

Kontakt:
Georg Berg
M: 97 95 12 00



FRITIDSBOLIG MED 2 ANNEKS, 2 UTV.BODER OG DOBBELGARASJE

Karmøy - Lindøy/Røyksund

Idyllisk beliggende fritidsbolig med 2 anneks, 2 utvendige boder og dobbelgarasje - Badestamp - Egen sandstrand og brygge



Fosnavegen 51
Prisantydning: 7 700 000,-
P-rom/Bra: 114/144 m²
Byggeår: 2008

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig - Næring

Røyksund

Eiendommen ligger lunt, idyllisk og maritimt til på Lindøy/Røyksund. Kort sjøvei til både Stavanger og Haugesund. Pga. T-forbindelsen er kjøreveien til både Stavanger og Haugesund også kort. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet, bl.a. friluftsrådets vest sitt område på Lindøy.

Ca. 20 min. kjøring fra Haugesund sentrum og ca. 10 min. kjøring fra Raglamyr.









Eiendommen

BOLIGTYPE:

Fritidsbolig med 2 anneks, 2 utv. boder og dobbelgarasje

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 107 Bnr. 25 i Karmøy kommune.

PRISANTYDNING:

7 700 000,- + omk.

Areal

P-rom: 114 m²

Bra: 144 m²

Innhold

Eiendommen består av hytte, 2 anneks, 2 utvendige boder og dobbelgarasje som inneholder:

Hytte:

1.etasje:

- Entre m/fliser og varmekabler.
- Vaskerom m/oppl.for vaskemaskin/utslagsvask.
- Fullfliset bad m/wc/dusjkabinett/servant.
- Stue med delvis åpen kjøkkenløsning m/utg. til terrasse man kan fiske fra.

2.etasje:

- 2 store doble soverom.
- Loftstue m/bi-inngang.

Anneks 1:

- Rett på siden av hytten og har 5 sengeplasser.

Anneks 2:

- Entre.
- Stor stue/soverom m/ trapp til hems og utg. til terrasse.

Bod sammenhengende med hytte:

Støpt gulv. Uisolert.

Frittliggende bod:

Laminat på gulv og kjøkkeninnredning i lys utførelse.



1.etg.: Stue med peisovn og plass til både stor sofagruppe og spisebord.

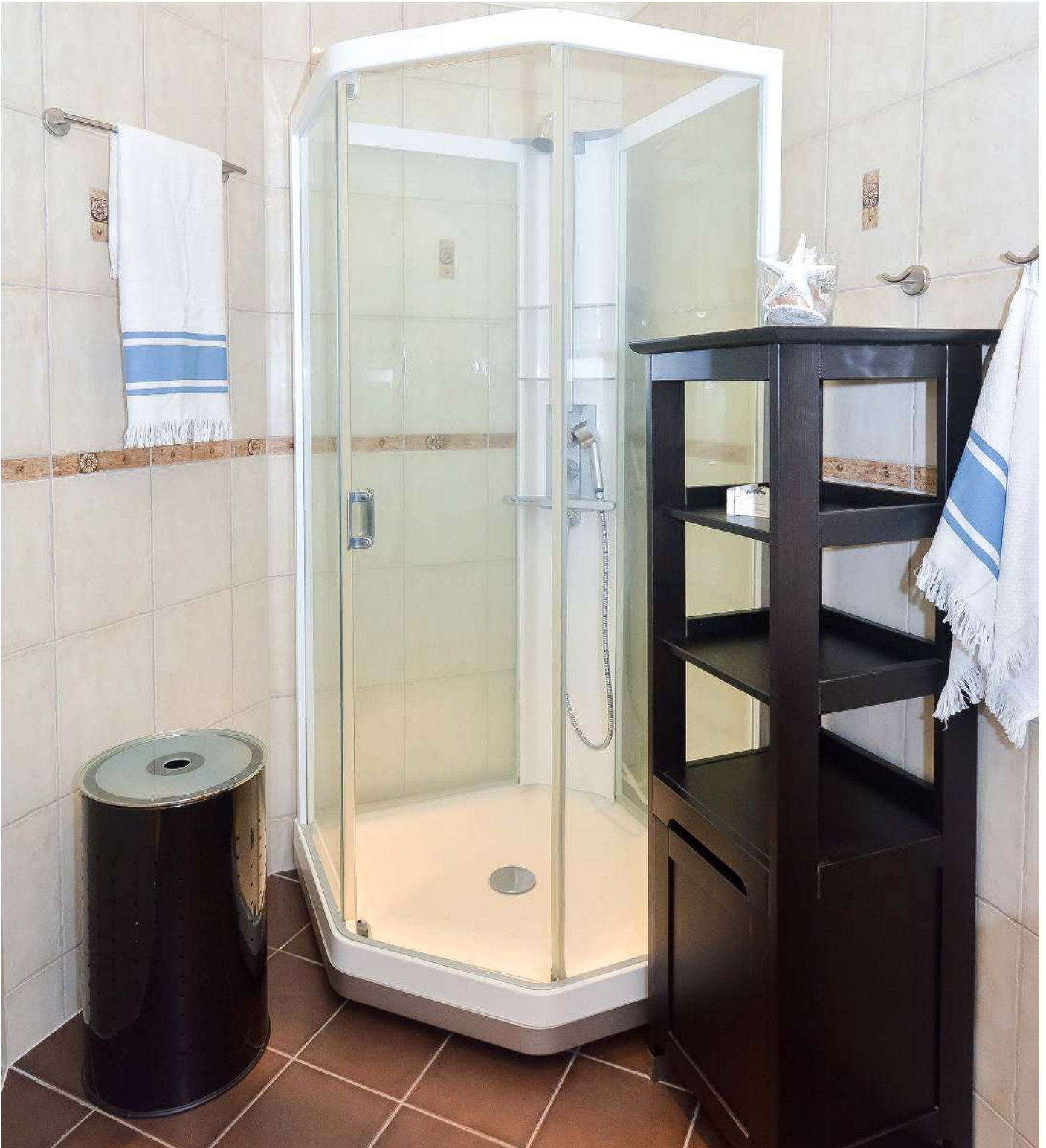






1.etg.:

Fullfliset bad med varmekabler i gulv og som inneholder vegghengt wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med helstøpt servant, dobbelt skap under og overhengende speil med lagring.





 Loft: Loftstue med bi-innang.



 Loft: Loftstue.















TILHØRIGHET

Kommune	Karmøy
Grunnkrets	Fosen
Avstand til sjø	0 km*

STEDER I NÆRHETEN

Vormedal	6.5 km
Vorå	7.7 km
Slåttevik	8.2 km
Våge	9 km

TRANSPORT

	Haugesund Karmøy	12.6 km
	Lindøy	0.4 km
	Stavanger	68.2 km
	Bergen	154.1 km
	Bergen	154.1 km
	Kristiansand	298.4 km
	Skien	367.4 km
	Drammen	406.3 km

AKTIVITETER, OPPLEVELSER M.M.

