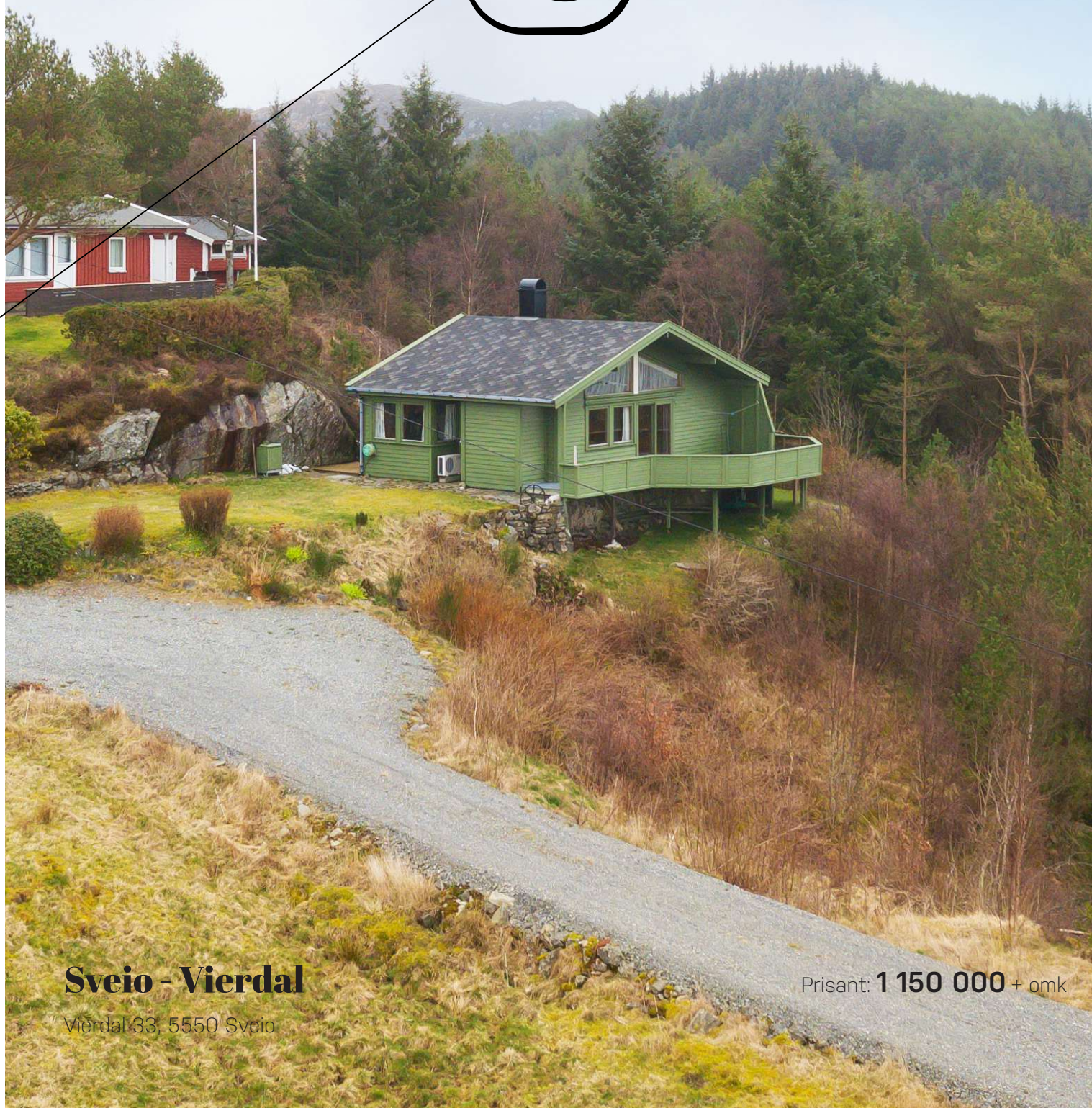




Sveio - Vierdal

Vierdal 33, 5550 Sveio

Prisant: **1 150 000** + 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:

Asbjørn Hovland

Eiendomsmegler MNEF

T: 91 30 77 90

asbjorn@meglerhuset-rele.no

Asbjørn Hovland har lang erfaring som eiendomsutvikler, noe som ga en naturlig overgang til eiendomsmeglerbransjen. Asbjørn har en brennende stå-på-vilje og er alltid positiv. Han tok Bachelorgrad i Eiendomsmegling ved BI i Stavanger.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 28
Innhold	_____	s 30
Teknisk info og skjema	_____	s 32

Del 1 - Vierdal 33

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Fritidsbolig

PRISANTYDNING:

Kr. 1 150 000 + omk.

TOMT:

1 627 m2 Eiet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 42 Bnr. 39
i Sveio

AREAL:

P-rom: 64 m2
Bra: 66 m2

Standard

Landlig idyll i Vierdal...

Velkommen til Vierdal 33!

Dette er en koselig hytte med god romløsning og hems.

