

MEGLERHUSET

Rele

Hyttesjarm i Sveio/Buavåg

Kinnavegen 10, 5550 Sveio

Prisant: **1 250 000** + 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



MEGLERHUSET

Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

Olav Jentoft møter du som oftest med et stort smil om munnen. Han er en sann humørspreder både på jobb og privat. Vi får ofte positive tilbakemeldinger fra kundene våre om Olav, og det med god grunn. Han er en omsorgsfull og meget dyktig eiendomsmegler. Olav har Bachelor i Eiendomsmegling ved Handelshøyskolen BI.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 24
Innhold	_____	s 26
Teknisk info og skjema	_____	s 28
Budskjema	_____	s 60

Del 1 - Kinnavegen 10

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Fritidseiendom

PRISANTYDNING:

Kr. 1 250 000 + omk.

TOMT:

Ca. 2 194 m² Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 52 Bnr. 40
i Sveio kommune

AREAL:

P-rom: 62 m²
Bra: 95 m²

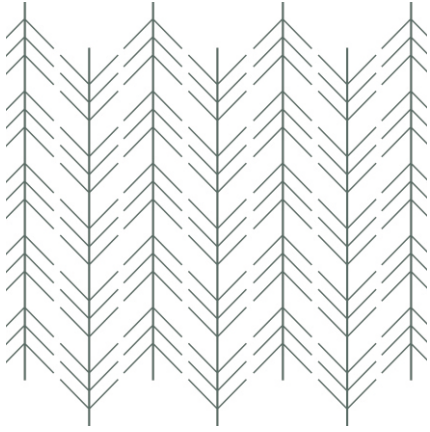
Standard

Finn roen på Buavåg...

Ca. 20 minutter fra henholdsvis Haugesund og Bømlo (via ferge)
ligger en meget trivelig hytteeiendom, omkranset av skog, innsjøer og Bømlafjorden.

Hytta er kanskje ikke verdens største, men dette tar den igjen i trivselsfaktor.
Den har i tillegg en meget funksjonell planløsning - Hele 8 sengeplasser (pt)
fordelt på tre soverom gir plass til både familie og venner.

Uteområdene består av stor terrasseplattning, hagestue og plen med boltreplass for
både store og små. Dette er et "sosialt" landsted hvor dere kan nyte
lange sommerkvelder, grilling på terrassen, friluftsliv og fiske.
Velkommen til Kinnavegen 10!





Lys og romslig stue med vedovn og flere innredningsmuligheter.







God plass til både spisegruppe og sofakrok.





Arealeffektivt kjøkken med pen innredning fra IKEA.







Hytta har til sammen 3 soverom.



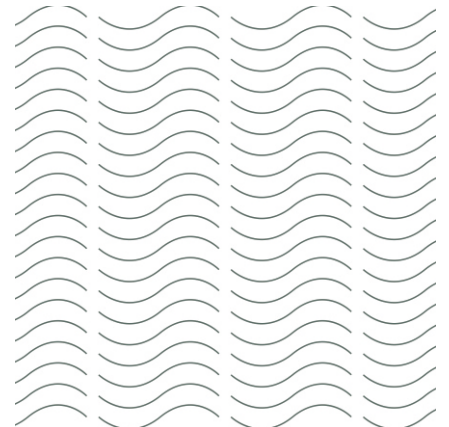
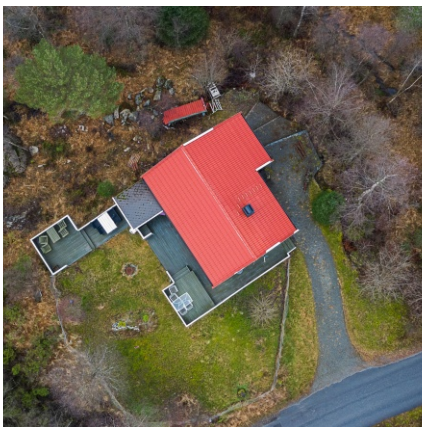






Flotte uteområder med terrasser, åpen hagestue og plen.





Sveio

Idylliske Buavåg...

Eiendommen ligger ved idylliske Buavåg, nordvest i Sveio kommune. Enten du kommer fra fergeleie på Bømlo eller Haugesund sentrum er det ca. 20 minutters reisevei til eiendommen med henholdvis ferge eller bil. Videre tar det kun ca. 8 minutter inn til sentrum i Sveio, hvor dere finner matbutikk, diverse servicefasiliteter, golfbane og Albatross velværesenter.