Røyksund Gjestehavn	0.4 km*
Vormedal Trimclub	3.1 km*
Kolnes skole aktivitetsanlegg	3.4 km*
Vormedal idrettsanlegg	3.7 km*
Håvik idrettshall	4.6 km*
Avaldsnes kirke	5 km*
Norheimsbogen	5.1 km*
Avaldsnes (skole) aktivitetsanlegg	5.4 km*
Solbakken	5.6 km*
Norheim idrettshall	6.1 km*
Haugesund Aerobicsenter Oasen	6.1 km*
Karmøy Aerobicsenter	6.1 km*
Kopervik Gjestehavn	6.1 km*
Hestmyr idrettsanlegg	6.2 km*
Hjørnet Café og Kinarestaurant	6.2 km*
Avaldsnes Idrettsenter	6.2 km*
Karmøy kino	6.2 km*
Bø idrettsanlegg	6.3 km*

VARER/TJENESTER

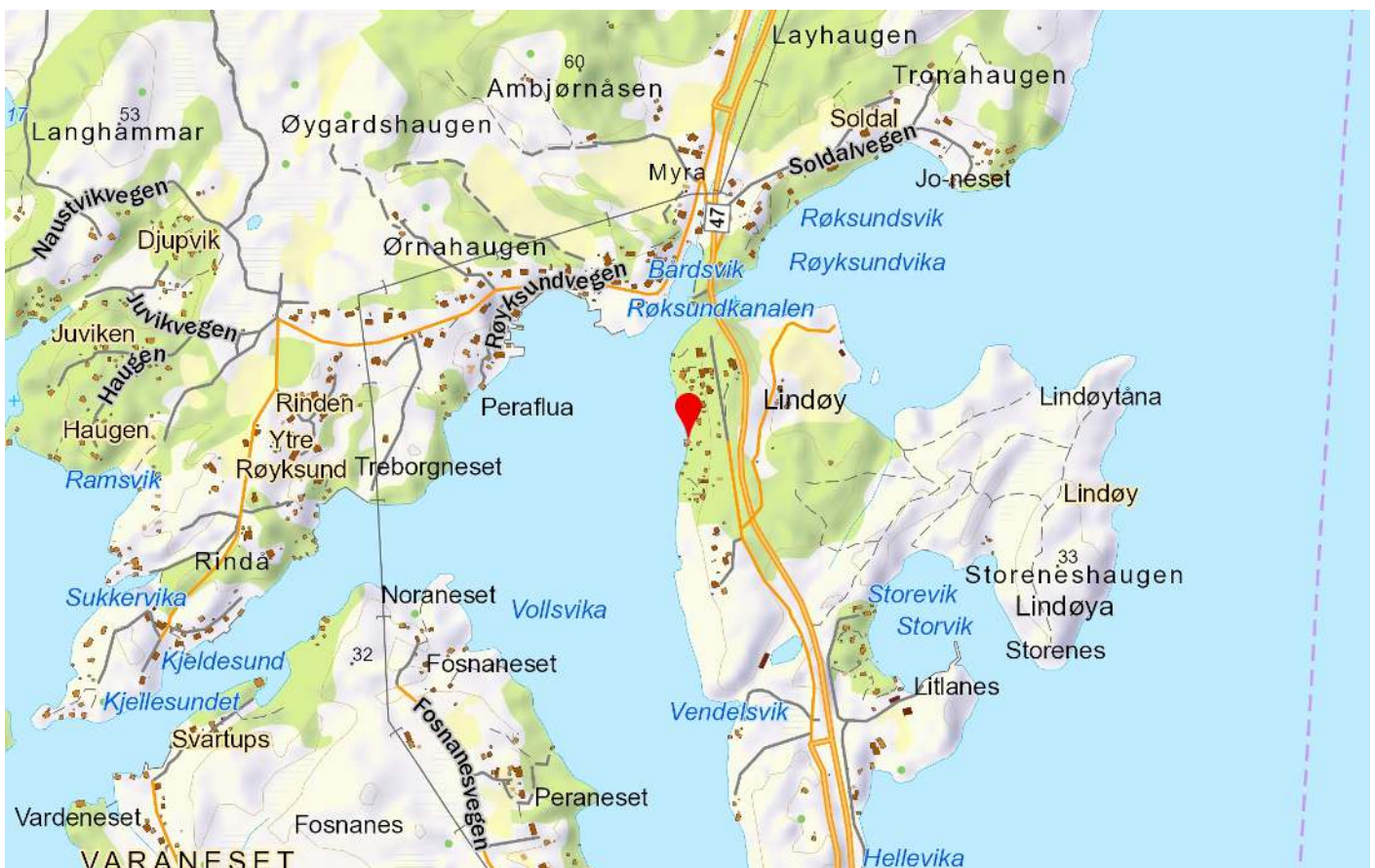
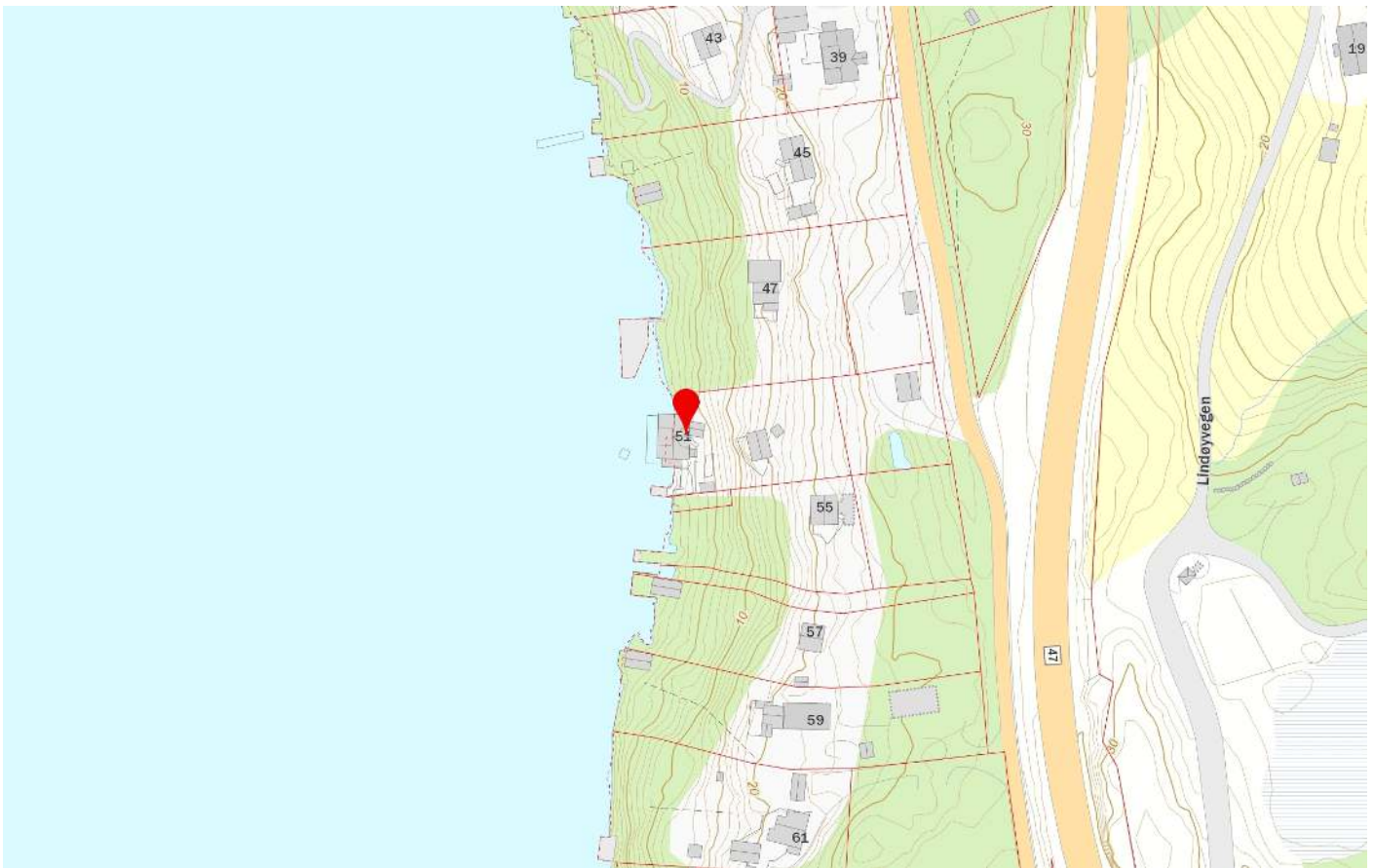
	Amanda Storsenter	9.5 km
	Combiseret	9.9 km
	Coop Extra Moksheim	7.3 km
	Bunnpris Raglamyr	9.8 km
	Apotek 1 Amanda	9.5 km
	Vitusapotek Bygnes	9.5 km
	Oasen Storsenter Vinmonopol	9.1 km
	Karmøy Vinmonopol	12.6 km
	Kiwi Vormedal	5.9 km
	Coop Extra Moksheim	7.3 km
	Shell/7-Eleven Norheim	8.9 km
	Mix Videokjelleren	11.4 km
	Uno-X Karmøy	8.4 km
	Uno-X Raglamyr	9.9 km

OM STEDET

Som øy er Karmøy gammel av år, men som kommune ung av dager. Det var først i 1965 at syv kommuner Torvastad, Avaldsnes, Stangeland, Kopervik, Åkra, Skudenes og Skudeneshavn ble slått sammen til en kommune. Kommunesenteret er Kopervik, omtrent 25 km fra Haugesund. Karmøy er kjent for sin frodige natur, og i Avaldsnes ligger de nå nedlagte Vigsnes Kisgruber som blant annet er kjent for å ha levert kobberet som ble brukt for å lage Frihetsstatuen som står ved innseilingen til New York City. Men Karmøy var kjent lenge før de tildragelsene fant sted.