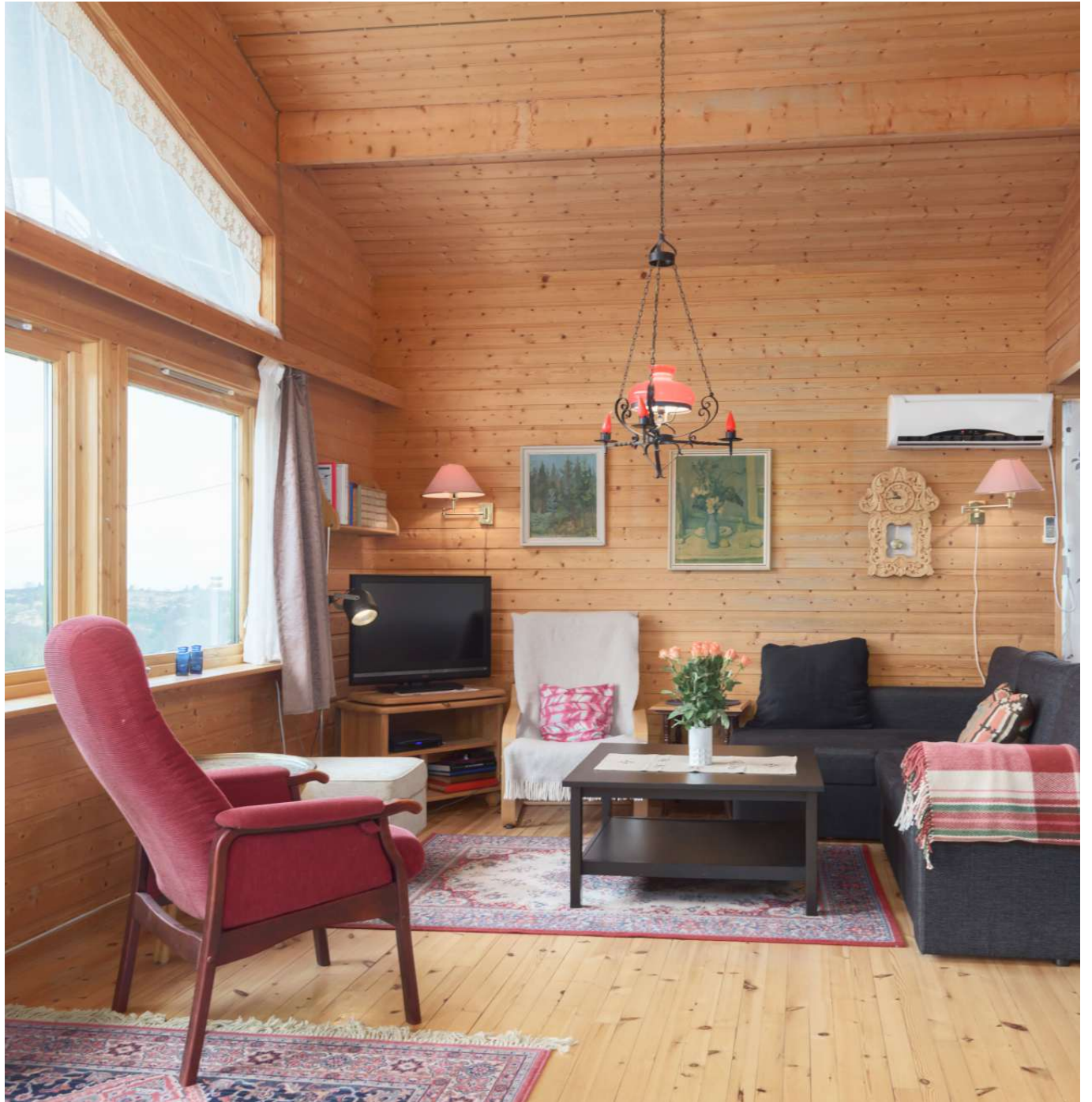
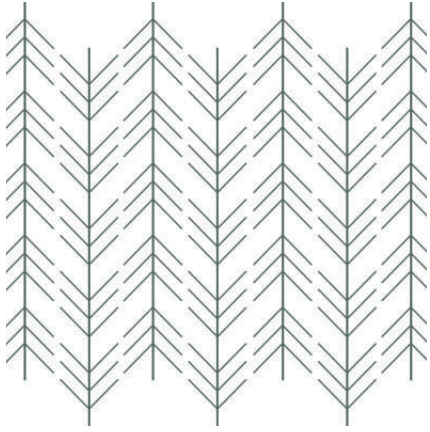
Eiendommen ligger rolig til med flott utsyn mot det vakre kulturlandskapet.

Hytta er jevnlig vedlikeholdt og holder en normalt pen hyttestandard.

Utstrakt bruk av trepanel.

Sosial, åpen kjøkkenløsning mot stue og svært god takhøyde i stuen.

Mot vest er det anlagt stor og solrik terrasse. Her får dere mye hytte for pengene!





Stuen har store vindusflater som lar utsikten komme til sin rett.