Kinnavegen 10 er et flott utgangspunkt for turer, bading, jakt, fiske og friluftsliv. Det er ca. 1 kilometer til fjorden og fergeleie på Buavåg, og omtrent like langt til Storavatnet (innsjø).

Innhold

Hytta er oppført over 2 plan og inneholder:

- 1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, wc og 3 soverom.
- Kjeller: Teknisk rom/uinnredet kjellerrom.

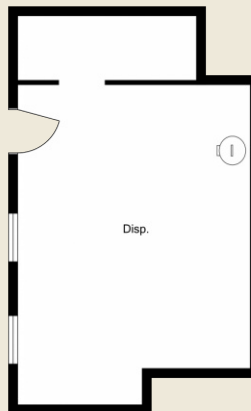
1.

BRA hovedetasje 62 m2



U.

BRA kjeller 33 m2



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

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

1-0005/20

Adresse:

Kinnavegen 10, 5550 Sveio

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 52 Bnr. 40 i Sveio kommune

Eiers navn:

Jacob Skjøldevik Johnsen
og Mona Beate Bjørdal

Prisantydning:

1 250 000,-

Kjøpers omkostninger:

31 250,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

44 122,- (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:

Fritidseiendom

Eierform:

Eiet

Utleie:

Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:

Hytta holder en normal standard.

1. etasje:

- Inngangsparti med trapp.
 - Vindfang med plass til yttertøy og klær.
 - Wc-rom med adkomst fra vindfang.
- Gulvmontert toalett og vask med speil. Vindu som kan åpnes og ventil i vegg.
- Baderom med dusjløsning med garnityr og baderoms møbel av nyere dato med speilskap.
- Badet har vindu som kan åpnes, samt ventil i

vegg.

- Gang/hall.
- Luftig og lys stue med vedovn og utgang til terrasse/hage. God takhøyde og pene fargevalg. I stuen er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisebord.
- Pent, arealeffektivt kjøkken med innredning fra IKEA i hvit utførelse. Ventilator.
- Hytta har tre soverom - Pt er det til sammen 8 sengeplasser fordelt på de tre rommene.

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom med bereder for tappevann, frostsikring for vannledning og stoppekran for kaldt vann.

Overflater (1. etasje):

Gulv: Lakkert tregulv og belegg.
Vegger: Panelte overflater - Både malte og ubehandlet.
Himlinger: Panelte overflater - Behandlet.

Areal:

P-rom: 62 m²

Bra: 95 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom i hovedetasjen er P-rom.
Kjelleretasjen er sekundærareal.

Bruksareal per etasje:

1. etasje: 62 m²

Kjeller: 33 m²

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1973

Antall soverom:

3 soverom

Antall rom:

4 rom

Parkering:

Parkering på egen tomt.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Fritidseiendom oppført i 1973. Oppført på grunnmur av betongblokker som er utvendig pusset. Betonggulv i kjeller.

Etasjeskillere i tre. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Teglpipe fra byggeår som har utvendig påsatt beslag. Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsmerknings fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyr.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhets:

Delvis flat og delvis skrånende tomt. En del av tomta er opparbeidet med treplutting og plen. Mye av eiendommen består av naturtomt (ikke opparbeidet). Parsellen ble fradelte ved skylddeling 11.11.1969. Det er ikke laget målebrev, men med bakgrunn i registrerte grenser i kartet er arealet utregnet til å være omlag 2 194 m². Det tas forbehold om avvik ved nøyaktig oppmåling.

Tomteareal:

Ca. 2 194 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

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

Kommunale avgifter:

Ca. 5 315,- per år.

De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjon, slam og eiendomsskatt. De kommunale avgiftene er variable og avhenger av vannforbruk. Avvik vil forekomme.

Tilbehør:

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat vei, delvis over naboieendommen (gnr. 52 bnr. 4). Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 52 bnr. 4) frem til kommunal vei. Offentlig vann og privat kloakk (septik).

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, i følge Sveio kommune. Det foreligger godkjente byggetegninger av hytta. Bygningsopplysninger: Fritidsbolig, tatt i bruk 01.12.1969.

Diverse:

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

Regulering:

Eigedomen ligger i kommuneplanen for Sveio, nærmere bestemt i et i LNF-område (Landbruk, Natur- og Friluftsområde). Kommuneplanens bestemmelser er gjeldende.