Kilde: Karmøy kommune, Wikipedia

På Avaldsnes lå Norges første kongesete. Avaldsnes er omtalt flere ganger i Snorres Kongesogor, spesielt er historien om Asbjørn Selsbane i Olav Den Helliges saga. I dag står Avaldsnes Kirke på stedet der kongsgården lå. Kirken var bygget av Håkon Håkonsson til minne om Olav den Hellige. Karmøy har ellers betydelige fornminner, som viser at Karmøy har vært et sentralt sted i flere tusen år. Store gravhauger fra bronsealderen, bautasteiner og to vikingskipfunn, det ene på størrelse med Oseberskipet, tømmer øya fast i norsk historie.



Eiendommen

Oppdragsnummer:
217270

Adresse:
Fosnavegen 51, 5546 Røyksund

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 107 Bnr. 25 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Arne Håkonsen

Prisantydning:
7 700 000,-

Kjøpers omkostninger:
192 500,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
9 200,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

202 952,- (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 med 2 anneks, 2 utv. boder og dobbelgarasje

Eierform:
Selveier

Standard:
Eiendommen har en idyllisk beliggenhet delvis på sjøen. Flotte opparbeidede sitteplasser, hvor den ene har badestamp og en annen grillpeis. Terasse med kjettinggjerde, fotocelle styrt utebelysning til hytten. Flotte detaljer og utsmykninger på alle bygg, i tillegg til glassert takstein gir en vakker finish. Rekkverk i trapp er av rustfritt stål.

Hytte:
1.etasje:
Stue med peisovn og plass til både stor sofagruppe og spisebord. Skipsgulv med nagler og nedfelt kompass. Dobbeldør ut til terrasse hvor man kan fiske fra.

Delvis åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning fra Norema med benkeplate av stein. God skap- og benkeplass i tillegg til plass til spisebord. Lys i skap med glassfronter. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, kjøl- og fryskap. Dobbeldør ut til terrasse.

Fullfliset bad med varmekabler i gulv og som inneholder vegghengt wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med helstøpt servant, dobbelt skap under og overhengende speil med lagring.

Fullfliset vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og ventilasjon.

Romslig entre med trapp til loft og fliser på gulv. Varmekabler.

Loft:
Loftstue med trapp fra 1.etg. og bi-inngang.

2 soverom med stedbygge garderobeskap.

Anneks 1:
Har 5 sengeplasser og laminat på gulv.

Anneks 2:
Entre og stor stue/soverom med dobbeldør ut til terrasse med rå utsikt. Trapp til hems med god soveplass. Malte gulvbord.

2 utvendige boder med støpt gulv og tre med laminat gulv.

Areal:
P-rom: 114 m²
Bra: 144 m²

P-rom innhold:
1.etg.: Gang, vaskerom, bad og stue/kjøkken.
2.etg.: Loftstue og 2 soverom.

Bruksareal per etasje:
Hytte:
1.etg. 91 kvm.
2.etg. 53 kvm.

Oversikt over de forskjellige byggene på eiendommen:

Hytte:
Bra/P-rom: 116/114 m²
Bra:
1.etg.: 63 m²
Loft: 53 m²
Byggeår: 2008

Anneks 1:
Bra: 10 m²
Byggeår: 1957
Renovert utvendig: 2017

Anneks 2:
Bra: 18 m²
Byggeår: 2003

Frittliggende bod (ikke medtatt i total areal):
Bra: 4 m²
Byggeår: 1957

Garasje (ikke medtatt i total areal):
Bra: 33 m²
Byggår: 2000
Flyttet til nytt fundament på eiendommen: 2017

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2008

Antall soverom:
2 soverom, i tillegg er det soveplasser i begge anneksene.

Parkering:
Parkering i dobbelgarasje, og ellers på egen tomt.

Garasjen er nå oppført på naboeiendommen, men skal flyttes til nytt fundament på rett eiendom. Det blir da adkomst via naboeiendom til garasjen.

Byggemåte:
Hytte:
Fundamenter av betong. Stedstøpte søyler til fast grunn. Laminerte dragere. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon. Tekket med glasert takstein. Takutstikk, gesimser og

dekkbord av tre.

Anneks 1:

Fundamenter av betong. Fast grunn. Steinfylling.

Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel og tak tekket med glasert takstein med samme utførelse som hytten.

Anneks 2:

Fundamenter av betong. Søyer og kryssavstivninger av tre. Dragere og etasjeskille av tre. Annekset ligger i en skråning og det er anordnet spaltevegg av tre rundt fundamenteringen. Inspeksjonsluke i spalteveggen. Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon. Tekket med glasert takstein.

Frittliggende bod:

Fundamenter og gulv av betong. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel. Tak tekket med glasert takstein. Var tidligere utedo.

Garasje:

Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel. Tak tekket med glasert takstein. Leddport av tre. Malt utførelse. Garasjen skal flyttes til nye fundamenter.

Oppvarming:

Ved og elektrisk.

Peisovn og varmpumpe i stue.

Varmekabler i gulv på bad, gang og kjøkken.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Beskaffenhet:

Tomten er delvis naturtomt og delvis opparbeidet med gangstier, trapper og terrasser i forbindelse med bygningene. Ved sjøen på sørsiden av hytten er det anordnet pir av stein med dekke av tre over, flytebrygge, skiferbelagt trapp av betong og sandstrand. På nordsiden

av hytten er det nylig planert og pukket et område helt ned til sjøen.

Tomteareal:

1 119 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

66 526,- for 2016

Kommunale avgifter:

4 680,- per år.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp:

Vei: Privat.

Vann: Privat.

Avløp: Privat anlegg felles med flere tilkoblet offentlig anlegg.

Privat vann,- og avløpsanlegg sammen med flere fram til offentlig pumpe tank. Varmekabler på utvendige vannrør.

Ferdigattest/midlertidig

brukstillatelse:

Ferdigattest for fritidsbygg, tilbygg (hytte, sommerhus o.l.), datert 12.06.2008, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

Tomten går ca. 7 meter (merket med bolt i pakken) på nordsiden av hytten.

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

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til bolig-, hytte- og fritidsformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

Bnr. 25:

Heftelser i eiendomsrett:

1957/3727-2/47 07.11.1957

Bestemmelse om gjerde

Eiendommens rettigheter

Servitutter:

2013/468336-1/200 10.06.2013

Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr: 1149 Gnr: 107

Bnr: 53

Bestemmelse om adkomstrett

Bnr. 53:

Heftelser i eiendomsrett:

2013/468336-1/200 10.06.2013

Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr: 1149 Gnr: 107

Bnr: 25

Bestemmelse om adkomstrett

Se vedlagte skriv.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Procentsats: 1,5%.

Markedspakke: kr. 23 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Eierskifteforsikring:

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

Boligkjøpeforsikring:

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 avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 3900/6700,- selveier og aksjeleilighet: kr. 6500/9300,- enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 9200/12000,-.