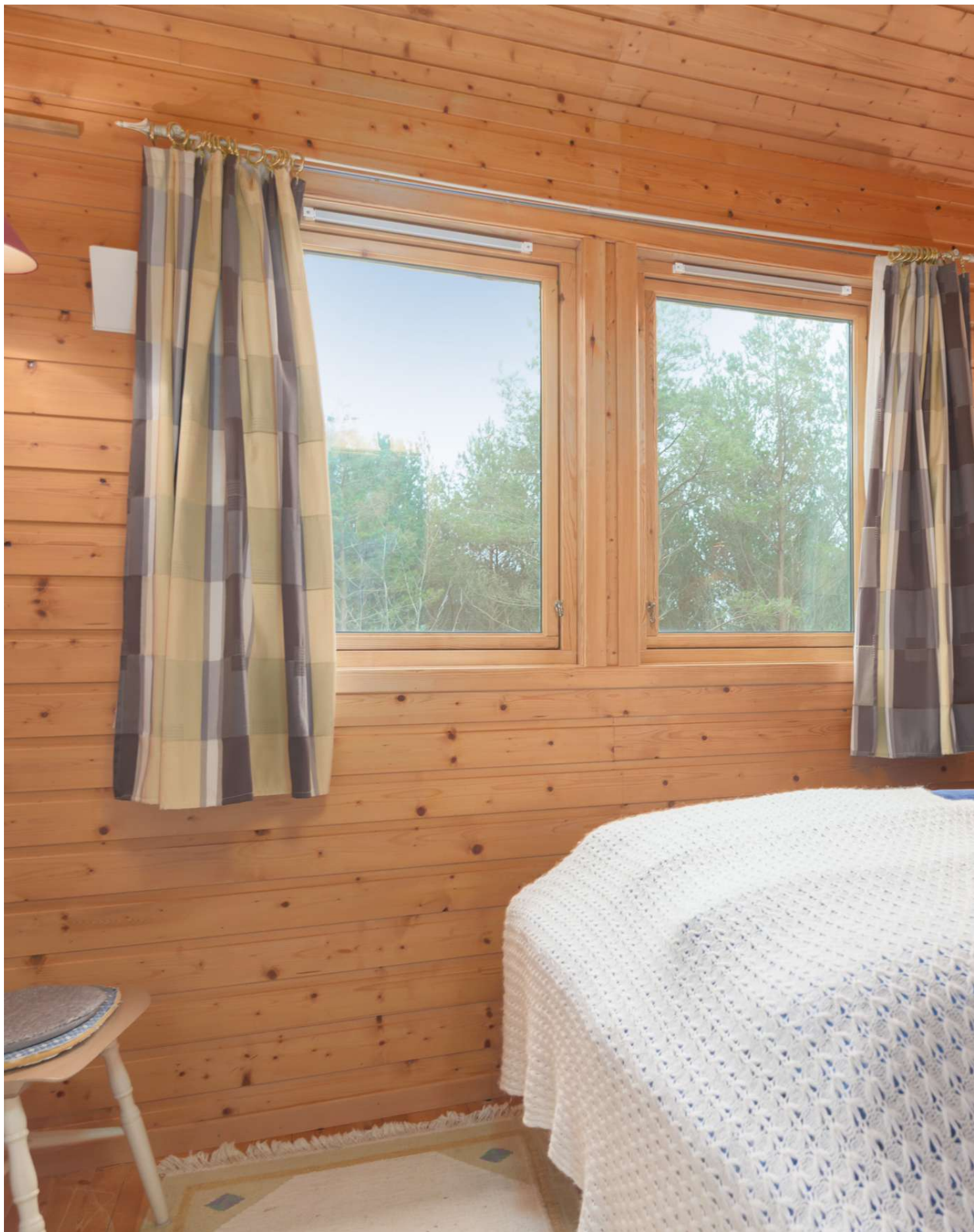






Velholdt og praktisk kjøkken.







Hytta har 2 soverom. Selger har i tillegg benyttet hemsen som soveplass.







Baderom.





Entré og gang.



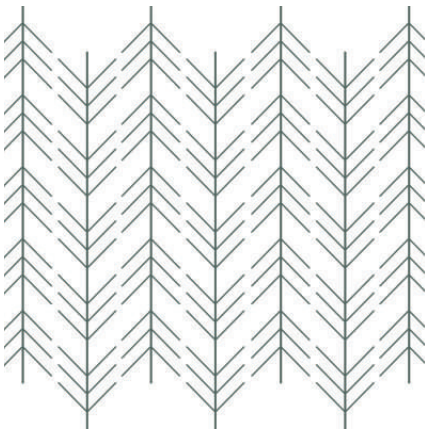
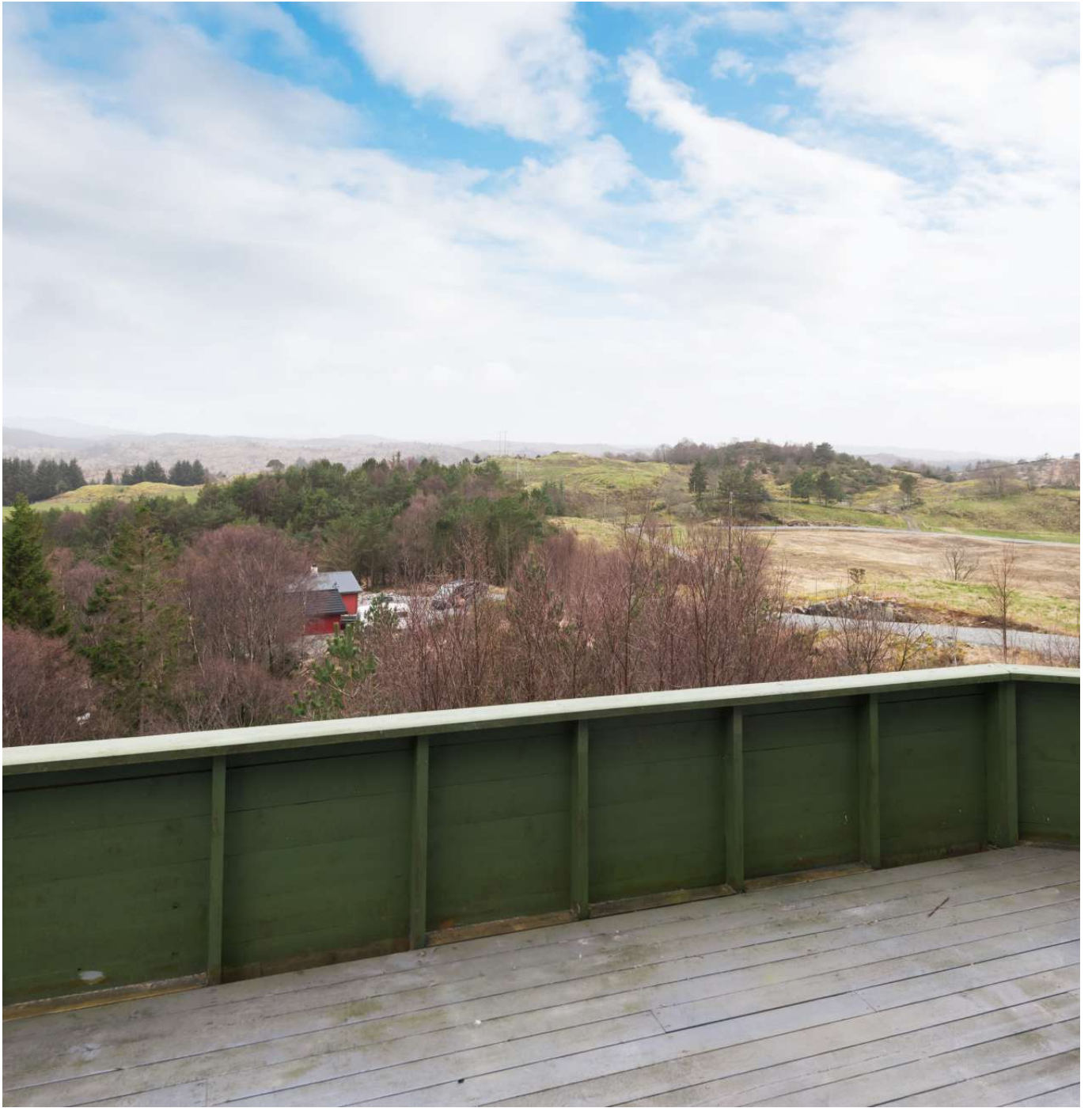


