

Tysvær - Slåttevik

Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Prisant:

1 500 000 + 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:

Torbjørn Håvås Tjønn

Jurist/Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

T: 99 24 69 65

torbjorn@meglerhuset-rele.no

Torbjørn Håvås Tjønn er vår pålitelige bauta av en jurist og fagansvarlig. En mer sindig vestlending skal du lete lenge etter, og vi har ennå til gode å se noe vippe denne mannen av pinnen. I tillegg til å være fagansvarlig er han en erfaren og dyktig megler med mange år i eiendomsmeglerbransjen, i Oslo og Haugesund.



Innhold

Eiendommen	_____
Nøkkelinfo	_____
Standard	_____
Nærområde	_____
Innhold	_____
Beliggenhet og solforhold	_____
Teknisk info og skjema	_____

Del 1 - Melkevikvegen 27

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

SELVEIERLEILIGHET

PRISANTYDNING:

Kr. 1 500 000 + omk.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 59 Bnr. 128 Snr. 2
i TYSVÆR

AREAL:

P-rom: 52 m²
Bra: 55 m²

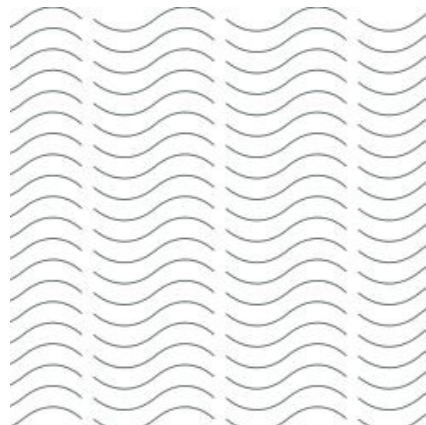
Standard

Stilren leilighet i rolige omgivelser

Flott, arealeffektiv leilighet med to soverom. Boligen er forholdsvis ny, og del av en flermannsbolig fra 2012.

Eiendommen ligger strategisk plassert mellom Haugesund og Stavanger, samt like ved Kårstø. Her har man tilgang til flere arbeidsmarkeder.

Boligen er innredet med parkettgulv og slette overflater forøvrig, som gjør den enkel å innrede med sin stil. To soverom, plassert i hver sin ende av leiligheten. Trappefri adkomst og parkering på felles parkeringsplass utenfor døren.



Entre



Soverom







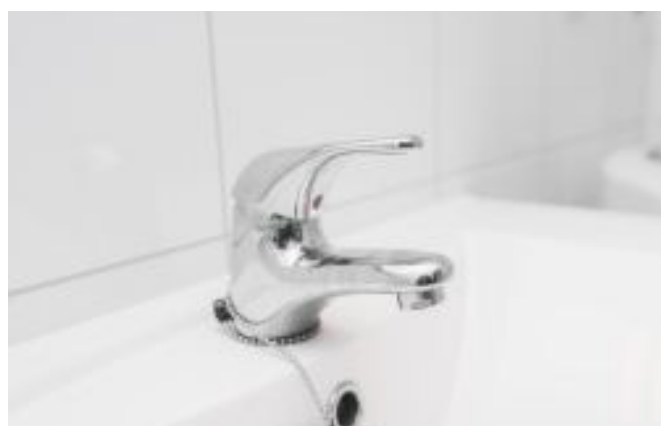
Kjøkken







Stue









Soverom



Billedtekst



Her vil dere trives...

Beliggende i Slåttevik, ved inngangen til Førlandsfjorden. Plassen er populær, både som rekreasjonsområde og boområde, og spesielt sjøliv er ansett for å være godt i dette området. Boligen ligger en kort spasertur fra sjøen.

Strategisk plassert mellom Haugesund/Karmøy og Haugesund, like i nærheten av Bokn og ferjesambandet mot sør. Likeså er det kort vei til Kårstø, en stor arbeidsplass i regionen.

Innhold

Beliggende i 1. etasje i et nyere bygg (2012) finner du en arealeffektiv leilighet med to soverom. I tillegg er det bad/vaskerom, åpen kjøkken- og stueløsning samt gang.



BRA 55 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:

217528

Adresse:

Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 59 Bnr. 128 Snr. 2 i TYSVÆR kommune

Eiers navn:

Haugaland Tingrett

Prisantydning:

1 500 000,-

Kjøpers omkostninger:

37 500,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

38 752,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. .

Total kjøpesum:

1 538 752,-

Felleskostnader pr mnd: kr. 250,- pr mars 2018. Sameiet vurderer å øke fellesutgiftene noe i fremtiden, og det har blitt opplyst at de ser for seg at fellesutgifter pr måned skal være ca. 400,-.