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 ikke provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2017-06-16

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:

Georg Berg

Megler MNEF/Partner

Tlf: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

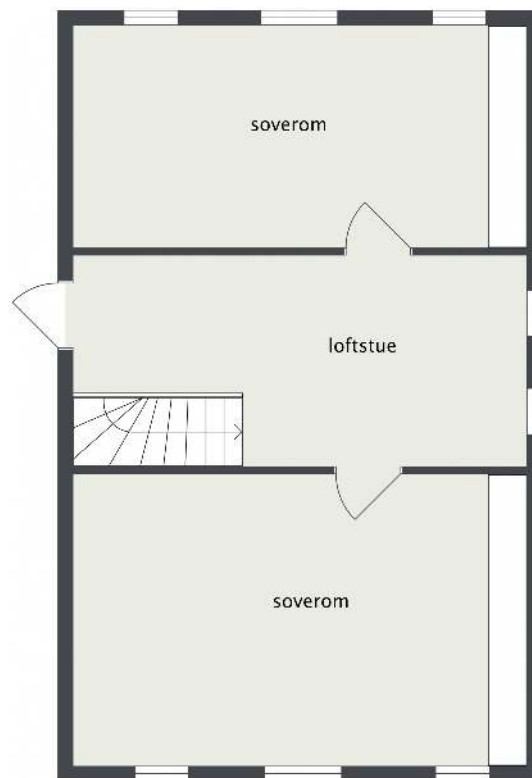
forsvarlig avvikling av budrunden.

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.

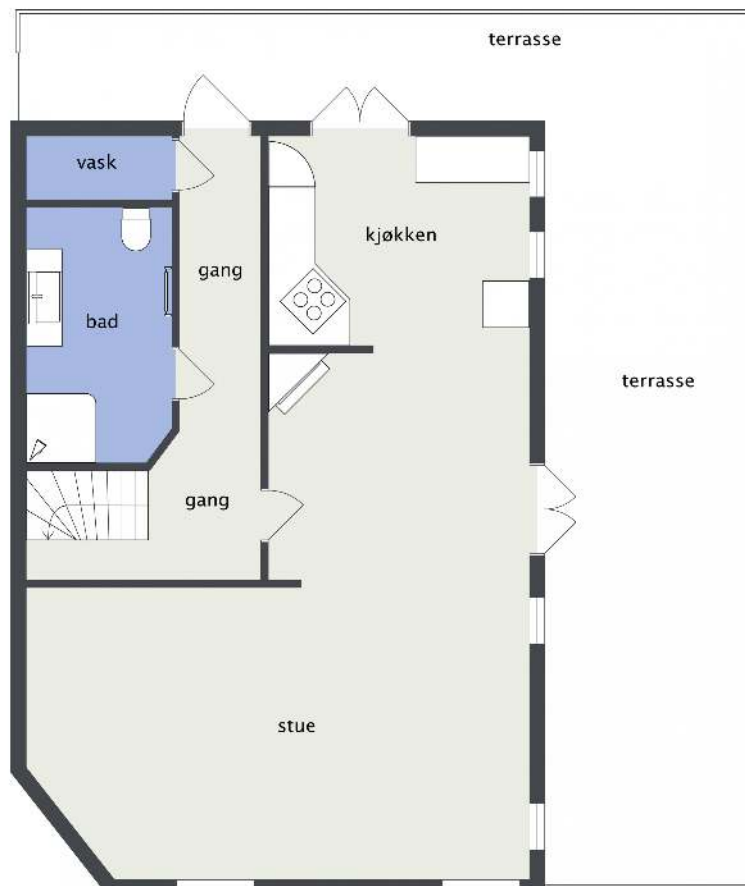
For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en

Loft



Hovedetg (1)





NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Gnr 107: Bnr 25
1149 KARMØY KOMMUNE
Fritidseiendom

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 975 35 102
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 10.06.2017
Utskriftsdato: 12.06.2017
Oppdrag nr: 20171605



Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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.

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Bebyggelsen består av hytte, anneks 1, frittliggende bod, anneks 2 og frittliggende garasje. Hytten ligger helt ned til og delvis ut i sjøen og er fundamentert på stedstøpte søyler. Etter overtakelse av dagens eier er bygningene blitt oppført og renoveret over tid og framstår med samme lik utførelse. Senest ble anneks 1 og frittliggende bod renoveret. På sørsiden av hytten er det anordnet pir og badestrand. Eiendommen og oppførte bygninger bærer preg av godt vedlikehold. Det blir ikke gitt tilstandsgrad på garasjen da denne skal flyttes. Det foreligger diverse erklæringer om veg rettigheter, rettigheter om teknisk anlegg, avstander etc..

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



KOPERVIK, 12.06.2017

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arne Håkonsen
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.06.2017. - Arne Håkonsen. Tlf. 95049212 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fritt og vestvendt til på Lindøy, like sør for Røyksund bro. Et etablert område, bebygd med bolig,- og fritidsbygninger. Eiendommen ligger sentralt til i forhold til T - forbindelse, Karmøy og Haugesund og ikke minst fra sjøveien. Fra eiendommen er det fin utsikt utover Røyksund og over til motsatt side av sundet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av hytte, anneks 1, anneks 2, bod og garasje. Garasjen er nå oppført på naboeiendommen, men skal flyttes til nytt fundament på rett eiendom.
Om tomten:	Tomten er delvis naturtomt og delvis opparbeidet med gangstier, trapper og terrasser i forbindelse med bygningene. Ved sjøen på sørsiden av hytten er det anordnet pir av stein med dekke av tre over, flytebrygge, skiferbelagt trapp av betong og sandstrand. På nordsiden av hytten er det nylig planert og pukket et område helt ned til sjøen. Badestamp.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert område. Hytte og fritidsområde.
Kommuneplan:	Boligområde
Adkomstvei:	Offentlig veg. Privat veg over naboeiendom.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Privat anlegg felles med flere tilkoblet offentlig anlegg.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 107 Bnr: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 119 m ² Arealkilde: I følge EDR
Adresse:	Fosnavegen 51, 5546 Røyksund

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring med tilleggsdel	Fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsdata.no			Innhentet		
Eier					

Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: I følge oppl.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	70	63	61	2	Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken, bod
Loft	55	53	53		Loftstue, 2 soverom
Sum bygning:	125	116	114	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken	Bod
Loft	Loftstue, 2 soverom	

Anneks 1

Bygningsdata	
Byggeår:	1957 Kilde: Antatt byggeår
Modernisering:	År: 2017 Renovert utvendig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	12	10		10	Anneks
Sum bygning:	12	10	0	10	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



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

Frittliggende bod

Bygningsdata	
Byggeår:	1957 Kilde: Antatt byggeår

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	5	4		4	
Sum bygning:	5	4	0	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Anneks 2

Bygningsdata	
Byggeår:	2003 Kilde: I følge oppl.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	20	18		18	Gang, anneks
Hems					Hems
Sum bygning:	20	18	0	18	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Ikke målbart areal på hems	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Gang, anneks
Hems		Hems

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2000 Kilde: I følge oppl.
Modernisering:	År: 2017 Flyttet til nytt fundament.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	33		33	Garasje
Sum bygning:	36	33	0	33	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs		
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Noe naturtomt. Trapper av betong. Trapper av betong, belagt med skifer. Gruset sti med trinn av tre. Pir oppbygd av stein med dekke av tre. Flytebrygge. Terrasser av tre i tilknytning til bygningene. Fundamenter av betong på opprinnelige nivåer. Søyler, bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Badestamp. Sandstrand. Planert og pukkert område på nordsiden av hytten.	TG: 1 
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av uteområdet er opparbeidet etter overtakelse av dagens eier. Men noe av trapper og murer er av eldre dato. En må forvente noe riss. Ved springflo kommer sjøen opp på nivå 2 (over piren) og delvis opp i trappen som går ned til sjøen.	