Stor, solrik terrasse.





Fasade.



Sveio

Vakre Vierdal!

Hvis dere drømmer du om et landsted i rolige omgivelser, kan Vierdal være plassen for dere. Hytta ligger høyt og fritt i et landskap dekket av jorder, skog og mark. Fra stuen og terrassen er det nydelig utsyn mot området. Havet kan man også skimte i horisonten.

Samtidig er det kort avstand til Sveio sentrum, hvor det er butikker, golfbane og andre fasiliteter. Sveio kommune har god kultur for både jakt og fiske, samt mange fantastiske turmuligheter! Fra eiendommen er det ca. 4 kilometer til den vakre Bømlafjorden i vest.

Kjøreturen fra Haugesund til Vierdal tar omlag 30 minutter.

Innhold

Hytta er oppført over én etasje + hems og inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, gang, entré og utvendig bod.

Hems: Disponibelt areal (14 m²).

I tillegg er det utebod med utedo på eiendommen med et BRA på 3 m².



BRA 66 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:

219123

Adresse:

Vierdal 33, 5550 Sveio

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 42 Bnr. 39 i Sveio kommune

Eiers navn:

Aslaug Hanssen

Prisantydning:

1 150 000,-

Kjøpers omkostninger:

28 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

40 900,- (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:

Hyggelig stue med store vindusflater og vedovn. Her er plass til både salong og spisegruppe. Adkomst til terrassen.

Velholdt og praktisk kjøkkeninnredning fra byggeår. Komfyr og kjøleskap medfølger. Varmtvannsbereider på 30 liter er plassert i benkeskap.

Hytta har to gode soverom. Selger har i tillegg hatt sengeplasser på hemsen.

Badet inneholder forbrenningstolett, dusjkabinett, vask og speil. Flislagt gulv og varmekabler. Opplegg for vaskemaskin.

Vindfang og gang med plass til yttertøy. Fra gangen er det adkomst til hems via stige i takluke.

Godt med lagringsplass i uteboder. Hytta har automatsikringer og ny type strømmåler.

Overflater:

Gulv: Trepaneler. Fliser på bad.

Vegger: Gjennomgående trepaneler

Himlinger: Trepaneler.

Areal:

P-rom: 64 m²

Bra: 66 m²

P-rom innhold:

Entré, gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1981

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

3 rom

Parkering:

Parkering på egen grunn, samt rett til å parkere 2 biler ved gårdsveien.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Antatt fundamentert på stabile masser. Drenering er antatt som normalt fra byggeåret. Innvendig gulv er høyere en terrenget utenfor, så det er trolig kun drenerende masser. Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av fasader er gjort fra bakkenivå. Utvendige overflater i liggende trepaneler. Saltak i trekonstruksjonen. Taket er tekket med shingel fra 2011. Etasjeskillere i tre. Vinduer i tre med trekarm. Isoleringsglass. Skiftet ved behov. Ytterdører fra byggeår. Terrasse i tre. Pipe i leca fra byggeår.

Utvendig tekket med beslag av nyere dato. Se tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og ved. Det er vedovn i stuen.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhet:

Parsellen ble fradelst ved skylddeling 31.07.1979. Det er ikke utarbeidet målebrev, men med bakgrunn i registrerte grenser i kartet er arealet utregnet til å være ca 1 627 kvm. Kjøper aksepterer at tomteareal kan/vil avvike ved en evt oppmåling.

