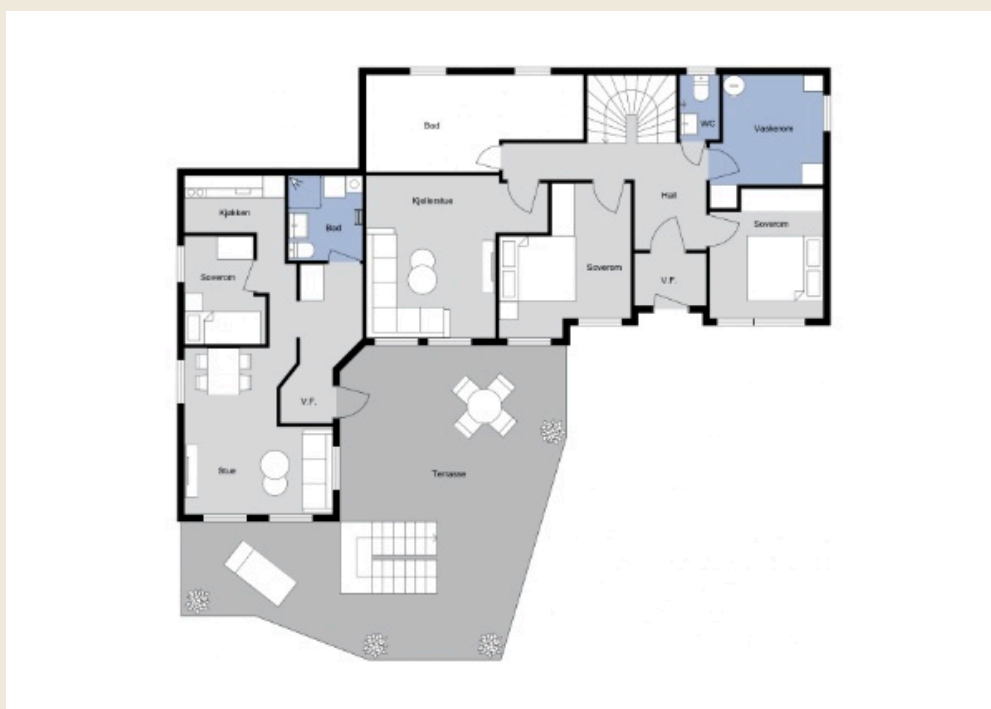
1.

BRA 135 m2



2.

BRA 131 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

Eiendommen

Oppdragsnummer:

1-0592/19

Adresse:

Aksdalsvegen 76, 5570 Aksdal

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 72 Bnr. 22 i Tysvær kommune

Eiers navn:

Jan Reidar Alvseike

Prisantydning:

3 800 000,-

Kjøpers omkostninger:

95 000,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

107 352,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

107 352,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Eiet

Utleie:

Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut. Ikke-godkjent sokkelleilighet må besørges formelt godkjent for utleie dersom det er ønskelig å lovlig leie ut denne. Det kan ikke garanteres at kommunen godkjenner - Kjøper bærer denne risikoen.

Standard:

Boligen holder en normal standard med noe behov for modernisering.

Hovedetasje:

- Meget romslig og lysrik stue med flere innredningsmuligheter. Dekorativ peis som gir hygge og varme på kalde vinterkvelder. Utgang

til solrik altan.

- Stort og praktisk kjøkken med plass til frokostbord. Innredning fra 1992 med skrog i spon og fronter og dører i eik. Benkeplate i spon, integrert platetopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. Utgang til altanen.

- To soverom, hvorav hovedsoverom med utgang til altanen.

- Pent bad med flislagt gulv og fliser/panel på vegger. Varmekabler i gulv. Veggmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjnise med glassdør og garnityr på vegg.

Avtrekksvifte.

- Vaskerom (ikke ferdigstilt).

Underetasje:

Store deler av underetasjen er innredet som oppholdsrom, uten at det er søkt bruksendring. Etasjen består av to deler - Hoveddel og del innredet som ikke-godkjent sokkelleilighet som er adskilt fra hoveddelen. Begge har egen inngang. Videre beskrives hva arealet/rommene i underetasjen pt er brukt/innredet som:

Hoveddel:

- 2 soverom.

- Gang med trapp.

- Vaskekjeller med bereder fra byggeår og opplegg for vaskemaskin.

- Wc-rom med gulvmontert toalett, vask med speil.

- Stor lagringsbod.

Øvrig del (ikke-godkjent sokkelleilighet):

- Vindfang med plass til ytterklær og sko.

- Stue/kjøkken med plass til både sofa og spisebord. Enkel kjøkkeninnredning.

- Disponibelt rom benyttet som soverom.

Rommet er under 15 m2.

- Bad/vaskerom med gulvmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk vifte.

Overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett, beleg, teppe, tregulv og fliser.

Vegger: Hovedsakelig tapetserte flater, noe smartpanel, baderomstapet, panel og fliser.

Himlinger: Hovedsakelig takplater, takess og panelte flater.

Areal:

P-rom: 246 m²

Bra: 266 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom er P-rom med unntak av vaskekjeller og bod.

Bruksareal per etasje:

1. etasje: 135 m2

Underetasje: 131 m2

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1974

Boligen ble påbygget i 1992, mot nord.

Antall soverom:

4 soverom

Antall rom:

7 rom

Parkering:

Parkering i egen garasje og asfaltert gårdsrom.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Bolig med garasje oppført i 1974 og påbygget i 1992 mot nord. Utvendig frittstående bod av nyere dato. Boligen er oppført på grunnmur i betongstein, og plasstøpt betong for påbygg. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk av trekonstruksjon som er utvendig kledd med ifølge eier trykkimpregnerte materialer. Etasjeskiller i tre. murt pipe, som er utvendig pusset. Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein. Overnevnte gjelder også for garasje og frittstående bod, bortsett fra at bod har pulttak. Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsmerknings fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyrt. Varmekabler på bad i 1. etasje.

Det er fungerende oljefyrlegg i boligen. Dette er ikke konservert. Oljetank befinner seg i kjeller. Fra 2020 er det ikke lenger lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhets:

Asfaltert gårdsrom, store, velholdte plenområder med busker og frukttrær. Det er anlagt platting i tre ved underetasje/påbygg, samt belegningsstein ved inngangspartiet til hoveddel i underetasje og inngangsparti i 1. etasje.

Tomteareal:

2 202.7 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Kommunale avgifter:

Pt 13 191,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet privat og offentlig vei (privat vei fra boligen ned til hovedvei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Huseierene er ansvarlig for vedlikehold av vei, samt private stikkledninger ned til kommunalt avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 07.01.1975 foreligger. Ferdigattest foreligger ikke. Det foreligger godkjente byggetegninger av garasje og tilbygg.

Det fremgår nå av plb. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Diverse:

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

Mangler:

Store deler av underetasjen er innredet som oppholdsrom uten at det er godkjent bruksendret til varig opphold. Baderom i hovedetasjen er byggemeldt som soverom. "Vaskerom" i hovedetasje er ikke ferdigstilt og selges/overtas slik det står.

Regulering:

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Det er kommuneplanen i Tysvær som er gjeldende. Området eiendommen ligger i er avsatt til LNF. En liten del av eiendommen ligger innenfor område som er merket med skredsone i plankartet.

Konsesjonsplikt:

Tomta er over 2 mål og kjøper(e) må derfor fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:

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

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:
2019-10-10

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":**

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

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

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

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Lovverket:

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

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

Aksdalsvegen 76

Nabolaget Aksdal - vurdert av 25 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Aksdalvatnet	4 min	
Totalt 7 ulike linjer		
0.4 km		
Aksdal terminal	20 min	
Totalt 12 ulike linjer		
1.6 km		
Haugesund bussterminal	16 min	
Totalt 19 ulike linjer		
13.2 km		
Haugesund hurtigbåt kai	17 min	
Lirje Rievar		
13 km		
Garpeskjær ferjekai	19 min	
Lirje Utsira		
14.2 km		

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.)	5 min	
190 elever		
2.4 km		
Grinde skule (1-7 kl.)	4 min	
200 elever, 13 klasser		
3.2 km		
Ferre skole (1-7 kl.)	6 min	
305 elever, 21 klasser		
4.1 km		
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	
335 elever, 13 klasser		
2.9 km		
Karmsund videregående skole	14 min	
750 elever, 42 klasser		
11.4 km		
Haugeland videregående skole	14 min	
815 elever		
11.6 km		



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

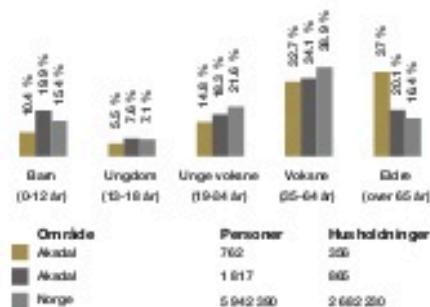
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aksdal barnehage (0-6 år)	19 min	
45 barn, 2 avdelinger		
1.5 km		
Fjellhaug barnehage (0-6 år)	4 min	
2 avdelinger		
2.4 km		
Aspemarka barnehage (0-6 år)	5 min	
73 barn, 4 avdelinger		
3 km		