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Hytte

Grunn og fundamenter - Hytte

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Stedstøpte søyler til fast grunn. Laminerte dragere.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe riss i betongen.	TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Gulv av betong i utvendig bod. Deler av gulvet er forhøyet på grunn av fjell. Gulvet er dekket med trelemmer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betong gulvet var ikke synlig.	TG: 1

Drenering - Hytte

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

Drenering

Beskrivelse:	Naturlig drenering. Rennenedløp til terreng og sjø. Overflatevann blir ledet direkte til sjøen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe sjøskvett under hytten.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Hytte

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepanelet er nymalt og framstår som godt vedlikeholdt.	TG: 1

Vinduer og dører - Hytte

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen og foringer av tre. Malt utførelse. Sidehengsling. Isolerglass.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er nymalte og framstår som godt vedlikeholdte. Det er viktig med smøring av beslag.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører med karmer og foringer av tre. Dørblader i malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdørene framstår som godt vedlikeholdte. Det er viktig med smøring av beslag.	TG: 1

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmer og foringer av tre. Dørblader i kvit utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Takkonstruksjon - Hytte

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

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Tak i trekonstruksjon. Tekket med glasert takstein. Takutstikk, gesimser og dekkbord av tre. Renner og rennenedløp av metall.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på taktekke, renner og rennenedløp. Trekonstruksjonen er nymalt og framstår som godt vedlikeholdt.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Hytte

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

Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Trapp av tre. Malte vanger. Trinn av heltre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse oppbygd på søylefundamenter av betong. Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Balkong med utgang til annek 1 fra loftstuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på terrasse og balkong. Rekkverkene er nymalte.	TG: 1

Piper og ildsteder - Hytte

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:	Pipe oppført av prefabrikkerte pipe elementer. Pusset overflate. Peisovn i stuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert noe synlig feil med pipe og ovn.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Etasjeskillere - Hytte

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Fliser, skipsgulv og parkett på gulvoverflatene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe skjevhet på etasjeskille. TG 2 Normal slitasje på gulvoverflatene.	TG: 1

Bad - Hytte

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk under dusjkabinett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fagmessig utførelse med normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fagmessig utførelse med normal slitasje.	TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegghengt klosett. Dusjkabinett. Servant i badromsinnredning. Ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Nytt klosett. Det ble ikke registrert synlig drenering fra sistene.	TG: 1

Vaskerom - Hytte

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser. Sluk i tilknytning til utslagsvask.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fagmessig utførelse med normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fagmessig utførelse med normal slitasje.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Utslagsvask av rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt opplegg.	TG: 1 ☒ ☐

Kjøkken - Hytte

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

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type Norema. Kvit utførelse. Integrerte hvitevarer. Benkeplate av stein. Lys i overskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på kjøkkeninnredningen.	TG: 1 ☒ ☐

Innvendige overflater - Hytte

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 vegger

Beskrivelse:	Malt panel. Synlige konstruksjoner i utvendig bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De innvendige overflatene framstår som godt vedlikeholdte.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel. Falske bjelker. Skrå himling på loft. Synlige konstruksjoner i utvendig bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingene framstår som godt vedlikeholdte.	TG: 1 ☒ ☐

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Hytte

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Ventilator på kjøkken. Mekanisk ventilasjonsanlegg med avsug fra bad og vaskerom. Vannrør med rør i rør system. Avløpsrør av plast. Privat vann,- og avløpsanlegg sammen med flere fram til offentlig pumpe tank. Varmekabler på utvendige vannrør. Varmtvannstank i utvendig bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil ventilasjon og røropplegg.	TG: 1 ☒ ☐

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Elektriske anlegg - Hytte

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.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil.	TG: 1

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Peis ovn i stuen. Varmekabler i gang, bad og på kjøkken. Varmepumpe i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1

Diverse utstyr - Hytte

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

Beskrivelse:	Stedbygde garderobeskap i tilknytning til soverom på loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal utførelse og slitasje.	TG: 1

Anneks 1

Bygning generelt - Anneks 1

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Fast grunn. Steinfylling. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel og tak tekket med glasert takstein med samme utførelse som hytten. Vinduer av tre. Isolerglass. Ytterdør i malt utførelse. Gulv av tre. Laminat på gulvoverflaten. Innvendige vegger og himlinger i malt utførelse. Annekset er nylig renoveret og pusset opp utvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe skjevhet på gulv. Noe av trekonstruksjonen er av eldre dato. Utvendige og innvendige overflater er i samme stil som hytten og framstår som godt vedlikeholdte.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 107: Bnr 25
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Fosnavegen 51, 5546 RØYKSUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Frittliggende bod

Bygning generelt - Frittliggende bod

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Tidligere utedo. Fundamenter og gulv av betong. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel. Tak tekket med glasert takstein. Laminat på gulvoverflaten. Malte prefabrikkerte plater på innvendige vegger og himlinger. Kjøkkeninnredning i lys utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boden er nylig renovert utvendig og framstår med utvendig utførelse som de andre bygningene.	TG: 1

Anneks 2

Bygning generelt - Anneks 2

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Fundamenter av betong. Søyler og kryssavstivninger av tre. Dragere og etasjeskille av tre. Annekset ligger i en skråning og det er anordnet spaltevegg av tre rundt fundamenteringen. Inspeksjonsluke i spalteveggen. Yttervegger i trekonstruksjon. Kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon. Tekket med glasert takstein. Renner av metall. Vinduer og ytterdør med karmen av tre. Isolerglass. Malt utførelse. Stor terrasse av tre i tilknytning til annekset. Malte gulvbord på gulvoverflaten. Innvendige vegger og himlinger i malt utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De utvendige overflatene er nymalte. Annekset framstår med overflater som de andre bygningene med normal slitasje. Det er viktig med kontroll av fundamenteringen med tanke på ytre påvirkninger.	TG: 1

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasjen skal flyttes til nye fundamenter. Yttervegger og tak i trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel. Tak tekket med glasert takstein. Leddport av tre. Malt utførelse.
Tilstandsvurdering:	Det blir ikke gitt tilstandsanmerkning da den skal flyttes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

MEGLERHUSET RELE AS

Oppdragsnr.

217270

Adresse

Fosnavegen 51

Postnr.

5546

Sted

Røyksund

Gnr

107

Bnr

25

Snr./andelsnr./askjenr.

Festenr.

- ☐ Med verdi- og lånetakst
☒ Med boligsalgsrapport
☐ Uten takst

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Eiendommen/Hyta

Når kjøpte du boligen?

99/00

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Siden

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.

0570140

Selger 1 Fornavn

Arne

Etternavn

Håkonsen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se vedlegg.

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

Se vedlegg.

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Se vedlegg.

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se vedlegg.

- 2.5 Er forholdet byggemeldt?
- ☒
- Nei
- ☐
- Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se vedlegg.

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Se vedlegg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Se vedlegg.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 11.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Se vedlegg.

11. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. 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 Beskrivelse Se vedlegg.

14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Se vedlegg.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Se vedlegg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring 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 overtakelse.

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



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no



Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som linje 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 Norwegian Broker AS.



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

Dato 04.06.17.

Sted Eidevegen,35

Signatur selger 1:

Atle Håkonsen

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Vedlegg til egenerklæringsskjema.

Eiendommen ble kjøpt av mitt firma 11.08.99. av mitt firma Kopervik Bygg as og solgt videre til meg privat den 04.12.00.

Vedlegger salgsoppgaven fra Solveig Hansen as innlagt i kontrakt ved kjøp 11.08.99.(Vedlegg 1).

Arbeidene på eiendommen ble gjort i følgende rekkefølge:

- Garasjen ble bygd først.

- Terasse framfor og på siden av hytta og eksisterende nivåer utv. ble det lagt bjelker og terrassebord på.

- Anneks oppe i bakken.

- Utvidelse (tilbygg) på hytte(kun litt av fundamenter div. mot sør/øst står igjen av gammel hytte) som ble ferdigstilt i 2008, først med midlertidig brukstillatelse og deretter ferdigattest av 12.06.08. Legger ved kopi av ferdigattest og som bygget tegninger (Vedlegg 2).

- Totalrehabilitering utv. av anneks ved hytte og tidligere «do hus»/bod ble utført vinteren 2017 av Håkonsen Bygg as.

Se vedlegg ang. korrespondanse med saksbehandler i Karmøy kommune ang. saken (Vedlegg 3).

Kommentarer til punkter i egenerklæringsskjema:

2.,2.1,2.3,2.4

All arbeid med memran på vegger i bad/vaskerom og fliselegging av bad/vaskerom (golv/vegger) ble utført av murmesterfirma Breitve as. Arnulf Bjerkreim la våtromsbelegg som memran på golv i bad og vaskerom.

All termostøp for varmekabler ble utført av murmesterfirma Breitve as.