Felleskostnadene inkluderer utvendig byggeforsikring, strøm til fellesareal og mindre, kommende vedlikehold.

Eiendomstype:

SELVEIERLEILIGHET

Eierform:

Selveier

Utleie:

Fremleie av boligen må meldes til styret for registrering og evt godkjenning.

Standard:

Boligen holder en moderne standard. Hovedsakelig slette, malte flater på vegger.

Parkett på gulv og malt himling.

Baderom: fliser med sokkelfliser på vegg, samt baderomsplater. Malt himling. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider på ca. 120 liter, vask med underskap, toalett og dusj på vegg.

Moderne, stilren kjøkkeninnredning med stålviifte (ventilator) og overskap med lys under. God arbeids- og lagringsplass på og i underskap.

Luft til luft varmepumpe i stue.

Areal:

P-rom: 52 m²

Bra: 55 m²

P-rom innhold:

Bad/vaskerom, stue/kjøkken/gang og to soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2012

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

3 rom

Parkering:

Parkering på felles parkeringsplass.

Byggemåte:

Boligen er oppført i ringmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.

Boligen har behov for noe vedlikehold, herunder utvendig overflatebehandling av trekledning samt noe flikking på overflater innvendig.

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

Oppvarming:

Varmekabler på bad. Luft til luft varmepumpe i stue.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket -ingen valgt-

Beskaffenhets:

Eiet, felles tomt på 2174 m2.

Overtakelse:

Overtagelse er i utgangspunktet 3 måneder fra den dato begjæring om stadfestelse blir forelagt tingretten.

Ligningsverdi:

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

Kommunale avgifter:

Opplyste årlige kommunale avgifter:

Kr. 3.848,- (vann og avløp)

Kr. 4.424,- (renovasjon HIM)

Det tas forbehold om endring i de kommunale satsene. Deler av overnevnte gebyrer er variable. Det vil si at bruken avgjør hvorvidt summen avviker, og hvor vesentlig avviket vil være. Denne boligen har delvis vært ubebodd,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme. Renovasjons- avgiften kan også komme i tillegg til kommunale avgifter i enkelte kommuner.

Tilbehør:

Konferer med megler vedr. evt tilbehør. Ta forbehold ved tvil.

Vei, vann og avløp:

Opplyste årlige kommunale avgifter:

Kr. 3.848,- (vann og avløp)

Kr. 4.424,- (renovasjon HIM)

Det tas forbehold om endring i de kommunale satsene. Deler av overnevnte gebyrer er



variable. Det vil si at bruken avgjør hvorvidt summen avviker, og hvor vesentlig avviket vil være. Denne boligen har delvis vært ubebodd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest foreligger.

Diverse:

Leiligheten er ikke malt utvendig siden bygget ble satt opp noe som ble spesifisert ved overtakelse at måtte gjøres for at garanti skal gjelde på kledning. Alle har hatt ansvar for sin egen enhet.

Fremleie av boligen må godkjennes av styret.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

I forbindelse med tvangssalg risikerer man å måtte oppbevare eiers løsøre/eiendeler i en tidsavgrenset periode.

Kjøper har en streng betalingsplikt ved tilslag jfr. tvfbl. § 11-31 3. ledd.

Interessenter gjøres oppmerksom på at dette salget reguleres av tvangsfullbyrdsesloven. Det opplyses om at kjøper i slike tilfeller har begrenset reklamasjonsmulighet jfr. tvbl. § 11-39.

Eiendommen overleveres som den er, uten at den nødvendigvis er ryddet eller vasket. Kjøper aksepterer dette.

Vesentlige mangler:

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

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

Regulering:

Eiendommen er regulert til bolig. Kopi av

reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg spesielt godt inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området.

Tinglyste forhold/servitutter:

Ingen servitutter registrert.

Konsesjonsplikt:

Eiendommen fritatt fra konsesjonsplikten.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag reguleres iht. tvangsfullbyrdsesloven m/ forskrift.

Boligselgerforsikring:

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring i forbindelse med tvangssalg.

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:

2018-04-09

Handelen følger tvangsfullbyrdsesloven. Her gjelder spesielle regler, se budskjema med kortfattet informasjon om tvangssalg, og konferer megler ved spørsmål.