Dagligvare

MENY Aksdal	19 min	
Post i butikk, PostNor	1.5 km	
Coop Extra Frakkagjerd	23 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er hentet 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 kjorte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og statistikken fra lokalkjente er hentet fra nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innført av ditt nabolag. Grendeprofil AS, FR Huro AS eller Ragnhvaust Røde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk sentralbyrå, Grenda AS, Nabolag.no AS. Copyright © Grendeprofil AS 2018

Primære transportmidler

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

 **Gateparkering**
Lett 93/100

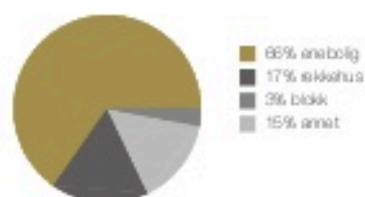
 **Tumulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

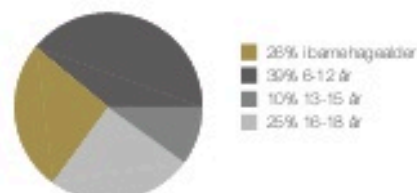
Sport

 Tysvær Idretts- og synjehall	18 min 
Aktivitetshall	1.4 km
 Akssdal	22 min 
Ballspl	1.7 km
 Heron Treningssenter	22 min 
 Yes Treningssenter	10 min 

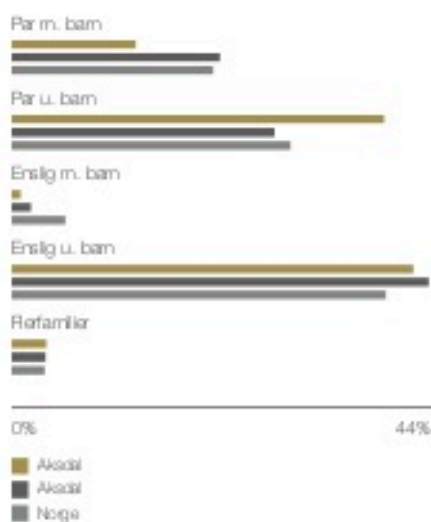
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



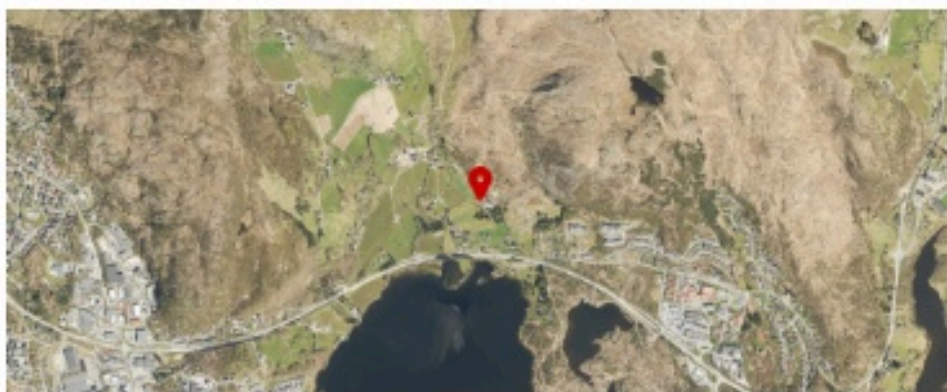
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	34%
Ikke gift	35%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Informasjon på Nabolagsprofilen er hentet ut 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 kjorte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurdere og vurdere fra i dataene er hentet ut på nettstedet Nabolagsprofil og er aggregerte data basert på alle innførte et gift nabolag. Breddeprofil AS, FRH.no AS eller fagrettsveset. Her kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Gode data AS, Nabolagsprofil AS. Copyright © Breddeprofil AS 2018.



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 kjørte/gangveier er med i datagrunnlaget). Studier og andre opplysninger fra i datagrunnlaget er innhentet på nettstedet Nabolagsno og er aggregerte data basert på, men inneholder et gitt nabolag. Nabolagsprofil AS, FRI HUS AS eller Nabolagsprofil AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, GeoData AS, Nabolagsprofil AS. Copyright © Nabolagsprofil AS 2016

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Aksdalsvegen 76, 5570 AKSDAL

Gnr 72: Bnr 22
1146 TYSVÆR KOMMUNE

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

AUTORISERT FORETAKE
TM Taksering AS
Bjamsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 963 723



Dato befaring: 08.11.2019
Utskriftsdato: 10.11.2019
Oppdragsnr: 2019162



utb 0402

Norsk takst er markedsanerkjent i Norge. Takseringsordboken

Matrikkel: Om 72: Bar 22
Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
Telefon: 476 75 131



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvider tjenester som bidrar til en trygg boligkjøp og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstand- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/4aaf559e-27bf-4993-ba94-2cf52868fb53>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT (BUS) OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved kjøp/løs. Det understrekes at rapporten ikke erstatter eidegrensoppgjøret eller kjøpers undersøkelse, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle involverte parter.

Tilstandsrapport bolig er en visuell og presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved kjøp/løs. Rapporten er ikke bygget på at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakemeldinger eller uklarhet informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring, kunne ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Derfor er oppdragsgiver pliktig å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om, og på når selger benytter en eiendomsregler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er et spesifikt for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utgitt i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TILSTANDSRAPPORTEN

Takstoppfølgingstakst som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapport bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifiserte som takstmannen i Norsk takst holder.

OM TAKSTMENN

Takstmannen i Norsk takst er sertifisert av forbruker, når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifisert logo/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 etterlevere de samme normer og god takstmanns praksis.

KLAGEDORDING

Det er opprettet en felles klageenhet for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageenheten er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra forbrukerlaget på den ene siden og fra bransjens tjenestepersoner på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapport og tilhørende tilleggsmoduler kan rettes til denne klageenheten. For betalingen for et saksøkt skal bringes inn for saksøkt, og et klager har rett til å søke opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nevende vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsmoduler.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metode og terminologier, så langt det er relevant i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggingseier). Materielleskader og beskrivelser av symptomer på tilstandsvurdering er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvurderinger angis også i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TGI: Små symptomer
- Tilstandsgrad 2, TGI: Middele kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TGI: Kraftige symptomer (også sammenhengende og total funksjonsfeil)
- TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis bare dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvurderinger.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesplan fra 1-4. Denne rapporten er basert på undersøkelsesplan 1 som er laveste nivå.

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten typiske inngrep (f.eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, bopper, badkar, vaskekomliner, kjøleskap, gjenstander og lignende fjernet på, med mindre inspektoren grunner skulle til det.
- Flater som er skjult av noe eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det angies i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygning deler, som isolasjon, plater, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Ytterste inspeksjon normalt fins luft/andelen og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom delene er tilgjengelig og rett til befarings.
- Utmålede hjørner og loft, samt krykkjeller og krykkje, inspeksjon dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkpinner, stikkpinner er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forholdsvis endring av elektrisitet.
- Vitrer og andre som med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil framkomme i de enkelte undersøkninger i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
Norsk takst

Befaringsdato: 08.11.2019

Side: 2 av 16

Matrikkel: Gnr 72/ Bnr 22
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
Adresse: Akeda levog en 76, 5570 AKSDAL

Tiltaksring AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
Telefon: 476 75 131



LIVETIDSMÅTAKNINGER

Det refereres til en levetidstabel i utarbeidet på grunnlag av 700.000 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, NNTF Byggferisk, 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 ulike 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 faktorer enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, helse og/eller bransjens, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden den gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningdelen i like lenger tilfredstillende gitt minimumskrav.

TILSTANDSBESKRIVELSE

- Rør og ledninger: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser synes påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderinger og tanker.
- Det anbefales alltid å konsultere en EL. Takstmannen dersom grunnleggende anelse rundt ser er ønskelig.

ANDRE UTTRYK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykk for tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blir vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Skadekategorier: Denkel kretsfall 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 gule tilstander og det materiale som objektet består av.
- Symptomer: D: tegn på en berørt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, givert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se "Tilstandsgrader" under punktet om rapportens struktur.
- Værst: Det som kan sees, og i denne sammenheng, antyder det en begrensning i berøringsmetoden slik at berøring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke lenger.
- Fullstendighetsgrad: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller teste etter fullstendighet i konstruksjonen.

Kunden/konkurrenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny berøring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingen i denne rapporten har NS 3048:2012 som utgangspunkt. Prosedyrer for enkelte arealmålinger og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetting og/eller verdsettelse av boliger er beskrevet i Takstreguleringens retningslinjer for arealmåling - 2014. Areal oppgitt i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det bidraget i perimiljonen rent skal. Ved markering av boliger skal det benyttes egne arealberegninger: 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 feilskrivning av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Målevedtatte arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjekiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp ligger i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal. Store skal ha alt innst og angitt i gulv. Rommets bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målevedtatte.