Tinglyste forhold/servitutter:

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

11.11.1969 - Dokumentnr: 6484 - Bestemmelse om gjerde

06.08.1974 - Dokumentnr: 6177 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:4612 Gnr:52 Bnr:49 Skyldskifte. Denne eiendommen har rett til vei frem til kommunal veg, rett til å ta vann, rett til å legge vannledning over gnr. 52 bnr. 4 i Sveio kommune. I skyldskiftet står det videre at parsellen har anlagt septiktank. "Denne skal de ha rett på å la ligge og foreta nødvendige tilsyn."

11.11.1969 - Dokumentnr: 6484 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4612 Gnr:52 Bnr:4

Konsesjonsplikt:

Eiendommen er over 2 mål - Kjøper(e) må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:

Fastpris provisjon: kr. 39 500,-
Markedspakke: kr. 20 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

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

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:
2020-01-16

Personvern:

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

Boligen selges

"som den er - as is":

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er

basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

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

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Lovverket:

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

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

Kontakt:

Olav Jentoft
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93 49 22 24
olav@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.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Nabolagsprofil

Kinnavegen 10

Avstand til sjø

870 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 20 min	🚗
✈ Haugesund Karmøy	40 min	🚗
🚏 Haukås terminal Linje 157, NW400, 700	12 min 12.4 km	🚗
🚏 Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	24 min 22.9 km	🚗
🚢 Buavåg ferjekai Linje 1011	16 min 1.3 km	🚶

Avstand til byer

Haugesund	25 min	🚗
Stavanger	2 t 13 min	🚗
Bergen	2 t 59 min	🚗
Oslo	6 t 44 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

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

Havner i området

- Buavåg småbåthavn



Aktiviteter

Tjernagel Leir og Fritidssenter	6 min	🚗
Haugesund ridesenter	23 min	🚗
Edda kinosenter	25 min	🚗
Sheiken bowling	28 min	🚗
Straumøy Gard	30 min	🚗
Museumsgården på Ørpetveit	33 min	🚗
Solbakken	35 min	🚗

Sport

⚽ Bua skule, balløkke Ballspill	8 min 0.6 km	🚶
⚽ Buavåg, ballbinge Ballspill	16 min 1.3 km	🚶
🏊 Albatross Helse & Vælvære	12 min	🚗
🏊 Trimeriet Haugesund	25 min	🚗