Tomteareal:

Ca. 1 627 m²

Tomt/Eierform:

Eiet

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

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

Kommunale avgifter:

4 920,- per år.
Dette dekker renovasjon.

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 tilkomst via privat veg på hovudbruket/naboeiendommen. Selger opplyser at det vil bli tinglyst veirett før hovedbruket selges. Vann fra felles brønn (for tre fritidsboliger). Det er installert forbrenningstoalett i boligen, samt utedo. Kjøkkenavløp går ifølge selger i sandfanggrøft, resterende avløp i grunn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest foreligger ikke, i følge Sveio kommune.

Mangler:

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.

Gulvparti i stue mot sør har svikt. Dette bør undersøkes nærmere. Dette kan komme av at materialer har tørket og krympet noe, men dette vites ikke da konstruksjonen er fullt lukket.

Nåværende eier opplyser at det har vært observert mus i hytta. Som tiltak er det montert elektronisk musejager.

Regulering:

Eiendommen ligger i et LNF-område med omsorgssone for landbruk i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gjelder.

Tinglyste forhold/servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:
1979/6819-3/49 31.07.1979 BESTEMMELSE OM GJERDE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1979/6819-2/49 31.07.1979 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1216 GNR: 42 BNR: 4
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett

"Parten har vegrett langs utegarden fra parten og fram til hovudbruket sin gardsveg. Vegen skal liggja på utsia av garden og vere 4 meter brei. Parten har rett til å ta vatn i hovudbruket si kjelda og har vidare rett til å ta opp si eiga kjelde på hovudbruket og grava vassleidningsgrøfter frå si eiga kjelda og fram til parten. Gjerdehaldet kring parten kviler på denne. Parten har rett til å parkera 2 biler ved gardsvegen."

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag:
Fastpris: kr. 32 354,-
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 budgiving. 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 rettsområdet i livet, samt avtalemal. 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:
2019-04-12

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:

Asbjørn Hovland
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 91 30 77 90
asbjorn@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Asbjørn Hovland

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

Vierdal 33

Avstand til sjø

1.8 km



Offentlig transport

✈️ Haugesund Karmøy	41 min 🚗
🚊 Nordskog Linje 159	20 min 🚶 1.7 km
🚊 Feråsvegen Linje 159	4 min 🚗 2.1 km

Avstand til byer

Stavanger	2 t 14 min 🚗
Bergen	3 t 3 min 🚗
Mandal	4 t 49 min 🚗
Kristiansand	5 t 28 min 🚗
Skien	5 t 53 min 🚗
Kongsberg	6 t 7 min 🚗
Grimstad	6 t 1 min 🚗
Arendal	6 t 15 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sveio Omsorgssenter, Sveio	8 min 🚗
🚗 Sveio Kommunehus, Sveio	8 min 🚗

Aktiviteter

Tjernagel Leir og Fritidssenter	13 min 🚗
Haugesund ridesenter	23 min 🚗
Edda kinosenter	25 min 🚗
Sheiken bowling	29 min 🚗
Straumøy Gard	31 min 🚗
Kino (Tysværtunet)	30 min 🚗
Museumsgården på Ørpetveit	34 min 🚗
Solbakken	35 min 🚗