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

Kontakt:

Torbjørn Håvås Tjønn
Jurist/Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99 24 69 65
torbjorn@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil
Melkevikvegen 27

TILHØRIGHET

Kommune	Tysvær
Grunnkrets	Eikje
Kirkesogn	Tysvær

STEDER I NÆRHEITEN

Slåttevik	0.8 km
-----------	--------

SKOLER, BARNEHAGER

Tysværåvåg barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	3.6 km
Kopervik videregående skole	17.3 km
Karmsund videregående skole	21.9 km
Tysværåvåg barnehage (0-5 år)	2.9 km
Førland barnehage (0-5 år)	11.1 km
Eventyrhagen barnehage (0-5 år)	12.8 km

TRANSPORT

Haugesund Karmøy	18.5 km
Melkevik	0.1 km

SPORT

Tysværåvåg idrettsanlegg	1.8 km
Førland (skule) grusbane	11.2 km
Vormedal Trimclub	15.1 km
Actic - Karmøyhallen	17.6 km

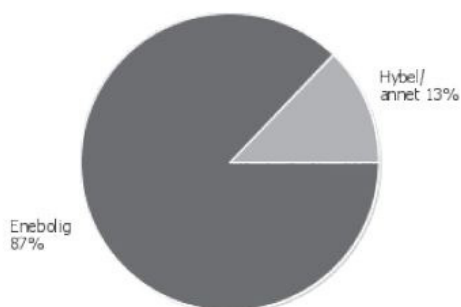
VARER/TJENESTER

Akdsal Senter	16.5 km
Amanda Storsenter	18.4 km
Meny Akdsal	16.5 km
Coop Marked Bokn	17.1 km
Apotek 1 Akdsal	16.5 km
Vitusapotek Bygnes	15.5 km
Karmøy Vinmonopol	18.5 km
Oasen Storsenter Vinmonopol	18.1 km
Jørgensen K.	0.7 km
Mix Videokjelleren	17.2 km
Shell/7-Eleven Norheim	17.9 km
Uno-X Karmøy	14.3 km
Uno-X Avaldsnes	15.5 km

DEMOGRAFI (Eikje grunnkrets)

- 35% er gift
- 41% er barnefamilier
- 21% har høyskoleutdanning
- 33% har inntekt over 400.000
- 84% eier sin egen bolig
- 6% eier hytte
- 54% har bolig på over 120 kvm
- 51% av boligene er nyere enn 20 år
- 87% bor i enebolig
- 64% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Eikje grunnkrets)

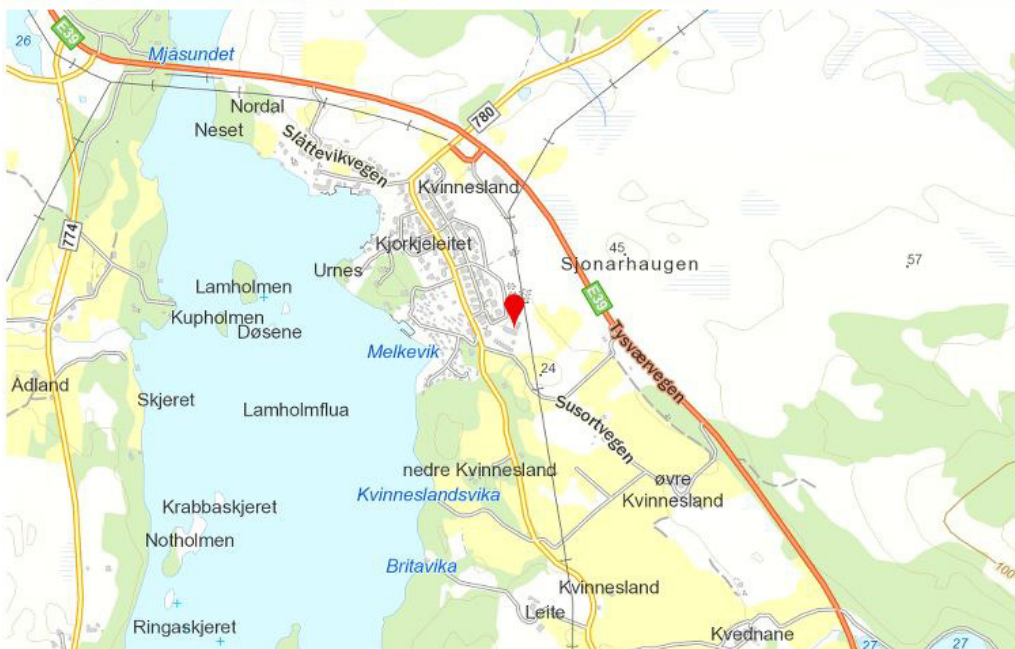
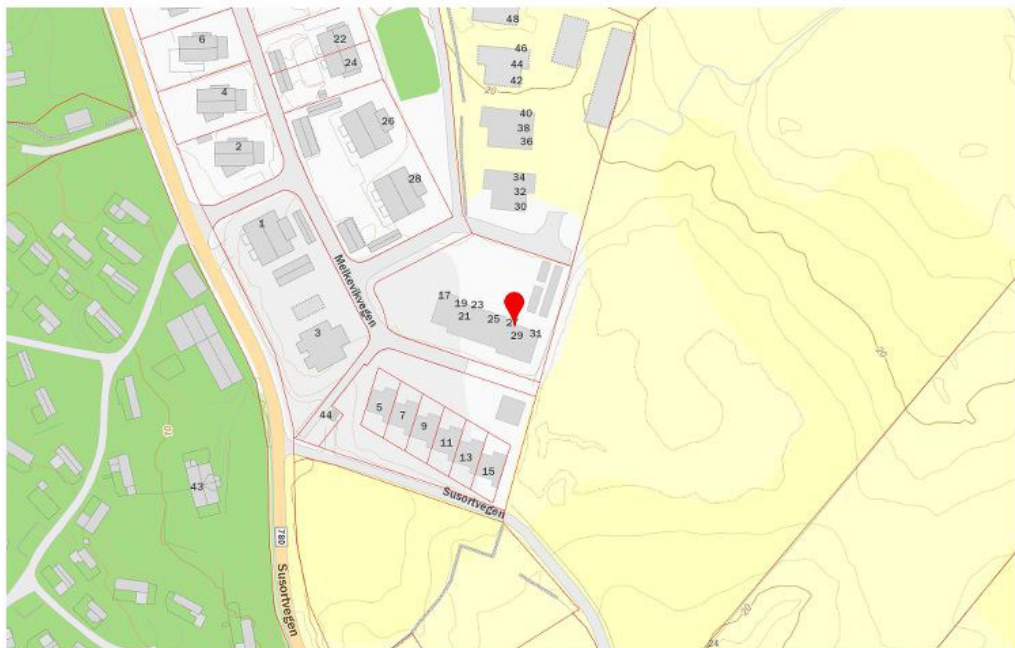


Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i datane. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i datane.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Oversiktskart
Melkevikvegen 27



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

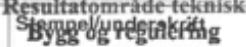
Vår ref

Kommune  TYSVÆR KOMMUNE RESULTATOMRÅDET KOMMUNEUTVIKLING 5570 AKSDAL	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2012/1399		Løpenr 30617/2013	
	Eigedom/byggestad Melkevikvegen , 5565 TYSVÆRVÅG			
	Gnr 59	Bnr 128	Festenr	Seksj.nr

Ansvarlig søker (namn og adresse) Askeland Byggmester AS Welhavens vei 19 4319 SANDNES	Tiltakshavar (namn og adresse) Vika AS Welhavens vei 19 4319 SANDNES
--	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
☐ Rammeløyve etter søknad	
☐ Igangsettingsløyve etter søknad	
☒ Eitt-trinnsløyve	20.07.2012

Spesifikasjon		
Tiltaket/type bygg Leilegheitsbygg m/ 12 leilegheiter og bodar		
Vedtak fatta av Teknisk sjef	Vedtak dato 16.08.2012	Saksnr 538/12
Dato sluttkontroll 23.10.2013	Kontrollansvarleg Askeland Byggmester AS	
Merknader Ferdigattesten gjeld for Melkevikvegen 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31		

Underskrift		TYSVÆR KOMMUNE
Stad Aksdal	Dato 28.10.2013	Resultatområde teknisk  Bygg og regulerings Kay Andre Herheim





NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Gnr 59; Bnr 128 (snr: 2)
1146 TYSVÆR KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Willy Fjetland
Telefon: 971 82 339
E-post: jan@fjetland.net
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 971 82 339
Organisasjonsnr: 985 834 598



Dato befaring: 07.02.2018
Utskriftsdato: 07.02.2018
Oppdrag nr: 18046



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



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

Takstrapporten er sertifisert for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene 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 byggningsdeler, 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 07.02.2018

Side: 2 av 9



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 07.02.2018

Side: 3 av 9



Matrikel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

TG Blank/0: Under 5 år gammelt og uten negative symptomer. (Blir ikke angitt med tilstandsgrad i rapporten.)

TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.

TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.

TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskifting.

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

Leilighet i 1. etasje i 12 mannsbolig som er bygget i 2012.

Boligen er oppført i ringmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.