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 fastsett for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

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

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

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

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

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

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

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

Møttilfellet: Om 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 478 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

Bolig med garasje oppført i 1974 og påbygget i 1992 mot nord. Utvendig fritstående bod av nyere dato. Boligen er oppført på grunnmur i betongstein, og plassenbetong for påbygg. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk av trekonstruksjon som er utvendig kledd med ifølge olje trykkipregnerte materialer. Etasjeskiller i tre, murt pipe, som er utvendig pusset. Saltak i trekonstruksjon, som er utvendig tekket med betongtakstein. Ovennevnte gjelder også for garasje og fritstående bod, bortsett fra at bod har puttek.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes vedlikehold/oppraderinger av boligen innvendig og utvendig.

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

HAUGESUND, 10.11.2019

Tom Erik Tørring
 Takstmann
 Telefon: 478 75 131

Matrikkel: Gnr 72: Bnr 22
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Akdalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jan Reidar Alvsøke
Takstmann:	Tom Erik Tønning
Befaringsstedet:	Befaringsdato: 08.11.2019. - Tom Erik Tønning, Takstmann, Tlf. 476 75 131 - Jan Reidar Alvsøke, Hjemmelshaver, Tlf. 978 58 100
Revisjoner:	Dato: 08.11.2019 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fnt til på Akdalsvegen i Tysvær kommune. Landlig beliggenhet. Kort avstand til Akdøl sentrum med butikker. Det er også kort avstand til skoler og barnehager. Eiendommen og stedet rundt gir et godt inntrykk.
Betyggelsen:	Betyggelse bestående av boliger og landbruk.
Standard:	Boligen har normal, og noe eldre standard.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 72 Bnr: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areall:	2 202,7 m² Areallide: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Jan Reidar Alvsøke
Adresse:	Akdalsvegen 76, 5570 AKSDAL

Kilder/vedlegg					
Dokumentkilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.11.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	08.11.2019		Fremvist		
Eiendomsverdi.no	08.11.2019		Innhentet		

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

Måttakst: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligtomtil
Tilbygg:	År: 1992 Stue og leilighet mot nord er påbygget.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruttoareal BBA, m²			Kommentar
	BTG, m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	143	131	111	20	Vindfang, gang, vaskeskjeller, bod, kjellerstue, wc, 2 soverom. Leilighet: gang, stue, bad, kjøkken og soverom. Soverom er under 15m2, og er ikke godkjent som soverom
1. etasje	145	135	135		Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad 1 (uferdig), bad 2, 2 soverom
Sum bygning	288	266	246	20	

Regler for arealberegning, se også areal i rapportens forklaringer.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målesetter "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 omsøking og/eller ved verdsettning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilvil 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)
Underetasje	Vindfang, gang, kjellerstue, leilighet gang, leilighet bad, leilighet kjøkken, leilighet stue, leilighet soverom, wc, 2 soverom	Vaskeskjeller, bod
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad 1(uferdig), bad 2, 2 soverom	

Matrikkel: Gnr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Eier
Anvendelse:	Biloppstilling/lagring

Arealer					
Easje	Bruttoareal	Bruttoareal BPA m²			Kommentar
	BTG m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	31		31	Garasjerom, verksted
Sum bygning	36	31	0	31	

Regel for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, verksted

Frittstående bod

Bygningsdata	
Byggeår:	2013 Kilde: Eier
Anvendelse:	Lagring

Arealer					
Easje	Bruttoareal	Bruttoareal BPA m²			Kommentar
	BTG m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	12	10		10	Bod
Sum bygning	12	10	0	10	

Regel for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Matrikkel: Gnr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
 Telefon: 476 75 131



Konstruksjoner

Utendørs

Tørrengforhold - Utendørs		
Vurdering av tilforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet tørreng, generelt		
Beskrivelse:	Astatert gårdsrom, store plenområder med busker og frukttrær.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De første tre meterne ut fra grunnmur bør ha fall på 1:50 fra grunnmur. Om det er mindre fall en anbefalt kan dette medføre større påkjenninger på grunnmur med fall mot denne om den ikke er tilstrekkelig beskyttet.	10, 2
	Det er setnings-skade på utvendig mur på parkeringsplass. Dette sees fra hage.	

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Bolig med garasje oppført i 1974 og påbygget i 1992 mot nord. Utvendig tittstående bod av nyere dato. Boligen er oppført på grunnmur i betongstein, og plassert på betong for påbygg. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk av trekonstruksjon som er utvendig kledd med fuge eller trykimpregnerte materialer. Etasjeskiller i tre, murt pipe, som er utvendig pussert. Sattak i trekonstruksjon, som er utvendig kledd med betongtakstein.	
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kf - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.	
Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Anlagt fundamentering på stabile masser. Sprengstein og fyllmasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen riss i mur som var synlig på befaringstidspunktet. Men det er noe riss i puss på mur. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	10, 1
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold	Normal tid for reparasjon av plassert betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 50 år. Normal tid for utskifting av tilfærgulv på betong er 50 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv i underetasje er i vesentlig grad tildekket, og setningspnekker må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	10, 1

Matrikkel: Grn 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Grunnmur - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur i plassenstøpt betong. Og betongstein på opprinnelig del av hus fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Ingen synlige riss i mur. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 2
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsekering av grunnmur og aldringsvurderelse av drenerer. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Ifølge eier er boligen drenert nytt i 1992.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av dreneringsystem med drenerledninger er 20 - 60 år. Normal tid for vedlikehold av dreneringsystem med drenerledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsek på tilgjengelige steder innvendig indikerer ikke lekkasjekilder av betydning. Men det er noe synlig saltutslag på mur i vaskeskjeller. Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terrang. Innredet kjøler under terrang. anbefales derfor generell nærmere kontrollert med tanke på fukt. Det er mangler i klemse/tappelst på grunnmursplatt mot nord. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 2
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfellede vegte stikkakninger der det er behov. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1
Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledding. Kledding er ifølge eier impregneret kledding. Ojebelsset.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av trekledding eller løft, malt er 8 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledding er i god stand. Det er ingen indikasjoner på røte på utvendig kledding. Men den er noe slitt. Kledding på boligen ble ifølge eier byttet i sin helhet i 1992. Øvre fasader er vurdert fra bakkeplan. Normaltid for utskifting av trekledding er 40 - 60 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1

Måttakket: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL


Tiltaksføring AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131




Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikkprøvinger 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 fra byggeår, med trekarm. Isoleringsglass. Vinduer i boligen ble byttet da boligen ble påbygget i 1992, unntatt et vindu på kjøkken og to vinduer i kjølestue, sistnevnte ha enkle glass.		
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:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befæringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og trenger noe justering. Det ble oppdaget noe råte på sprøse mot sør. Ellers slitasje, på klamplister på vinduer. Det er noe kondens på vinduer på soverom innvendig, som er tegn på noe dårlig ventilering. Vinduer i kjeller med enkle glass på skiftes. Funn og vinduer fra byggeår i kjeller og kjøkken TG2	TG: 1 	


Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i tre. Fra byggeår(1974) og 1992.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av treddører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av aluminiumsdører er 20 - 40 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører i alminnelig god kvalitet. Det ble på befæringsdagen ikke observert noe råte på ytterdører. Men det er svell i terrassedør mot vest fra kjøkken. Det er også noe slitasje på dører. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Terrassedør fra kjøkken TG2	TG: 1 	

Innvendige dører - Underetasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse. Fra byggeår.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av treddører er 30 - 50 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 	


Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av treddører er 30 - 50 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 	

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadelinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikkprøvinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsar. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i takkonstruksjonen. VV takstoler.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig eldre lekkasje i tak ved besiktigelse på kald loft. Dette mot sør. Områdene var tørre på befæringsdagen. Undertegnede anbefaler alikevel og undersøke dette nærmere. Taket er ellers i god stand.	TG: 2 	

Måttoket: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Taktekking - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taktekking som normal fra byggeår. Betongtakstein. Nyere dato for påbygg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er kun besiktelig fra bakkeplan, og er således ikke videre vurdert mer enn det visuelle. Fra bakkeplan er det ingen indikasjoner på løse eller ødelagte takstein. Noe groing på takstein. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div>
Renner, nedløp og beslag - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.		
Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takerenner og beslag i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takerenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av luftdyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. Normal elde og slitasje. Takerenner i plast vil over tid få redusert styrke, men funksjonaliteten forsvinner ikke. Fall på renner er ikke kontrollert. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div>TG 2</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div>
Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Røkkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre. Utvendig trapp også i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Noe knirk i innvendig trapp, og noe slitasje i overflater på utvendig trapp. Knirk i en trekonstruksjon er normalt, og er og forventet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div>
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasser i tre. Spåledekket.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Stabilt røkkverk. Det er beslag i overgang vegg/terrassedekke på nyere del av bolig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div>

Måttak: Grn 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
 Telefon: 476 75 131



Piper og ildsteder - Enebolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Murt pipe, utvendig pusset. Pels med innsats i stuen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen observert riss eller sprekker på pipe, eller ildsted. Pipe og ildsted er ikke tetthets/funksjonsprøvd. Det er ikke som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1


Etasjeskillere - Enebolig

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

Fråttbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av høtre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og siltasje. Ingen indikasjoner på skjetheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knikk enkelte steder som er å påregne av en trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsnivå krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt tuktet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1


Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader
 er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstående rom og rom i etasje under badrom er også besiktiget hvis disse rom
 tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Badromsinneendringer vurderes. Det er ikke flyttet på
 innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad 1 (uferdig)

Beskrivelse:	Badet er opprinnelig hovedbad, men det er revet og ikke fullført.
Tilstandsvurdering:	Badet er ikke videre vurdert. Eier opplyser om at det er liggende materiale for og til dels ferdigstille dette rommet. En velger og ikke sette tilstandsgrad.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad 2

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksstatus. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliserfuger. Ingen indikasjoner på fuktorskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstående rom. Det er full på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet er kontrollert og det registreres bruk av slukmansjett. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av bad på befæringsdagen. Det er viktig at badrom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utetheter. Gjennomsnittets levetid for et badrom er 20 år.