Sport

⚽ Sveio grusbane	7 min 🚗
⚽ Sveio skule aktivitetsanlegg	10 min 🚗

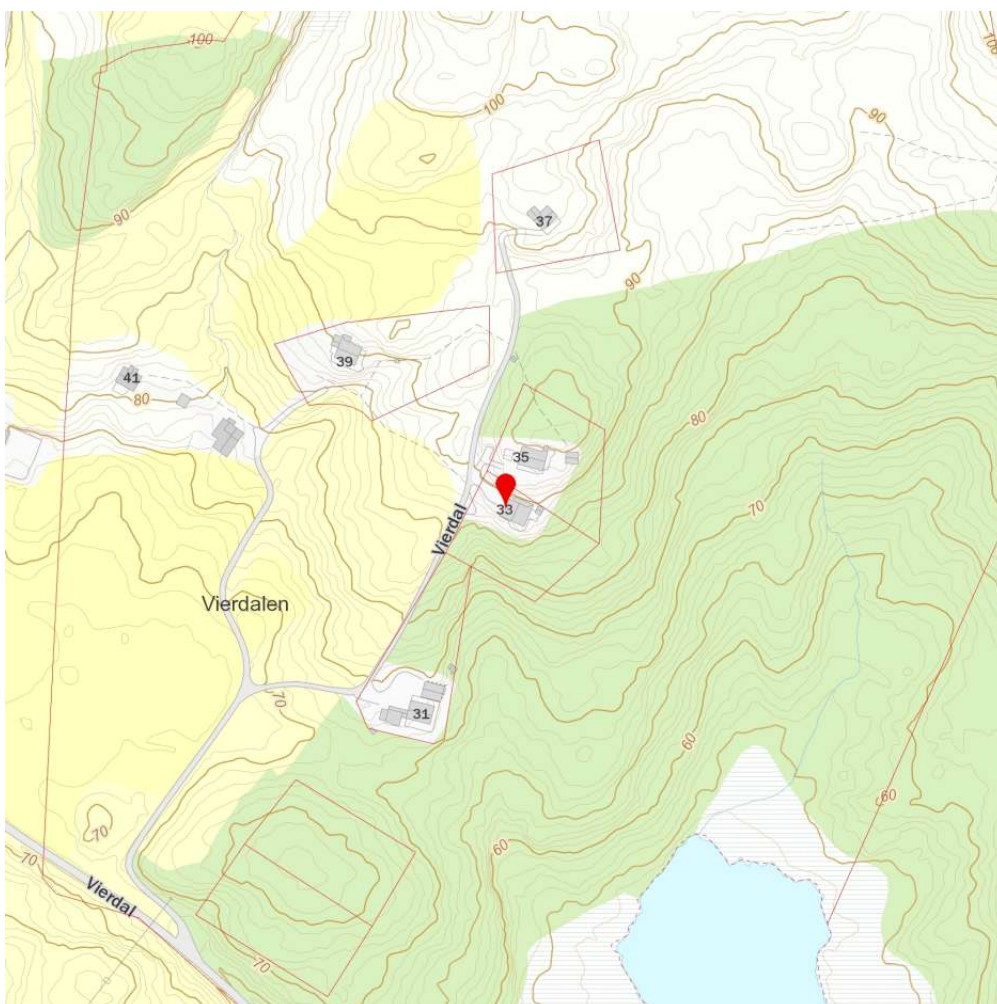
Dagligvare

Kiwi Sveio	10 min 🚗
Coop Extra Sveio	10 min 🚗

Varer/Tjenester

🌿 Haugesund Vinmonopol	27 min 🚗
🌿 Oasen Storsenter Vinmonopol	32 min 🚗
🏪 Ditt apotek Sveio	10 min 🚗

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 Rele 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 Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Vierdal 33, 5550 SVEIO

Gnr 42: Bnr 39
1216 SVEIO KOMMUNE
Fritidsbolig

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

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

Dato befaring: 20.03.2019
Utskriftsdato: 21.03.2019
Oppdrag nr: 45



cb63db

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

TM Taksering AS
 Bjørnsons 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 tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsøns 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.
- Stikktaikninger: 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 befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i '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 42: Bnr 39
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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 med fin plassering i landlige omgivelser på Vierdal i Sveio kommune. Boligen ligger plassert høyt i terrenget med fin utsikt mot vest. Boligen ligger kun ca 30 min kjøring fra Haugesund. Boligen holder normal standard fra byggeår.

Boligen trenger oppgradering og det kan blant annet nevnes råte i vinduer hovedsakelig mot vest og terrassedør, og noe svikt i gulvkonstruksjon i stuedel mot sør. Vedbod mot nord har også svikt i veggkonstruksjon.

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

HAUGESUND, 21.03.2019

Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arvid Hanssen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.03.2019. - Arvid Hanssen. Tlf. 982 37 214 - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 20.03.2019 Rev 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Boligen ligger fint til og høyt i terrenget på Vierdal i Sveio kommune. Fin utsikt mot vest.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av fritidsboliger og jordbruk.
Standard:	Standard som normalt fra byggeår. Boligen trenger oppgraderinger.
Adkomstvei:	Det er kjørevei frem til hytta, med parkering på tun og parkering ved vei ved bolig.
Tilknytning vann:	Det er felles brønn for tre fritidsboliger.
Tilknytning avløp:	Det er utedo, og forbrenningstolett installert i denne boligen. Kjøkkenavløp går ifølge selger i sandfanggrøft, resterende avløp i grunn.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1216 SVEIO Gnr: 42 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 627 m² Arealkilde: Seeiendom
Hjemmelshaver:	Aslaug Hansen
Adresse:	Vierdal 33, 5550 Sveio

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 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1981 Kilde: Selger
Anvendelse:	Fritidsformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	73	66	64	2	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, utvendig bod, 2 soverom
Hems					Disponibelt areal, 14m2
Sum bygning:	73	66	64	2	

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 lovliggjørelse 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	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	Utvendig bod
Hems		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Uthus - Utedo/bod

Bygningsdata	
Byggeår:	1981 Kilde: Selger
Anvendelse:	Toalettfasiliteter, lagring i bod.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	4	3		3	Utedo, bod/lagring
Sum bygning:	4	3	0	3	

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 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 lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. 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		Utedo, 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.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Mur er sammensatt av betong og sprengstein. Mur er sjekket enkelte steder for løse steiner, men det ble ikke funnet på befaringdagen. Det registreres ingen skader på mur som var synlig under befaringen. Understreker at det ikke er foretatt grunnundersøkelser.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Drenering - Fritidsbolig		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering er antatt som normalt fra byggeåret. Innvendig gulv er høyere enn terrenget utenfor, så det er trolig kun drenerende masser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert fukt ved bruk av fuktmålerutstyr.	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 tilfeldige 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 fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres skjevhet som har negativ betydning for konstruksjonen i ytterbod/vedbod. Enkelte av stolper i reisverk er skjøtet, og bod er overfullt med ved, slik at veggkonstruksjon svikter. Understreker at dette gjelder kun for utvendig bod. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket.	TG: 2
Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i liggende trepaneler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres ingen råte på kledning etter tilfeldig valgte stikktakninger. Understreker at vurdering av øvre fasader er gjort fra bakkeplan.	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 i tre med trekarm. Isolerglass. Skiftet ved behov.	
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:	Enkelte av vinduene er i dårlig forfatning, da hovedsakelig mot vest. Disse bør byttes. Det er råte i disse vinduene utvendig, og de øvre skråskjærte vinduene er punktert. Det er også ifølge eier vanninntrenging gjennom treverk i vinduene ved nedbør. Dette sees spor av innvendig i stue. Vinduer ellers i boligen er i bra stand, men trenger behandling. Enkelte av vinduene er funksjonstestet, og trenger noe justering.	TG: 2
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedinngangsdør trenger noe justering. Terrassedør er råteskadet i nedre parti. Dør inn til kryperom i kjeller er også råteskadet. De to sistnevnte dører bør byttes.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innerdører i boligen er i alminnelig god kvalitet. Enkelte av dørene i bolig 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 stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Vindskier og gesimser i trepaneler, malt. Det er spor etter lekkasje flere steder i boligen, men dette er ifølge eier blitt utbedret da hytta fikk ny shingel utvendig i 2011. Det registreres ingen skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket.	TG: 2