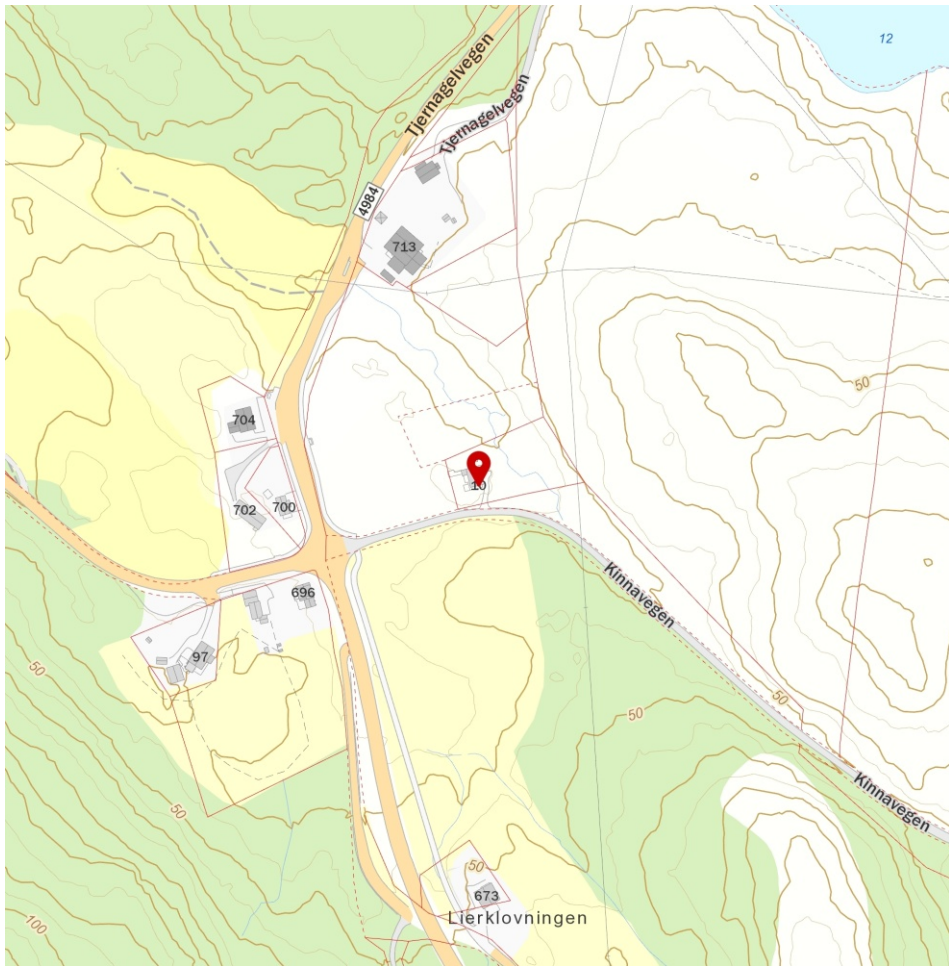
Dagligvare

Kiwi Sveio	9 min	🚗
Coop Extra Sveio Post i butikk, PostNord	9 min 6.9 km	🚗

Varer/Tjenester

🍷 Haugesund Vinmonopol	26 min	🚗
🍷 Oasen Storsenter Vinmonopol	32 min	🚗
🏪 Ditt apotek Sveio	9 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

Gnr 52: Bnr 40
1216 SVEIO KOMMUNE
Selveier fritidsbolig(hytte)

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

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



Dato befaring: 08.01.2020
Utskriftsdato: 08.01.2020
Oppdragsnr: 2020180



eb1e6ea

Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/5b783544-0330-48dc-b77d-b921eb6180c0>

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av 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.
- Uinredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploth, 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:
 Norsk takst

Befaringsdato: 08.01.2020

Side: 2 av 15

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkakninger: 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/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 befarer og oppdatering.

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

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

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

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

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

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

Om det skulle være rom under terreng. Innredet kjeller med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Det nevnes på generelt grunnlag at rom som er innredet under terreng har større risiko for skjulte feil og

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



mangler en øvrige etasjer, hvor våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.
 Vanligste årsak til disse skjulte feil og mangler vil være alderssvikler på drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur.
 Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overvann, taknedløp som er tette under terreng, generelt vann i grunn mot mur og fuktig grunnluft.

Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS3424 på nivå 3.
 Kondensproblemer som følge av vanndamp og damp fra jord/grunn kan forekomme i gulv som er oppført og på vegger som er påført.

Spesielt i bygninger som er av en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig med diffusjonssperre i gulv og på grunn og i overgang gulv/vegg.

Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.

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

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

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Fritidseiendom oppført i 1973.

Oppført på grunnmur av betongblokker som er utvendig pusset. Betonggulv i kjeller. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Teglpipen fra byggeår som har utvendig påsatt beslag.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes noe vedlikehold av boligen.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport. Rapporten anbefales lest i sin helhet.

HAUGESUND, 08.01.2020

Tom Erik Tørring
 Takstmann
 Telefon: 476 75 131

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jacob Johnsen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.01.2020. - Jacob Johnsen. Hjemmelshaver(e). Tlf. 958 00 444 - Tom Erik Tørring. Takstmann. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 08.01.2020 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier fritidsbolig(hytte)
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint til på Kinnavegen 10 i Sveio kommune. Det er fra eiendommen kort vei til ferjekai(til Bømlø), og det er kort kjøretur til Sveio sentrum.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger og fritidsboliger.
Standard:	Boligen har normal standard, delvis fra byggeår.
Tilknytning vann:	Offentlig. Dette ble ifølge eier etablert i 2018. Det er her lagt Elvestad rør som har påmontert varmekabel. Frostsikring finnes i kjeller.
Tilknytning avløp:	Septik.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1216 SVEIO Gnr: 52 Bnr: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 194 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Jacob Johnsen og Mona Beate Bjordal
Adresse:	Kinnavegen 10, 5550 Sveio

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2020		Ikke fremvist		
Tegninger	08.01.2020		Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	08.01.2020		Innhentet		

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

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	40	33		33	Teknisk rom/uinnredet kjellerrom
1. etasje	68	62	62		Entré, bad, kjøkken, stue, wc, 3 soverom
Sum bygning:	108	95	62	33	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
<p>Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no</p> <p>Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlig og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.</p> <p>Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.</p>	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Teknisk rom/uinnredet kjellerrom
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, wc, 3 soverom	