TG 1


Måttid: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Akodalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad 2	
Beskrivelse:	Fiser og panel på vegg.
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid for utskifling av våtrom, keramiske fliser på membran, ledvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Til: 1	
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad 2	
Beskrivelse:	Veggmøntert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjlesning med garmyr.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksintensitet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Til: 1	
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad 2	
Beskrivelse:	Avtrekksvifte. Vindu som kan åpnes og lufteslette under dør.
Tilstandsvurdering:	Ventilasjonen i dette baderommet vurderes og være tilstrekkelig. En følger og ikke sette tilstandsgrad.
Toalettrom - Enebolig	
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.	
Annet - Underetasje / Wc	
Beskrivelse:	Wc rommet er fra byggeår. Gulvmontert toalett, vask med speil. Belegg på gulv, tapetserte fliser på vegg, og panel i tak.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Det er påregnelig med oppgradering av dette rommet.
Til: 2	
Kjøkken - Enebolig	
Visuell observasjon 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 - Underetasje / Leilighet kjøkken	
Beskrivelse:	Enkel kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er utdømmessig og trenger oppgradering.
Til: 2	
Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkken fra 1992, med skrog i spon og fronter og dører i eik. Benkeplate i spon, integrert pløttopp og komfyre. Oppvaskmaskin og ventilator.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Kjøkkenet i denne boligen er fra 1992, men det er i god stand. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Normal elde og slitasje. God stand. Noe fuktmerker i skap for oppvask.
Til: 1	
Innvendige overflater - Enebolig	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har visuelle feilskader på overflater som blir kommentert.	
Overflater på innvendige gulv - Underetasje	
Beskrivelse:	Tepper og tregulv. Det er også tregulv i leilighet i underetasje. Noe malte og lakkerte gulv.
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Normal bruksintensitet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Til: 1	

Måttid: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige vegger - Underetasje		
Beskrivelse:	Tapetserte og panelte flater. Noe malte bygningsplater. Tapetserte flater i leilighet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid for utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid for maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid for maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og brukssitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
Overflater på innvendig himling - Underetasje		
Beskrivelse:	Panelte malte flater. Noe umalt. Fra byggeår. Takess i leilighet	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og sitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Leilighet Bad		
Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe metall på gulvet. Det er ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Sluk er ikke kontrollert. Det må påregnes oppgradering av dette baderommet.	TG: 2
Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Leilighet Bad		
Beskrivelse:	Baderomstapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og sitasje. Generell oppgradering synes og være nødvendig.	TG: 2
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje		
Beskrivelse:	Parkett på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal brukssitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje		
Beskrivelse:	Tapetserte flater. Noe smartpanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid for utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal sitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
Overflater på innvendig himling - 1. etasje		
Beskrivelse:	Takplater, takess. Mølte	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og sitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Måttikkel: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast/metall.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegg eller kummen i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, et holder plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurderet utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.	<div> <div></div> <div>10</div> <div>2</div> </div>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyr.
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Andre varmeinstallasjoner

Beskrivelse:	Oljefyr, anlegg.
Tilstandsvurdering:	Det er fungerende oljefyranslegg i boligen. Dette er ikke konservert. Oljetank befinner seg i kjeller. Fra 2020 er det ikke lenger lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. En velger og ikke sette tilstandsgrad.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannslukker.
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskeskjeller

Beskrivelse:	Bereider fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal alder og bruksintensitet. Det kan opplyses om at bereider er av eldre type, og er overskredet sin oppgitte levetid, som er ca 20år.	<div> <div></div> <div>10</div> <div>2</div> </div>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Leilighet Bad

Beskrivelse:	Gulvmontert isalett, badensromsmøbel med vask og speil. Dusjstasjon med garnityr. Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal alder og bruksintensitet. Det er påregnelig med noe oppgraderinger av dette badet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div></div> <div>10</div> <div>1</div> </div>

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Leilighet Bad

Beskrivelse:	Mekanisk vifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er installert mekanisk vifte for dette badet. Det er ikke luftspalte ved dør. Ventilasjon for dette badet vurderes til og ikke være tilstrekkelig. Det bør etableres luftspalte ved dørterskel.	<div> <div></div> <div>10</div> <div>2</div> </div>

Måttoket: Omr 72: Bar 22
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Akedalsvegen 76, 5570 AKSDAL

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Elektriske anlegg - Enebolig

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automatsikringer og AMS strømmåler. Underfordelingstavle i kjellert.
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-beskyttelse er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Garasje oppført på betong søile, betongblokker. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler. Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med betongtøststein. Garasjeport i tre.	
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Det er riss i betonggulv. Det er merker etter fuktinntrengning på vegg mot sør i garasje, og ved rafter mot vest. Dette er følge eller på grunn av vindretning i kombinasjon med nedbør. Garasje er ellers i god stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
	Riss i gulv, og vanninntrengning TG2	

Frittstående bod

Bygning generelt - Frittstående bod

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Frittstående bod av nyere dato. Oppført på stept søile. Betonggulv. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler. Saltak som er utvendig tekket med betongtøststein.	
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Konstruksjonen er i god stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0508/19		
Adresse	Alvøys veg 35		
Postnummer	5570	Poststed	Alvøys
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 10 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilken forbindelse har du tegnet villysthusforsikring?	Kjøp	Rolle i avtalenr.	155-1115
Selger 1 fornavn	Jan Reidar	Selger 1 etternavn	Alvøys

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIEENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil i tilknyttet utrustning, f.eks. sprekker, lekkasje, riko, lukt eller oppslader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun avfaglet ☒ Ja, avfaglet og utført/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfaglet/egeninnsett/dugnad

Finnene

Ja, bratteteig, 5563 fjernsyn, nylig

Redegjør for hva som er gjort og når

Riser gulv i varmekabler, panel/fis er på vegg. Dusjripe og vegghengt toalett.

3.1 Ble tettesjikt/embrans/kuk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv

Alt var nytt i ca 2011/12

3.2 Er arbeid det bygget?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det var oppussing av nytt bad

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbalet og avsløp vann 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 avfaglet ☐ Ja, avfaglet og utført/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfaglet/egeninnsett/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fluktning, ørig fullt eller fluktnier i underetasj/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv

Utt anledning i vaskerom før 2003. 2003 lagt ny drenering på hele bakside samt i de rest hage i nord. Grunnmurplast foretatt over tønne.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med flukt/skostein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, flytting/bud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

☒ ☐

☐ Yes ☒ No

Noten til teller av raus på loft før 1992. 1992 lagt ny trykklins på i edning med slirring. Etter det er det ikke observert noe slutt.

Page 10

--

☐ ☐

☐ Nei ☒ Já, kun ávfað árt ☐ Já, ávfað árt og úðgað árt/gerinnings/dagur ☐ Já, kun ávfað árt/gerinnings/dagur

George is a gay, gay, treble!

1993: ny trykline p bladrning, nytt tak, nye takrenner og nedløp, ny pipe, nyterrasse og nye vinduer i hoveddng. Utsett 3 etg. Nye vinduer i alle etg. Leilighet bygget 1992

☐ Nei ☐ Ja, kun avfagløst ☒ Ja, avfagløst og ufaglært/egeninnstøt/dugnad ☐ Ja, kun avfaglært/egeninnstøt/dugnad

Parallels som er godkjent monter

Se fløjt til senere stik ringe

10/10

☒ ☐

10/10/2014

• 7777 Utvendig bod satt opp av min sønn som er utdannet tømrer

☒ Yes ☐ No

12/19/2014

☐ ☐

10/10

Hvis ja, beskriv selve

Ja, hageleilighet, som aldri har vært utleid.

19.1 Hvis ja, er overborte/rente/godkjent hos bygningseierne?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selve

Huset ble bygget ut med ca 50 kvadrat, med hageleilighet under. Dette i 1993

21.1 Er innendørs/byggingen godkjent hos bygningseierne?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selve

Utbygget 50 kvadrat i to etg. Rusedredering nye vinduer, nytt tak etc.

22. Kjenner du til manglende brukstilrette eller ferdi gattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selve

Felles vann og kloakk koplet til kommunens offentlige nett. Felles veg. Vedlikehold dekket av noen med felles naboeier.