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med shingel fra 2011.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ifølge eier er det kun shingel som er tekket nytt, på det eksisterende taket. Spor etter fuktgjennomtrengning som er tilgjengelige fra gulvnivå er tørre på befaringsdagen.	TG: 2

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. Takrenne og beslag på utedo er i metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres ingen skader på renner. De sees heller ikke noe rust på rennekroker. Normal elde og slitasje.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Tretrapp ved terrasse. Lofts stige til hems.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen råte på trapper etter tilfeldig valgte stikktagninger.	TG: 1

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasser er ifølge eier bygget i to omganger. Del fra byggeår, og annen del på senere tidspunkt. Det er noe svikt i terrasse mot sør vest. Støttefot er løs, men det er blitt satt opp ekstra støttefot for og avlaste den som er løs. Det er lite råte på terrasseflater. Rekkverk er stabilt og har en høyde på ca 73cm.	TG: 2

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe i leca fra byggeår. Utvendig tekket med beslag av nyere dato.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe innvendig er forblendet med teglfliser. Ingen riss eller sprekker av betydning i overflater på pipe. Det er spor etter lekkasjer ved pipe, men dette er ifølge eier utbedret ved tekking av tak, og nytt pipebeslag. Det er eier 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	TG: 2

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

Frittstående dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Gulvparti i stue mot sør har svikt. Dette bør undersøkes nærmere. Dette kan komme av at materialer har tørket og krympet noe, men dette vites ikke da konstruksjonen er fullt lukket. Det er noe knirk i gulv. Ingen fuktutslag ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket.	TG: 2

Bad - Fritidsbolig		
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. 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.		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler i gulv.	
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:	Det er ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også tilstøtende rom til badet. Ingen vesentlig sprekker eller riss i fuger/skjøter på fliselagt baderomsgulv. Varmekabler var påslått under befaringen, og fungerer som tiltenkt.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Trepaneler. Behandlet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen vesentlige sprekker eller riss i paneler, annet enn skjøter på panel. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Ventilert i vegg, naturlig avtrekk.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Trepaneler. Behandlet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen vesentlige sprekker eller riss i paneler, annet enn skjøter på panel.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Forbrenningstoalett, dusjkabinett og vask med speil. Opplegg for vaskemaskin på bad. Bereder, 30l, befinner seg på kjøkken i benkeskap. Antatt fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Forbrenningstoalett ble forsøkt påslått, og fungerer som tiltenkt. Det er ingen synlige spor etter lekkasje fra bereder i benkeskap.	TG: 2

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 / Stue/kjøkken		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår. Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og trenger noe justering. Det er svell i bunn i benkeskap innerst mot vegg. Stedet er tørt på befaringsdagen. Ventilator er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 2

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:	Gjennomgående trepaneler. Fliser i entre, med varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler i alminnelig god kvalitet. Gulv i stue området er pusset og lakkert i nyere tid. Ellers normal bruksslitasje. Noe mer slitasje enkelte steder i bolig. Varmekabler var påslått under befaringen, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje		
Beskrivelse:	Gjennomgående trepaneler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen vesentlige sprekker eller riss i paneler, annet enn skjøter på panel. Det er spor etter lekkasjer enkelte steder, godt synlig på trepaneler, men dette er ifølge eier utbedret.	TG: 1
Overflater på innvendig himling - 1. etasje		
Beskrivelse:	Gjennomgående trepaneler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen vesentlige sprekker eller riss i paneler, annet enn skjøter på panel. Det er spor etter lekkasjer enkelte steder, godt synlig på trepaneler, men dette er ifølge eier utbedret.	TG: 1
Overflater på innvendige gulv - Hems		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
Overflater på innvendige vegger - Hems		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
Overflater på innvendig himling - Hems		
Beskrivelse:	Trepaneler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepaneler i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig		
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.		
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløp i plast. Borehull.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Det er borehull som forsyner tre fritidseiendommer, hvor selger opplyser av ved ekstremt tørr sommer kan det være noe dårlig kapasitet på vann. Sluk på bad er ikke besiktiget, da dnne krever demontering. Det er noe fall på bad. Rørøplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøplegget 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.	TG: 2
Brannslukking, generelt		
Beskrivelse:	Brannalarmer.	
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 42: Bnr 39
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vierdal 33, 5550 SVEIO

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



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 - Utedo/bod

Bygning generelt - Uthus - Utedo/bod

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Utedo, bod til lagring.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygget er bygget i bindingsverk. Kledd med trepaneler. Taket er tekket med asfalt shingel. Noe råte i vinduer på dette bygget. Dører trenger noe justering. Takrenner og beslag i metall.