Det ble i 2015 skiftet toalett til vanlig vannklosett (tidligere var det et toalett med mekanikk(kasse på vaskerom) som var tilpasset pumpetank/pumpe som sto under hytte som pumpet opp til septiktank oppe ved garasjen). Arbeidene med skifte av toalett ble utført av Comfort Karmøy as.

Det ble i denne forbindelsen lagd en kasse inne på badet bak toalettet(pga. at «gammelt toalett var dypere»).

Denne kassen ble lagd av undertegnende og fliselagt med malt bord på toppen.

I 2016 ble vvb flyttet fra vaskerom og ut i utv. bod, samt at det ble lagd utv. tappekran.

Det ble også omlagt rør/vannledning under hytte med nye fester,samt tilkobling til «nytt» privat/kommunalt teknisk anlegg.

Det ligger varmekabel i all synlig vannledning under hytte og bort til felles pumpetank.

Rørleggerarbeidene ble utført av firma Haugaland Rørleggertjenester as. Inspeksjonsluke ble installert, samt flisearbeider i denne forbindelse ble utført av undertegnede.

7.

Noen småsprekker i betongfundamenter under hytte.

9.1,9.2

Arbeider utført i forbindelse med forannevnte totalrehabilitering av anneks ved hytte og tidligere «do hus/bod vinteren 2017. Arbeidet ble utført av Håkonsen Bygg as.

10.,10.1

El. anlegg i anneks nede ved hytte og frittliggende bod ble utført av Kopervik Eletriske as i begynnelsen av år 2000.

El. anlegg i anneks oppe i bakken ble utført av Haugesund Eletriske as i 2003.

El. anlegg i hytte ble utført av Haugesund Eletriske as med samsvarserklæring fra 2008.

Montert varmepumpe som ble kjøpt/montert av Scandic Kopervik, el. opplegg utført av Aibel Elektroavd.

Ellers er opplegg i garasjen og el. arbeider i forbindelse med stikk til vvb. og stikk for evt. varmovn utv. blitt godkjent av Aibel Elektroavd.

13.

Det er blitt søkt om tillatelse til tiltak for opparbeidelse av veg,p-plass,plass til garasje på bnr:25. Det skal i tillegg oppføres et gjerde mot skråning i vest. Adkomstveg ,som det vises ca. høyder/ trase på kart (Vedlegg 4) vil bli asfaltert til en kommer ned på flaten på bnr:25. Stigningforholdet på vegen blir noe bratt i forhold til normer etc..

Garasjen som står i dag på bnr:53 skal flyttes ned til bnr:25 og det er blitt byggemeldt mur i naturstein mot bnr:25/53.

På bnr:53 skal det oppføres en to-mannsbolig som vist på kart. Ellers henvises det til vedlagte kart (Vedlegg 4).

14.,17

Fylling i sjøen vedr. opparbeidelse av privat/kommunalt teknisk anlegg er litt større enn omsøkt (godkjent). Se kart (Vedlegg 5).

Terassen på hytte er 1,05 lengre ut i sjøen enn omsøkt(godkjent), se som bygget tegning (Vedlegg 2) kontra virkligheten.

Innv. i hytta er det kun 1 stk knevegg (som ventilasjonsagregat står bak) i henhold til tegning som viser knevegger på begge sider i soverommene. Skyvedørsgarderober er ikke vist på tegning. Det er i tillegg ikke flat himling i soveromm(er), men skrå himling.

Det kjennes ikke til innv. materialvalg/konstruksjon i golv,vegg og tak i anneks nede ved hytta. Det kan konstateres at paneling av vegger og himling ikke er utført i beste håndverksmessige utførelse (er bare blitt flikket på og malt av undertegnede).

Frittstående bod kjennes det heller ikke helt til innv. bak plater materialvalg/konstruksjon på.

Disse to byggene er derimot totalrehabilitert utv. vinteren 2017 som før nevnt.

Det kjennes ikke til om frittstående bod og anneks nede ved hytta er blitt «skikkelig byggemeldt «noen gang men henviser til gammel salgsoppgave fra 1999(Vedlegg 1),ved byggemelding av hytte,anneks oppe i bakken,garasje i 2001 og korrespondanse med saksbehandler før utv. rehabilitering vinteren 2017 (Vedlegg 3).

Alle terrasser er blitt lagt/bygget oppå eksisterende terrengplatåer som var på eiendommen i 1999.

Det er som veggriper og takriper blitt brukt 19mm imprignerte istedenfor 22/23mm hvite som er std.

19.

Sjøen går inn over pir og nivå over og under hytta ved høyflo/springfo og det kan gjerne skvette litt på (imprignert) panel under hytta når bølger treffer steiner/gamle murer etc. Se også i salgsoppgave fra 1999 (Vedlegg 1).

Badeflåte i sjøen kan brukes/vedlikeholdes felles mellom eierne av bnr.25 og bnr.26.

04.06.17. Arne Håkonsen.

Solveig Hansen as

VEDLEGG 1.

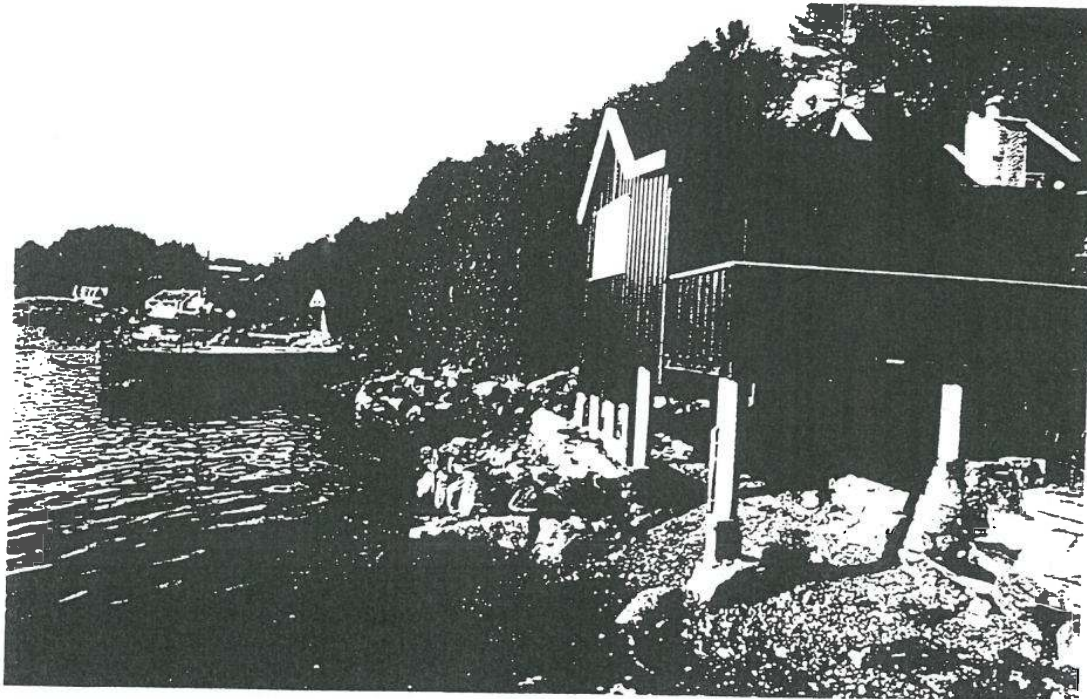
Statsast. eiendomsmeglerfirma
Haraldsgaten 90. Postboks 422 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 36 00. fax. 52 72 95 28

<http://www.solveighansen.no> eller <http://meglernett.no>
solveighansen.no

SALGSOPPGAVE

Oppdrag 11399/rhp

Adresse: HYTTE VED JOENT RØYKSUND
Røyksund, 5546 Røyksund
GNR. 107. BNR. 25. KARMØY.



Selger: Margrethe Klausens dødsbo

Overtagelse: Eiendommen kan stilles ledig for kjøper på kort varsel.

Prisantydning kr. 550.000,- - omk. til staten:

2,5 % dokumentavgift av kjøpesummen og tinglysingsgebyr kr. 795.-.