SPØRSMÅL FOR BORG I SAMBET/BORRETTSLAG/BORGERS ESELSKAP

25. Kjenner du til om samslet/laget/selskapet er i mål vert i tvist av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Nei

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre skatte- eller kostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Nei

27. Kjenner du til om det er/har vært so pp/viltedader/inssekter/kladderdy i samslet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Nei

Tilleggs kommentar

Markerte ved anford i feltene for samslet/borrett lag etc.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsskjema 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 oppgjør oppdrag 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 nærliggende, 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 bolig eiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendommen og/eller ikke har full rett til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste kjenn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 3.1 og forsikringsavtalens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjøbelovet) og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av meg er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæring ved eventuell lignende på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringsselskapet på ny i graveringsdata 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 selget kjøper som ledd i skattedes næringsvirksomhet/er en nærings eiendommen
- 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 oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensiell kjøper til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 30 (akjøbelovet).

Ved signering av nærmende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og iCity Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten berettes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelle tap av noen art som følge av brukertil, eventuelle feil ved iCity Norge AS sine tjenester eller tredjeparts tjenester, herunder BankID.

Alvseike, Jan Reidar

ALVSEIKE, JAN REIDAR

Signert av



Midl. brukstillatelse

Bygningsloven § 99, nr. 2 og 3.

.. Jan Reidar Alyseike,...

.. Akedal.....

5540 Perdesfjorden.

.....

Etter synfaring foreteke den .30/12-74. gjev ein herved midlertidig bruksløyve av ...bustedhus..... på eigedomen gar. 72 bar. 22 i Tysvær.

Merknader: Ved synfaringa igjenstod bl.a. følgjande arbeid:

1. Pussing av golv og vegger i hobbyrom.
2. Pussing av pipe i kjellar og på loft.
3. Montering av ventilar i kjellar.
4. Montering av helle foran og over peisen.
5. Pussing av kjellarmurane utvendig over terreng.
6. Steyning av inngangstrapp.
7. Montering av nedre delen av stuprennene.
8. Noko fylling inntil murane. På oppsida må terrenget planerast med fall ifrå huset.
9. Fylling over noko av spredegrefta.
10. Opparbeiding av snu- og parkeringsplass for min. 1 bil på eigen tomt.
11. Riving av hytta. Jfr. bygningsråds sak 79/74 av 21/3-74.

Gjenstående arbeid må utførast smarest og ferdigsynfaring avholdt innan .5/1-76.....

Grindafjord, den2/1-1975.....

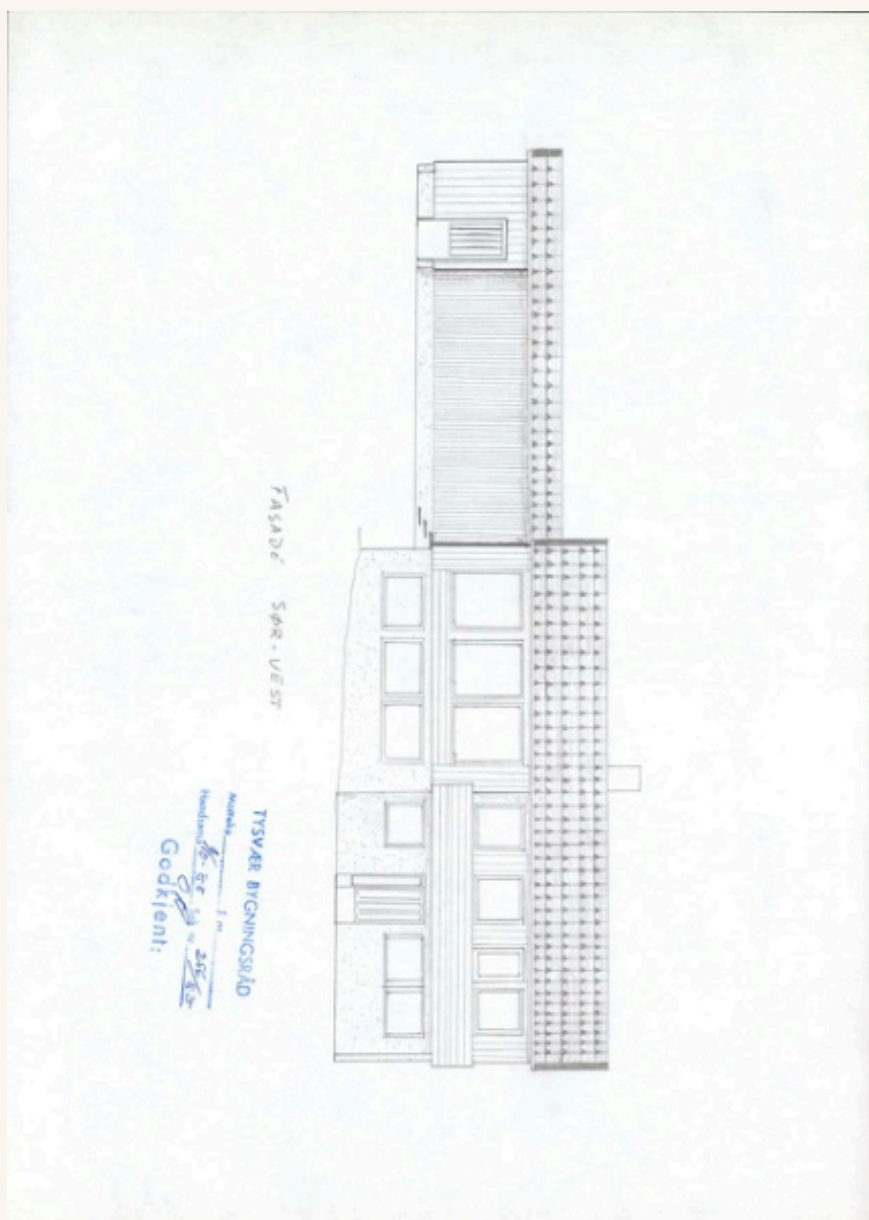
.....Oskar Andal.....
saksbehandlar.

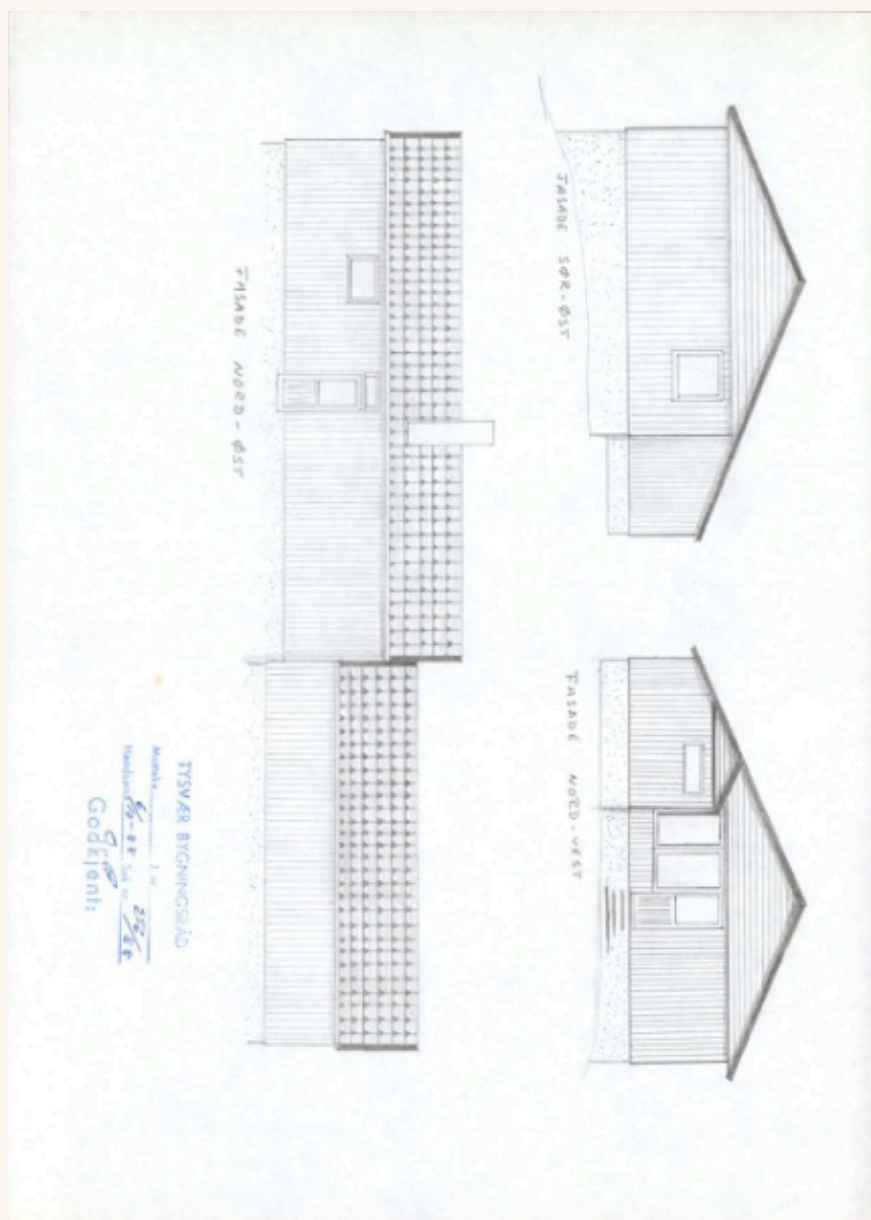
NB: Iflg. bygningsråds sak 79/74 av 21/3-74 og utslippstillatelse skal dette huset tilkoplast off.kloakkledning når den vart lagt gjennom Akedalsområdet.