TG: 2

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219123		
Adresse	Vierdal 33		
Postnummer	5550	Poststed	SVEIO
Når kjøpte du boligen?	1981	Hvor lenge har du bodd i boligen?	38 år 1 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Tryg	Polise/avtalnr. 3631188
Selger 1 fornavn	Aslaug	Selger 1 etternavn	Hanssen

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

Arbeid ikke utført siden det var nytt

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 ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vannlekkasje, pipehatt og avdekking er montert

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

Hvis ja, beskrivelse

Mus. Elektronisk musejager er montert.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ny shingel er montert av snikker

Egenerklæring

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

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

Firmanavn

Shingel på taket er lagt av faglært familiemedlem som dugnad.

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny shingel er lagt på taket

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Arbeidet er utført av faglært familiemedlem som dugnad.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Alt arbeid er utført som egeninnsats / dugnad

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Veirett der veien går er ikke tinglyst. Dette vil bli gjort før hovedbruket selges.

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

Hvis ja, beskrivelse

Bad og vindfang er bygget på etter få år.

19.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja, beskrivelse

TM taksering har utført en tilstandsrapport den 20/3-19

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

Eiendommen har veirett, men ikke der veien går. Dette vil bli ordnet

Egenerklæring

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr/insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur e.l.?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Dette er en hytte som er bygd som egeninnsats og som dugnad med bistand av faglærte familiemedlemmer.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

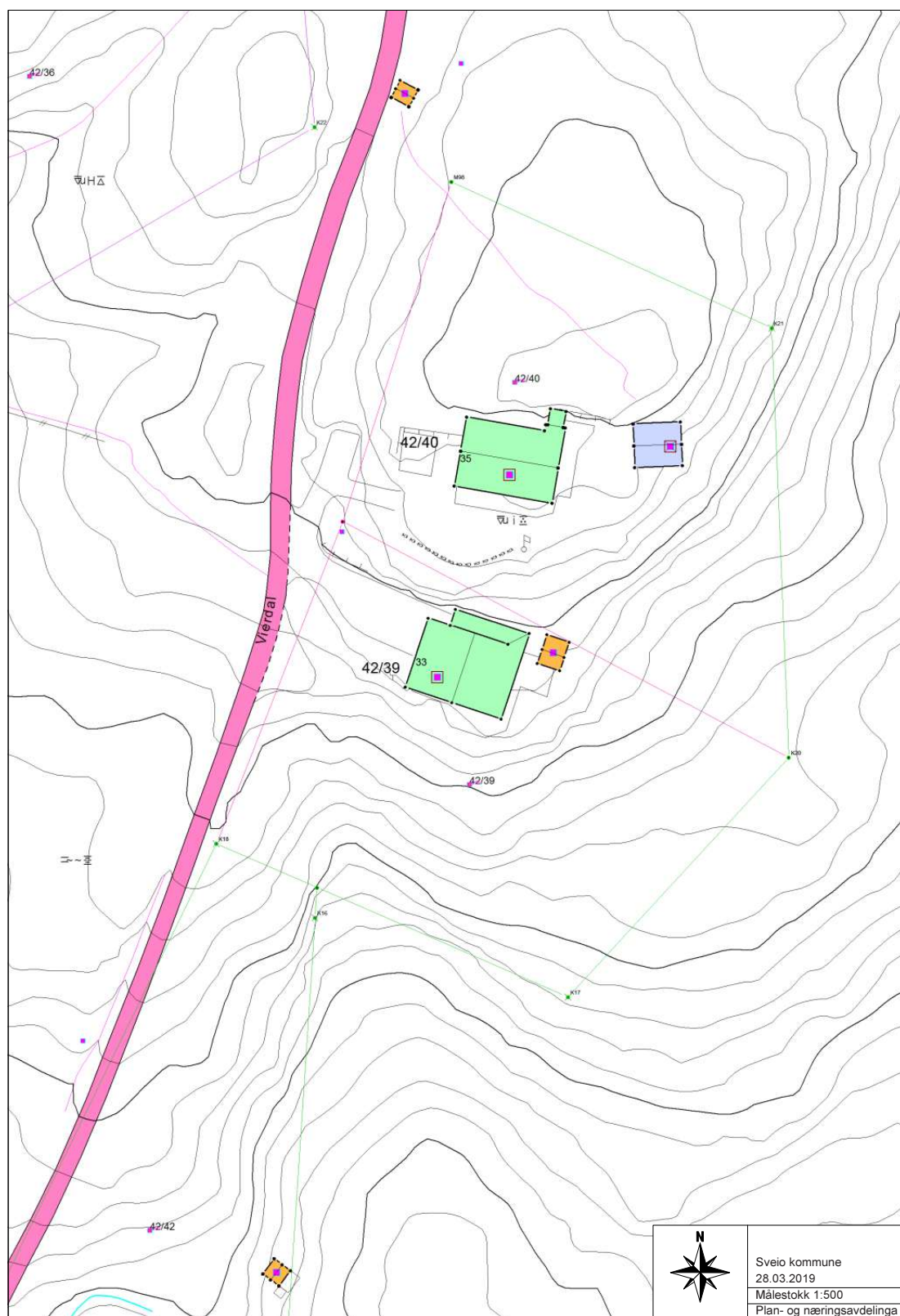
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Aslaug Hanssen

Kart



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 tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. 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 boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**





Budskjema

For eiendommen: Vierdal 33, 5550 Sveio
Gnr. 42 Bnr. 39 i Sveio
Oppdragsnummer: 219123
basert på salgsoppgave datert 2019-04-12



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

skriver kroner med blokkbokstaver _____

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

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Asbjørn Hovland / T: 91 30 77 90 / asbjorn@meglerhuset-rele.no