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs		
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Alle rom som er innredet i denne fritidsboligen ligger godt over terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er noe fall fra boligen i terrenget, men dette vil allikevel ikke bli noe særlig faktor da rom under terreng ikke er innredet.</p> <p>Skulle rom under terreng på noe måte bli innredet anbefales det og utvendig fuktsikre boligen til dagens standard.</p> <p>Det er delvis krypekjeller under denne boligen, men denne var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det er viktig med god ventilering i krypekjeller.</p>	TG: 2

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Fritidseiendom oppført i 1973. Oppført på grunnmur av betongblokker som er utvendig pusset. Betonggulv i kjeller. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Teglppe fra byggeår som har utvendig påsatt beslag.	
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.	
Bygning, generelt - Kjeller / Teknisk rom/uinnredet kjellerrom		
Beskrivelse:	Uinnredet kjeller.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Krypekjeller var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Men det er synlige ventilert i vegg ved terrasse. Det er viktig at krypekjeller og kjeller generelt er godt ventilert da det er fuktig miljø.	TG:
Grunn og fundamenter - Fritidsbolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte i byggegrop.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen riss i mur som var synlig på befaringsdagen. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG:

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Riss i betonggulv er å påregne og er og anse som normalt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 2

Grunnmur - Fritidsbolig
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur i betingstein/betongblokker.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Ingen synlige riss i mur. Det er fukt i mur. Dette er synlig i mur ved inngangsparti og i kjeller. Flass i maling og saltutslag. Dette er grunnet utilstrekkelig fuksikring mot mur.

TG: 2

Drenering - Fritidsbolig
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering som normal fra byggeår. Drenerende masser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensledning med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuksøk på tilgjengelige steder innvendig indikerer noe fukt og saltutslag på vegger mot grunn. Det er også noe fukt i gulv/veggi kjeller i det nord/vestre hjørne. God ventilering anbefales. Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

TG: 2

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledning. Store deler av kledning ble byttet for ca 12-15 år siden.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning er i god stand. Det er ingen indikasjoner på råte på utvendig kledning.	<div>TG: 2</div> <div><div></div><div></div><div></div></div>
	Øvre fasader er vurdert fra bakkeplan.	
	Normaltid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
	TG2 settes grunnet alder på noe av kledning, ellers TG1	


Vinduer og dører - Fritidsbolig

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre, med trekarm. Isolerglass.
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:	<div>Vinduene i denne boligen er i hovedsak fra 70/80 tallet. Og det er blitt skiftet glass i enkelte vinduer.</div> <div>Det er registrert noe råte i klemlister på de eldste vindusrammene og det er noe rust i vinkelbeslag på disse.</div> <div>Enkelte vinduer er funksjonstestet, og de fungerer tilsynelatende som tiltenkt, men trenger noe justering.</div> <div>De fleste vinduer i denne boligen har oppnådd en alder hvor det vil være påregnelig med oppgradering/påkostning.</div> <div>Vinduer i kjeller er av nyere dato, og i pvc(plast) utførelse. TG1</div>

TG: 2

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i tre. Alle fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det ble på befaringsdagen ikke observert noe råte på ytterdører. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det kan opplyses om at det er enkle glass i ytterdører. Det er påregnelig med noe oppgradering av ytterdører. Eier opplyser om at det er nyere terrassedør lagret i kjeller. Tilstandsgrad settes grunnet salder.	TG: 2 

Innvendige dører - 1. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i finer. Alle fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering.	<div>TG: 2</div> <div><div></div><div></div><div></div></div>
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Takkonstruksjon - Fritidsbolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Det er ingen tegn til fuktinntrengning i konstruksjonen ved besiktigelse innvendig i hytten.	TG: 2
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er utvendig tekket med betongstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket ble ifølge eier skiftet av forrige eier. Dette kommer også fram av forrige rapport. Det ble etablert nye takpanner, lekter og takpapp(ca 2015). Arbeidene ble utført som egeninnsats, og takstein er montert kort mot takrenne. Takpanner burde her vært lenger fremme. Monteringen vil trolig ikke by på problemer, men det anmerkes allikevel.	TG: 1
	Normaltid før utskifting av undertak er 40 - 80 år.	

Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje.	TG: 2
	Takrenner i plast vil over tid få redusert styrke, men funksjonaliteten forsvinner ikke. Fall på renner er ikke kontrollert.	
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendige trapper i tre og betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje.	TG: 2
	Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasser i tre. Spaltdedekker.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe skjevhet i terrasse mot sør. Konstruksjonen har her seget noe. Bør undersøkes nærmere og understøttes bedre. Terrasser er ellers i god stand. Trenger noe utvendig behandling. Normal elde og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder og funn.	TG: 2

Piper og ildsteder - Fritidsbolig		
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.		
Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe i tegl, med utvendig påsatt beslag av nyere dato. Liten vedovn i stuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen observerte riss eller sprekker på pipe, eller ildsted. Pipe og ildsted er ikke tetthets/funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Feieluke er plassert i kryperom i kjeller. Kripekjeller var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Feieluke er derfor ikke besiktiget. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Etasjeskillere - Fritidsbolig		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.		
Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk enkelte steder som er å påregne av en trekonstruksjon. Det er oppdagete forekomster av borebiller i trebjelkelag i kjeller. Det er tilsynelatende aktivitet da det er synlig spon/støv i kjeller.	TG: 2

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

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Det er ikke varmekabler i gulvet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Nåværende eier opplyser om at det ble revet ut dusjløsning hvor det ble dusjet direkte på gulv. Dette er nå erstattet med dusjkabinett. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Men det er noe misfarging i undergulv ved besiktigelse i kjeller. Områdene er tørre på befaringsdagen. Det er fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det er viktig at baderom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 20 år. Det vil for dette baderommet være påregnelig med noe oppgradering, da hovedsakelig gulv.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Malt trepanel og baderomsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksslitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusjløsning med garnityr og baderoms møbel med speilskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal slitasje. Innredninger er av nyere dato.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vindu som kan åpnes og ventil i vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke etablert luftespalte ved dør eller mekanisk ventilasjon. Det bør installeres mekanisk ventilasjon for dette baderommet i tillegg til luftespalte ved dør.	TG: 2

Toalettrom - Fritidsbolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc

Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er noe uheldig vanntilførsel til wc i dette rommet. Vanntilførsel kommer gjennom gulv. Viktig at denne er tett forsvaret for å unngå vannsøl til underliggende trekonstruksjoner.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Panelte overflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. God stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1 	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, vask med speil.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Wc er av nyere dato i dette rommet.
TG: 1 	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Vindu som kan åpnes og ventil i vegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke luftespalte under dør. Eller mekanisk ventilering. Rommet er noe underventilert. Det er viktig og understreke at et wc rom ikke er eksponert for samme mengde vanndamp som for et baderom med dusj som brukes til vanlig. Det bør i dette tilfelle etableres luftespalte ved dør.
TG: 2 	

Kjøkken - Fritidsbolig	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Praktisk Ikea kjøkkeninnredning med god skap og benke plass. ventilator.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Ventilator er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1 	

Innvendige overflater - Fritidsbolig	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje	
Beskrivelse:	Tregulv, lakkert og belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tregulv er i god stand. Belegg i entre og på wc rom er av nyere dato. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1 	

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Panelte overflater. Både malte og ubehandlet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Overflatene er i god stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1 	

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Panelte overflater. Behandlet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Overflater er i god stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1
☒ ☐

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast. Det er lagt inn ny vannledning i bolig som er tilkoblet offentlig nett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.

TG: 2
☒ ☐

Varme, generelt

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

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannalarmer og slukkeapparat.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller

Beskrivelse:	Stoppekran for kaldt vann. Frostsikring for vannledning og bereder for tappevann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal slitasje. Eldre brynepumpe som er installert er ikke i bruk og er frakoblet.

TG: 1
☒ ☐

Elektriske anlegg - Fritidsbolig

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

Matrikkel: Gnr 52: Bnr 40
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Kinnavegen 10, 5550 SVEIO

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



Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Noe skrusikringer, automatsikringer og AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0005/20		
Adresse	Kinnavegen 10		
Postnummer	5550	Poststed	SVEIO
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år9 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Codan Forsikring	Polise/avtalenr.	751768932
Selger 1 fornavn	Jacob Skjolddevik	Selger 1 etternavn	Johnsen
Selger 2 fornavn	Mona Beate	Selger 2 etternavn	Bjordan

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Alf Larsen AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Satt inn nytt dusjkabinett, vask og wc. Ny varmtvannsbereider 2017