Boligen har et behov for noe vedlikehold med å overflatebehandle utvendig trekledning samt flikke noe på innvendige overflater.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien gjenspeiler hva en kan forvente at eiendommen kan omsettes for på et fritt marked hensyntatt eiendommens beliggenhet og beskaffenhet sett opp mot øvrige eiendommer i området. Trafikkbelastning, støy, solforhold, utsikt, hva eiendommen grenser mot, infrastruktur, reguleringsmessige forhold med mer.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

kr 1 550 000

HAUGESUND, 07.02.2018

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Meglerhuset Rele
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.02.2018. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39
	Befaringsdato: 07.02.2018. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 971 82 339

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et boligområde på Slåttevik i Tysvær. Beliggende i rolig strøk med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. Parkering på tomten.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Standard:	Boligen har en normalt god standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med asfalt i gård og plen med planter og busker.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 59 Bnr: 128 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/12
Hjemmelshaver:	Kent Rognaldsen Sigurdson
Adresse:	Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no	06.02.2018		Innhentet		



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2012 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	62	55	52	3	
Sum bygning:	62	55	52	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Det er utvendig bod.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken/gang., 2 soverom	Teknisk rom

Konstruksjoner

Bolig

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig		
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:	Ringmurselement av Eps med betong. Vegger i trekonstruksjon med trekledning utvendig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plassenbetong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Trekledningen trenger overflate behandling, det er kun grunning på kledningen nå TG. 2.	TG: 1

Vinduer og dører - Bolig
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.



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass.
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:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Standard innvendige dører.
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:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse i betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Bad - Bolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.	

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Fliser med sokkelfliser på vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert membran og noe fall på gulvet. Det er noe saltutslag i flisefugene. Bunnlist/oppkant ved dusj er høyere enn topp membran ved dør, det er ikke sluk utenfor dusj. Vann på gulv utenfor dusj vil renne ut gjennom dør i stedet for å renne til sluk.

TG: 1
☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1
☐ ☐



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder på ca 120 liter, vask med skap under, toalett og dusj på vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Avtreksventil i himlingen og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Kjøkken - Bolig	
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.	
Annet fast inventar - 1. etasje / Stue/kjøkken/gang.	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med ventilator over komfyr
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
TG: 1 ☐	
Innvendige overflater - Bolig	
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.	
Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.	
Det er noe brukslitasje på innvendige overflater.	
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig	
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.	
Bygningen har balansert ventilasjon.	
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannledninger i plast, rør i rør. Avløpsledninger i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
TG: 1 ☐	
Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk. Det er varmekabler i badegulv. Det er luft til luft varmepumpe i stuen.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.



Matrikkel: Gnr 59: Bnr 128 (snr: 2)
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Melkevikvegen 27, 5565 TYSVÆRVÅG

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Elektriske anlegg - Bolig

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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse (pr. mnd. kr 833)	kr	10 000
Sum årlige kostnader	kr	10 000

Teknisk verdi bygninger

Bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 240 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 40 000
Sum teknisk verdi – Bolig	kr	1 200 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	1 200 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi:	kr	350 000
-------------	----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	1 550 000
---	----	-----------





meglerhuset-rele.no

Vår ref.: 217528/totj

Dato: 20.03.2018

Vedrørende salg av leilighet i Melkevikvegen 27

Eier: Kent Rognaldsen Sigurdson
Adresse: Melkevikvegen 27

Vi har fått i oppdrag å selge ovennevnte eiendom, og trenger i den forbindelse en del opplysninger.

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap og årsberetning
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Torbjørn Håvås Tjønn
Jurist/ Fagansvarlig/ Eiendomsmegler MNEF

M: 99 24 69 65
E: torbjorn@meglerhuset-rele.no

T: 52 73 15 00 / F: 52 73 15 01 / POST@MEGLERHuset-RELE.NO / HARALD SGATA 139 / 5527 HAUGESUND / PB 505, 5501 HAUGESUND



Eventuell annen informasjon:

Kent Rognaldsen Sigurdson har unnlatt og betale fellesutgifter over en lengre periode. ref: epost sendt 20.03.18

Leilighet er heller ikke malt utvendig ref: epost sendt 20.03.18

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-
Kontonummer for gebyrer:		

Formann i sameiet

Navn:	Stian Helgeland
Adresse:	Melkevikvegen 21c 5565 Tysværvåg
Telefon:	404 97 857
Fax:	N/A
E-post:	s.helgeland@lyse.net

Send svar til:

Dato og sted: 21.03.18 / Tysværvåg

Forretningsførerers stempel/ underskrift







DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn / T: 99 24 69 65 / torbjorn@meglerhuset-rele.no