Meglerprovisjon betales av selger.

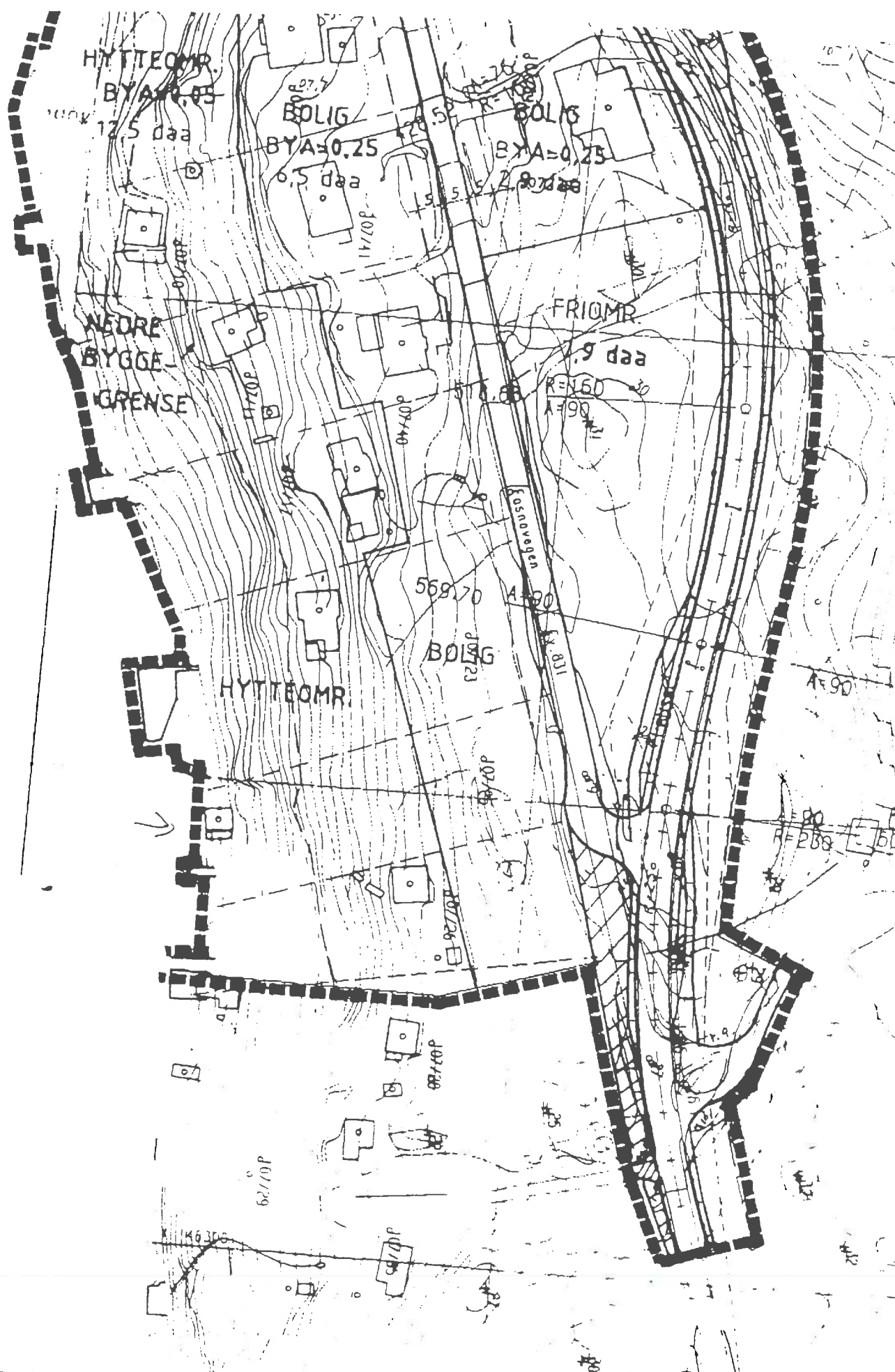
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger like over broen i Røyksund. Vestvendt og solrik beliggenhet. Hytten ligger helt nede ved sjøen.
- Adkomst:** Kjør over broen fra Røyksund til Lindøy, ca 200 meter opp på den nye vegen og parker der hvor den gamle vegen fra broen kommer ut på den nye vegen. Eiendommen ligger på nedsiden av den gamle vegen (akkurat i avkjørselen fra den nye til den gamle vegen).
- Tomten:** Tomtens areal er ca 2.000 kvm. Selveiet tomt. Ifølge skylddelingsforretningen måler tomten ca 25,5 x 77,5 meter. Kopi hos megler. Tomten er relativt lang og smal. Den øverste delen av tomten er relativt flat og skråner bare svakt nedover mot vest. Resten av tomten ned mot hytten er dels bratt. Gangsti ned til sjøen. Eiendommen har ifølge skylddelingsforretningen 25 meter sjølinje. Enkel brygge i naturstein. Gode dybdeforhold og god adkomst for båt.
- Regulering:** Eiendommen ligger i område som er utlagt til friområde, men grenser i nord til område som er regulert til boligformål. Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan hos megler.
- Bebyggelsen:** Enkelt bygget sommerhytte som i løpet av de siste årene er delvis modernisert og godt vedlikeholdt. Hytten er oppført av tre i en etasje. To vinduer er eldre med enkelt glass, mens de andre vinduene er nye fra ca 1992 med 2-lags isolerglass. Ny papp på taket. Hytten er oppført dels på mur på fjellet og dels på søyler ut mot sjøen. Sjøen går delvis inn under hytten ved høyvann.
I tillegg til hytten er oppført "anneks" m/grunnfl. ca 11 kvm som ble bygget nytt for få år siden etter at tidligere uthus ble revet. Også "annekset" er kun oppført i en etasje. Vinduer med isolerglass og papp på taket. Både hytten og "annekset" er isolert.
Videre er oppført enkelt redskapshus med bio-do. Grunnfl. ca 5,60 kvm (2,80 x 2 meter).
- Hytten har grunnfl. ca 22.0 m² og boligareal ca 20.0 m².
- Byggeår:** Ukjent.
- Inneholder:** Hytten måler innvendig ca 20 kvm (4,85 x 4,12) og inneholder kun et værelse. Enkel kjøkkenavd. i det ene hjørnet. Panelt tak og vegger. Taket er mønet. Det er murt skorstein, har tidligere vært ovn, men denne er senere tatt ut. Kun elektrisk oppvarming i dag. Innvendig takhøyde er ca 1,93 meter i sideveggen og ca 2,76 meter i mønet. På sydsiden av hytten, foran inngangen, er tilbygget terrasse som har fått nytt rekkverk og nytt dekke av kraftige og impregnerte materialer.
Også "annekset" inneh. kun et rom. Panelt tak og vegger. Boligareal nær 10 kvm (2,87 x 3,40 meter). 2,14 meter høyde til underkant takbjelke + 78 cm videre helt opp til mønet. Nytt elektrisk innlegg med ny tavle med automatsikringer.
Redskapshus/ utedo måler ca 2 x 2,80 meter = ca 5,60 kvm. Er panelt innvendig. Installert Husqvarna Bio-do med elektrisk avtrekksvifte. Vindu med isolerglass. Innlagt strøm via enkelt luftspenn fra "annekset".