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Rørlegger Thuestad

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt inn kommunalt vann i 2018, med isotherm frostsikring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Litt fuktmerke i ene hjørnet kjeller, mulig sammenheng med nedløp takrenne. Tiltak iverksatt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Litt maur på terrassen sommer 2017, tiltak iverksatt og ikke sett noe etter det.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Firmanavn	123Tak
Redegjør for hva som er gjort og når	Ny pipehatt 2018
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Firmanavn	Frøvik Elektro
Redegjør for hva som er gjort og når	Nye automatsikringer 2018, koplet til bereder og isotermmør i kjeller
12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
17. 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?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Kommentar	
20. Er det foretatt radonmåling?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
24. 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)?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Avtale med nabo om vannledning over tomten hans
SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP	
25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
Tilleggskommentar	
Boligselgerforsikring <input checked="" type="checkbox"/> Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners. <input type="checkbox"/> Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.	
Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, 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 boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Bjordal, Mona Beate

Signert av

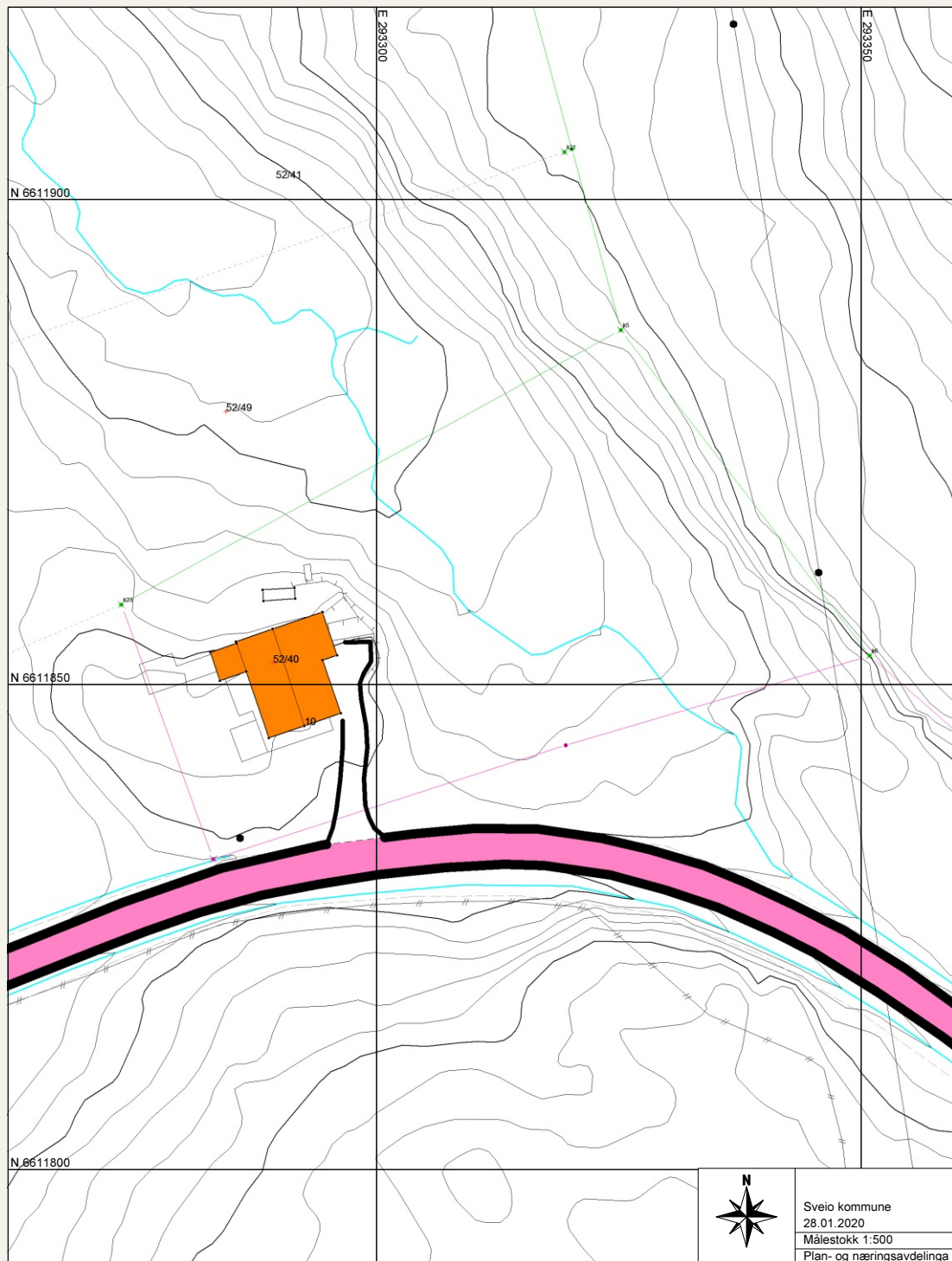
Johnsen, Jacob Skjoldevik

Signert av

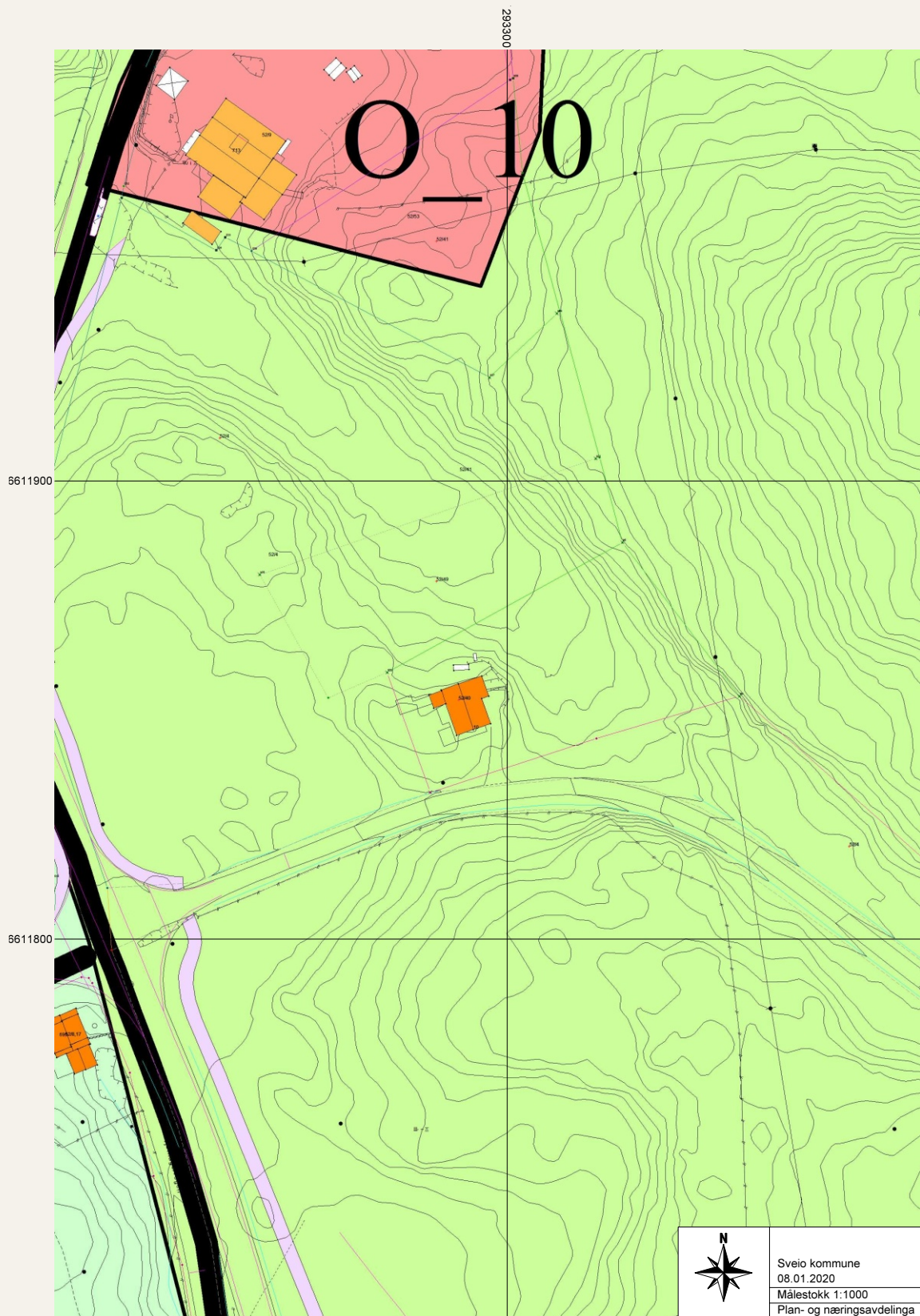




Eiendomskart



Utsnitt plankart



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 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
- Fornyes årlig

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**



Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. POSTKASSE medfølger.
 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Budskjema

For eiendommen: Kinnavegen 10, 5550 Sveio
Gnr. 52 Bnr. 40 i Sveio
Oppdragsnummer: 1-0005/20
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



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

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

Dato Signatur (Budgiver 1)

Dato Signatur (Budgiver 1)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller 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 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

[illegible]



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft / T: 93 49 22 24 / olav@meglerhuset-rele.no