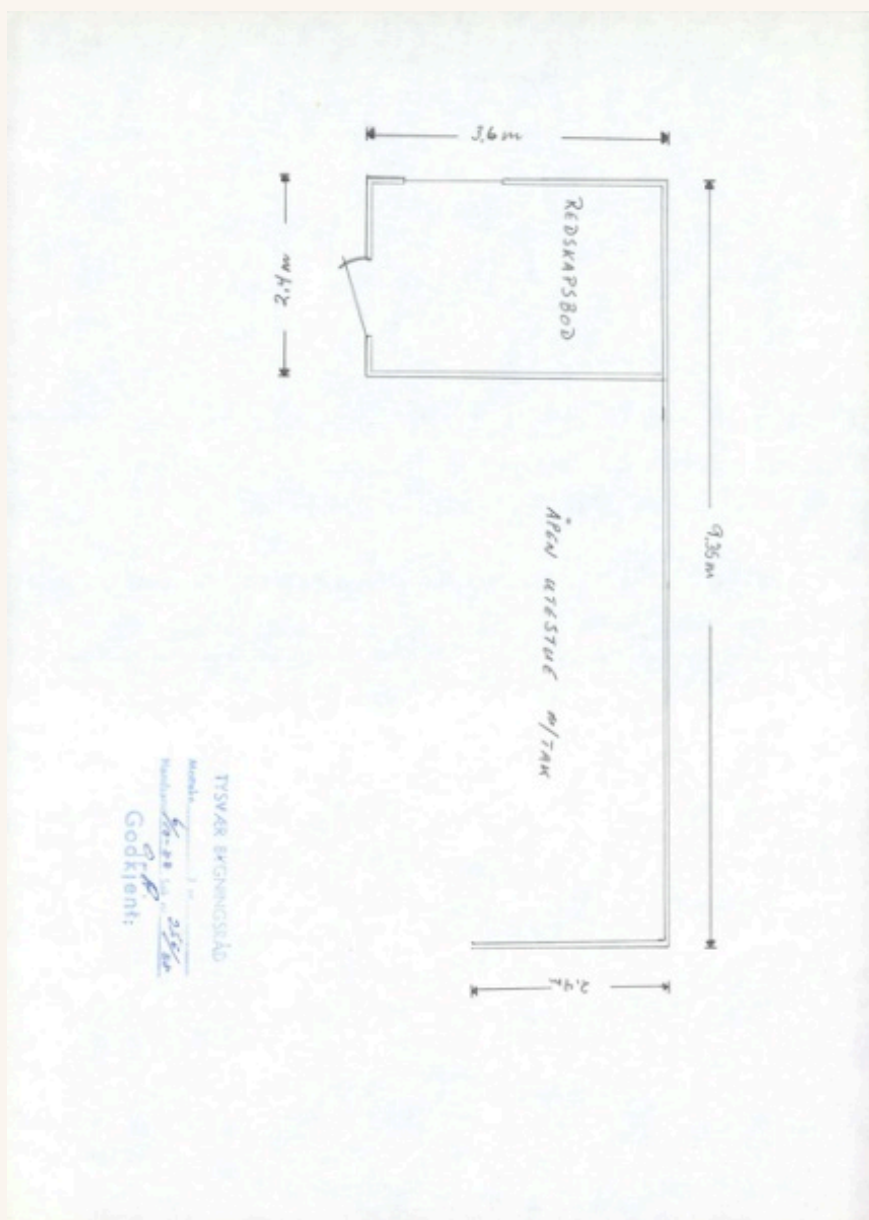


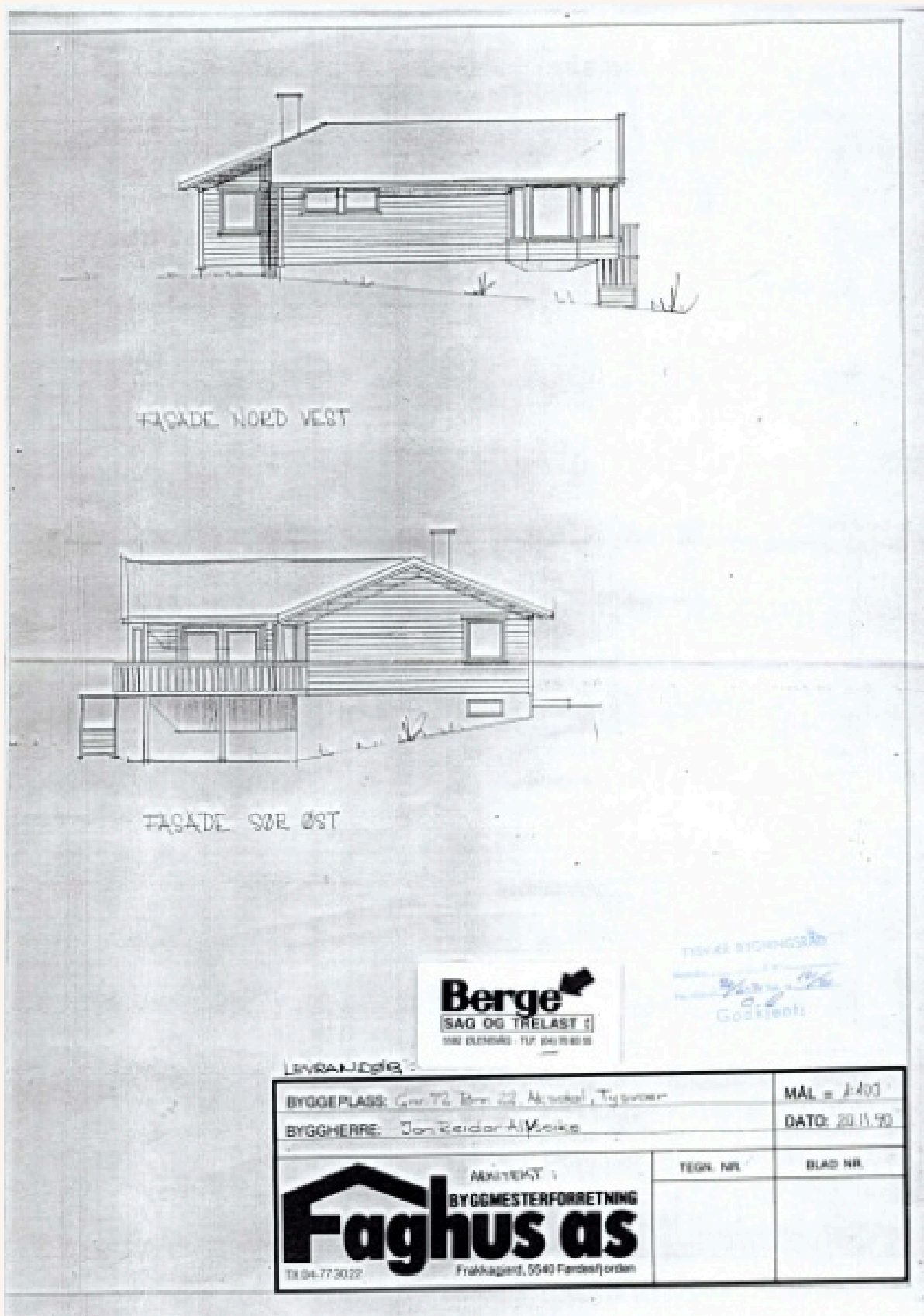


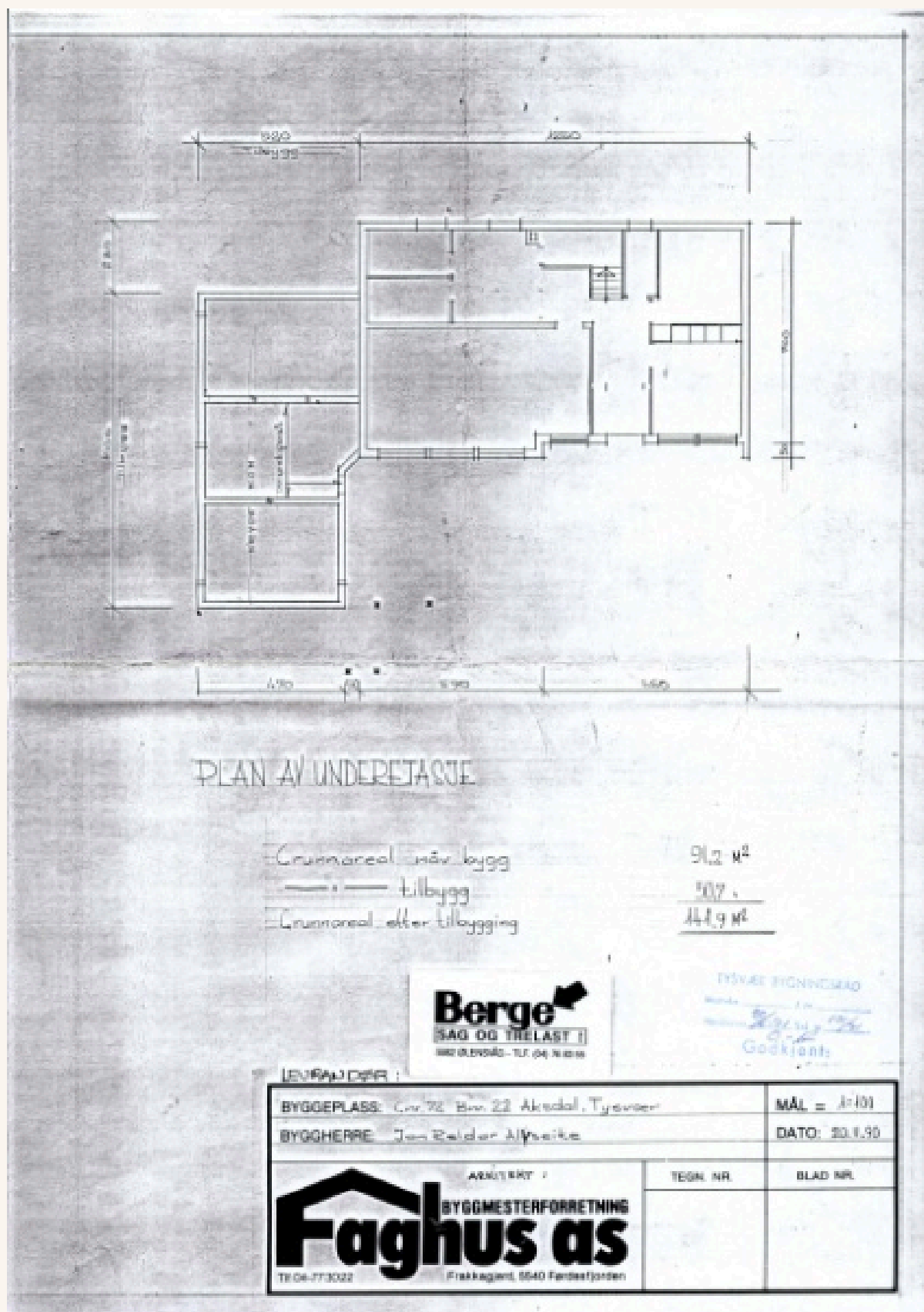




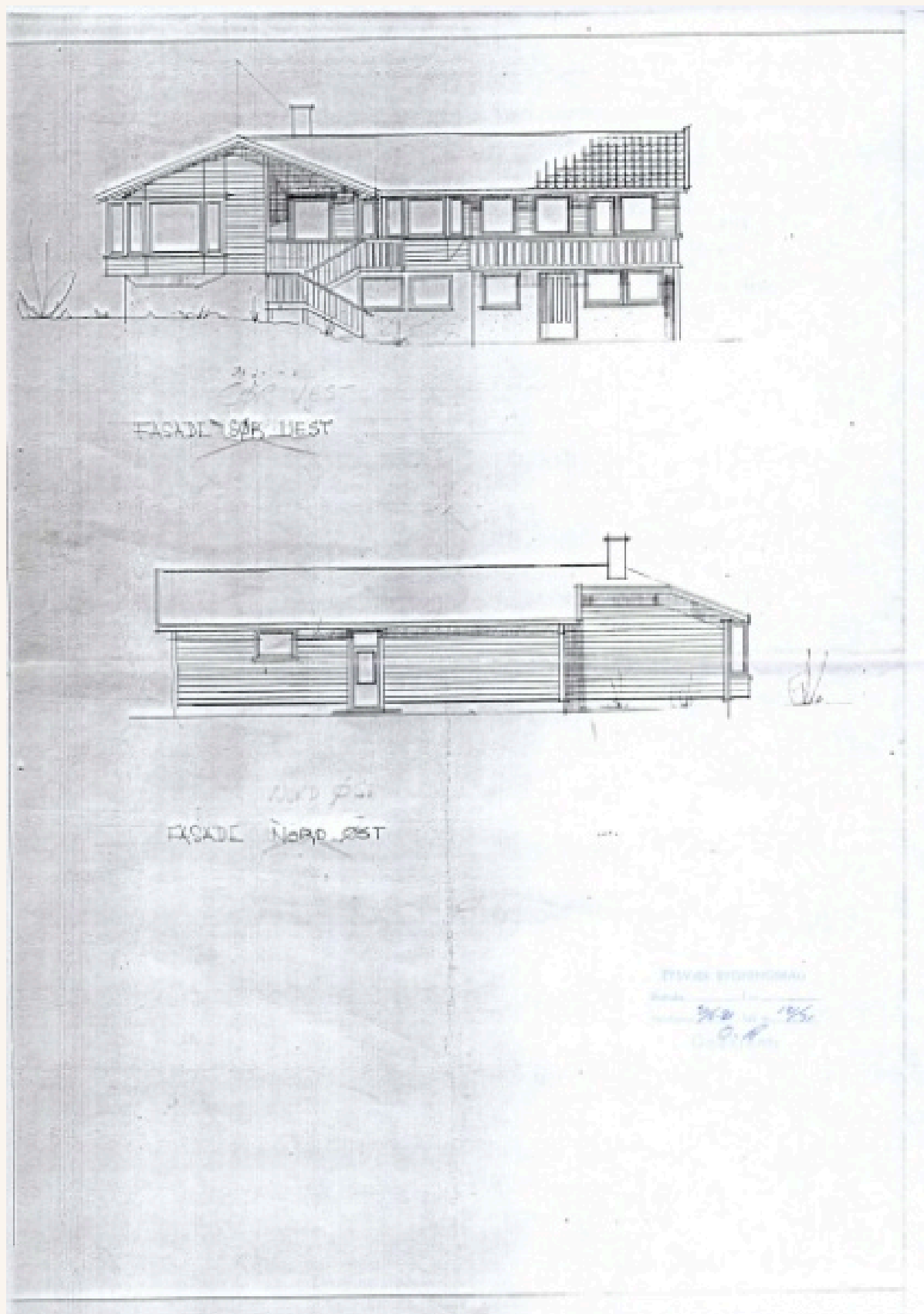




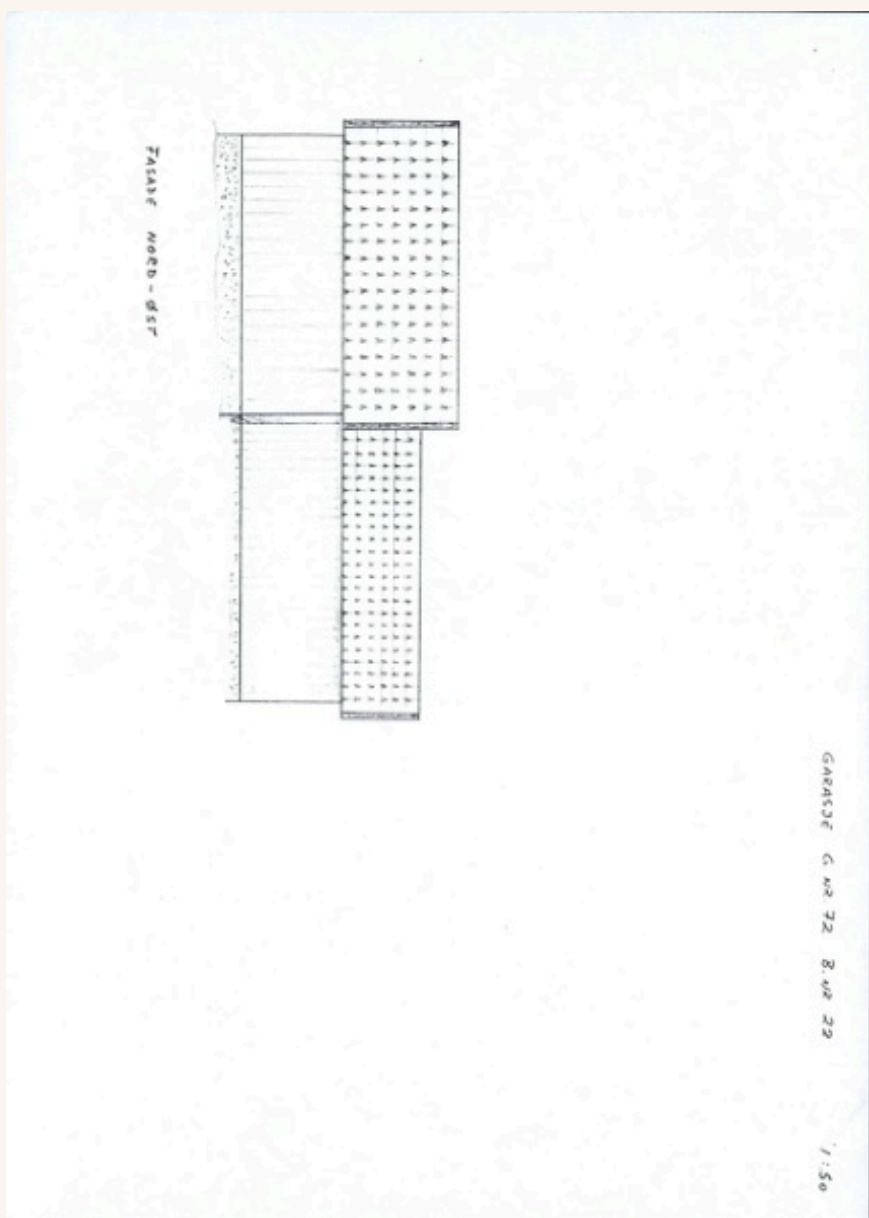


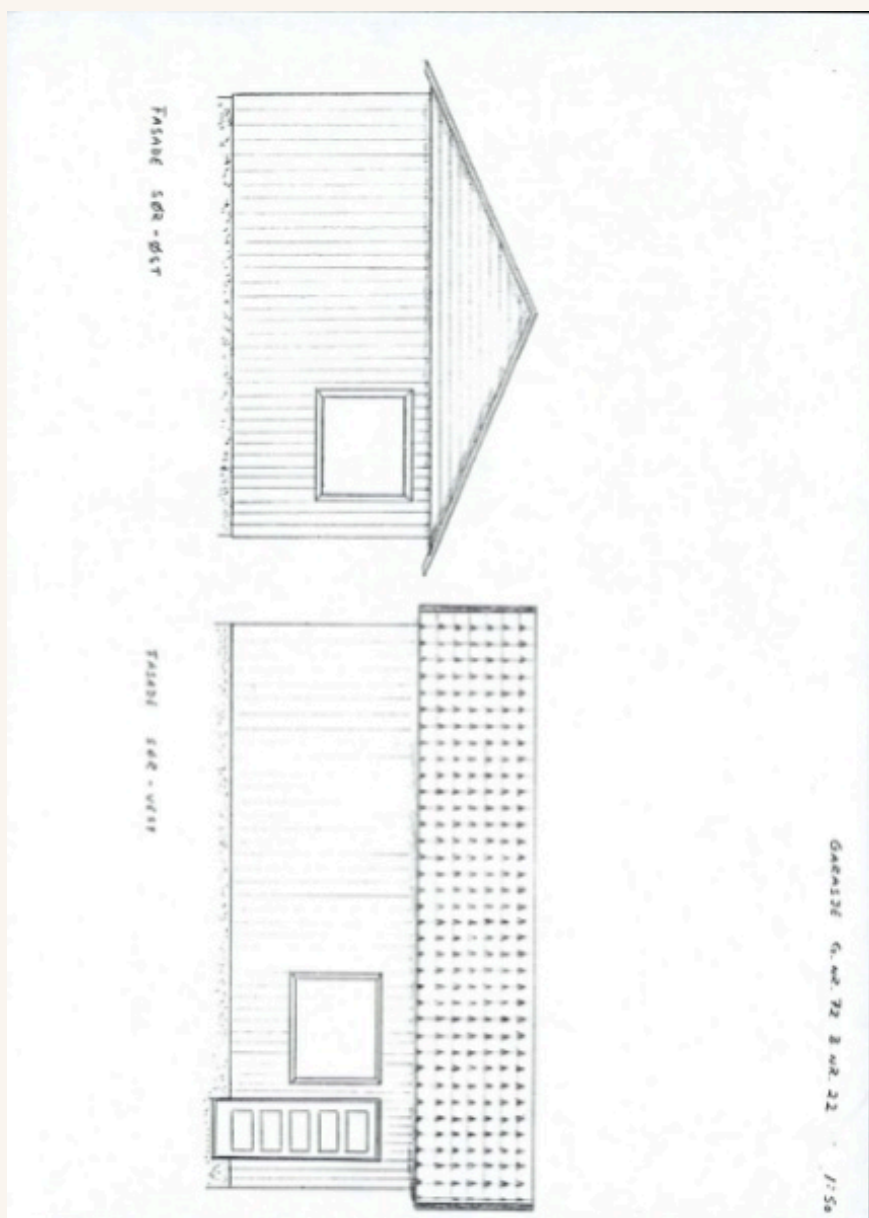




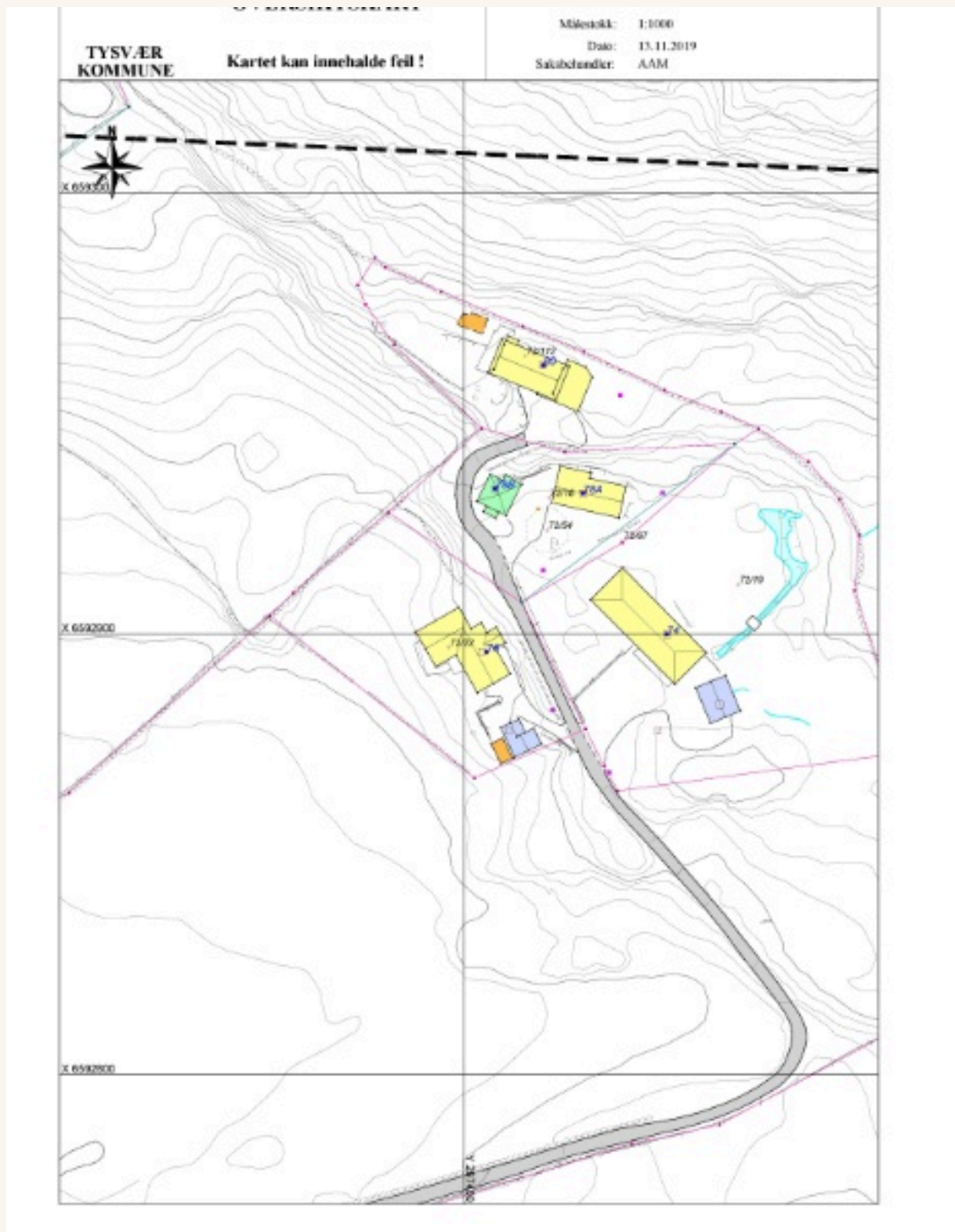








Grunnkart



Plankart, utsnitt





Budskjema

For eiendommen: Akdalsvegen 76, 5570 Akdøl
Gnr. 72 Bnr. 22 i Tysvør
Oppdragsnummer: 1-0592/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



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

NAMN BUDGIVER 1: _____
Fødselsnr. (11 siffer) _____
Nåværende adresse: _____
Postnr/poststet: _____
Tlf. (privat/arbeid) _____
E-post: _____

NAMN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr. (11 siffer) _____
Nåværende adresse: _____
Postnr/poststet: _____
Tlf. (privat/arbeid) _____
E-post: _____

LEGITIMASJON
(Forenkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(Forenkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnendes finansiering:

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

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

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representerer 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, Eiendomsmeglerforbundsforbundet og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedanfor 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 rettreglene 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.

GLENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt grunnnr), kjøpskurs, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nå leiestående bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budavgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarelig avviking av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 1200 første virkedag et har 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 utvikle budrunden på en forsvarelig 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 inn innen fristene i punkt 4.

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

7. Et der et 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 angrensett 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 avvikles av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (men 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 inngitt 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