- Takster:** Verdi-/lånetakst: Er ikke avholdt.
Ligningsverdi:
- Garasje:** Nei.
- Parkering:** Eier har parkert oppe ved den gamle vegen. Vegen ligger litt høyere enn øverste del av tomten, men det vil være mulig å anlegge adkomst for bil inn på eiendommen.
- Oppvarming:** Elektrisk oppvarming.
- Vann / avløp:** Innlagt vann fra egen kilde. Kjøkkenvasken har avløp ned i grunnen.
Husqvarna Bio-do m/elektrisk avtrekksvifte.
- Kommunale avgifter:** Det betales for tiden kun for hytterrenovasjon.
- Forsikring:** Eiendommen er forsikret i
- Salgsvilkår:** Eiendommen selges som den er ved kjøperens besiktigelse, jfr. avhendingslovens § 3-9.
Kjøperens reklamasjonsrett er følgelig begrenset til tilfeller hvor det er gitt:
a) manglende opplysninger fra selgeren (avhendingslovens § 3-7),
b) uriktige opplysninger om eiendommen (avhendingslovens § 3-8) og
c) eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers (avhendingslovens § 3-9, 2. setn.).
Selgeren innestår ikke for at eiendommen er i samsvar med offentligrettslige krav, jfr. avhendingslovens § 3-2, (2).
- Besiktigelse:** Innvendig besiktigelse avtales med megler.
- Diverse:**
- Pantattest:** Megler har innhentet ny pantattest for eiendommen.
- Finansiering:** Kontakt megler for finansieringstilbud på dagen fra Fokus Bank.
Vi er også behjelpelig med å søke annen ny finansiering og har oversikt over lånevilkår i ulike banker, kredittforetak og forsikringsselskap.
- Saksbehandler:** Statsaut. eiendomsmegler Rolf Henry Pedersen
Telefon direkte innvalg 52 70 36 01
Ring meg gjerne på mobiltlf. 916 00 812 utenom kontortid.

Bud på eiendommen skal gis skriftlig til megler (budskjema fås hos megler). Norges Eiendomsmeglerforbunds standardregler for budgivning er inntatt i budskjemaet. Selger står fritt i valg av kjøper og kan akseptere eller avslå ethvert tilbud.

Salgsoppgaven er utarbeidet på grunnlag av opplysninger fra selgeren, meglerens besiktigelse av eiendommen og gjennomgang av bygningen. Megleren har ikke foretatt noen nærmere bygningsteknisk vurdering, hverken av bygningen som sådan eller av tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, røropplegg eller annet.

Ønsker De ytterligere opplysninger står vi med glede til tjeneste.





VEDLEGG 2.

Arne Håkonsen
Eidevegen 35

4250 KOPERVIK

Dato: 12.06.08
Deres ref:

Saksbeh: Nils Gunnar Eike
Saksnr: 01/3301-13
Løpenr: 20375/08
Arkivkode: GNR 107/25

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

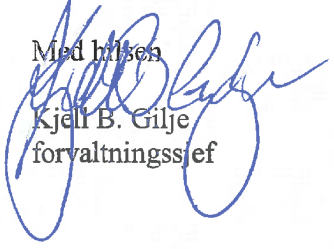
Gjelder:	Tilbygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Byggested:	Lindøy-Fosen,
Gnr./Bnr.	107/25
Tiltakshaver:	Arne Håkonsen
Saken er behandlet som delegert saknr.	860/01
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	A-Tre konsult as
Ansvarlig søker:	Arne Håkonsen

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan må foreligge for kontroll, jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningsjef


Nils Gunnar Eike
bygningsskontrollør

Postadresse
Rådhuset, 4250 Kopervik
Besøksadresse
Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik

Telefon
52 85 75 00
Telefax
52 85 22 32

Bankgiro
7370.05.05283
Organisasjonsnr
940 791 901

E-postadresse
postmottak.sentral@karmoy.kommune.no
Internett
www.karmoy.kommune.no

Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	107	25				
Adresse				Postnr	Poststed	
Fosnavegen 51				5546	Røyksund	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	1 - 2	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Arne HåkonsenDato
30.05.08Gjentas med blokkbokstaver
Arne Håkonsen

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
KARMØY KOMMUNE
Statsråd Vinjes gate 25
4250 4250 KOPERVIK

Vedlegg nr

G-/

kommunens saksnr

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	107	25				
	Adresse Lindøy			Postnr 5546	Poststed Røyksund	

Foretak

Foretak Comfort Karmøy AS - Åkra Rør			Organisasjonsnr 990 288 593		
Adresse Sundv 20A			Postnr 4250	Poststed KOPERVIK	
Telefon 52848060	Telefaks 52848070	Kontaktperson Terje Olsen			Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Rørinstallasjoner, slamavskiller for gråvann fra kjøkken

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan

av dato

og kontrollplan for viktige og kritiske områder

av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekkliste vedr. utførelse
Innmålinger og dokumentasjoner

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering



Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse



Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår



Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 23.05.08	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Terje Olsen 
------------------	---	---

Vedr. Fosnavegen 51, 5546 Røyksund-gnr:107 bnr:25 i Karmøy kommune.

Oversikt over erklæringer det hvor det er blitt gitt rettigheter og fått rettigheter:

Utgåtte erklæringer:

- Erklæring fått vedr. mur/ veg, datert 06.09.06. (Aldri bygd), Vedlegg 1.
- Erklæring gitt om avstand til nabogrense, datert 06.07.09. (Blir erstattet av ny), Vedlegg 2.
- Erklæring fått om vegrett, datert 05.02.13. (Blir erstattet av ny), Vedlegg 3.
- Erklæring fått om vegrett og vedlikehold datert 15.09.16. (Blir erstattet av ny), Vedlegg 4.
- Erklæring fått om vegrett og vedlikehold datert 15.09.16. (Blir erstattet av ny), Vedlegg 5.

Gjeldene erklæringer:

- Erklæring om felles opparbeidet kommunal teknisk anlegg og drift/ vedlikehold av dette anlegget. (Anlegget er privat men er tilkoblet kommunalt anlegg gjennom pumping gjennom sjøledning. Vann er kommunalt. Datert,31.05.17., Vedlegg 6.
- Erklæring **fått** om rett til å fylle masse inntill naboeiendom, datert 28.09.16., Vedlegg 7.
- Erklæring **gitt** om rett til å fylle masse inntill naboeiendom, datert 28.09.16., Vedlegg 8.
- Erklæring **fått** om flytebrygge og landgang, datert 30.01.17., Vedlegg 9.
- Erklæring **fått** om masse,murer,trapp i terreng, datert 06.03.17., Vedlegg 10.

-Erklæring **fått** om fylle masse,anlegge murer,rekkeverk, datert 05.03.17.,
Vedlegg 11.

-Erklæring **gitt** om fylle masse,anlegge murer,rekkeverk, datert 05.03.17.,
Vedlegg 12.

-Erklæring **fått** om veg,vedlikehold, datert 06.03.17., Vedlegg 13.

-Erklæring **fått** om veg,vedlikehold, datert 06.03.17., Vedlegg 14.

-Erklæring **gitt** om å anlegge mur,gjerdefylle masse, datert 06.03.17., Vedlegg
15.

-Erklæring **fått/gitt** mellom eierne av gnr:107 bnr:26,51 og gnr:107 bnr:25,
Vedlegg 16.

02.06.17. Arne Håkonsen.

HELP Boligkjøperforsikring

*Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det **ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer** når du kjøper bolig.*

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
- Eierskifteforsikring 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	Kr 3 900
Aksje- og selveierleilighet	Kr 6 500
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt	Kr 9 200

Borettslagsbolig	Kr 6 700
Aksje- og selveierleilighet	Kr 9 300
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt	Kr 12 000

Boligkjøperforsikring tegnes gjennom 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 1 200/2 200 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



Du har boligdrømmer.
Vi har boliglån.

Knallgod
rente!

Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha. Lav rente er selvsagt viktig, det får du hos oss. Så må det være enkelt. Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på 08540!

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540

Danske Bank

FOR EIENDOMMEN: Fosnavegen 51, 5546 Røyksund

Gnr. 107 Bnr. 25 i KARMØY kommune.

Oppdragsnummer: 217270 basert på salgsoppgave datert 2017-06-16

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:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Navn budgiver 2:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds 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 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)

Signer på linjen under

Dato/signatur (Budgiver 2)

Signer på linjen under

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. 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 kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 avikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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.

Det é ikkje det at du ikkje like deg!

– Det é bare det at livet endre seg. Nye behov har dukka opp. Et ekstra soverom, te ei litå prinsessa. Litt mindre hage...

Årsakene é akkurat like mange som det é hus til salgs.
Meglerhuset Rele – det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig – Næring





Georg Berg
Megler MNEF/Partner
M: 97 95 12 00
E: georg@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139
5527 Haugesund

www.meglerhuset-rele.no