

MEGLERHUSET

Rele

Førresfjorden

Veimshaugen 2, 5563 Førresfjorden

Prisant: **5 490 000** + 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:

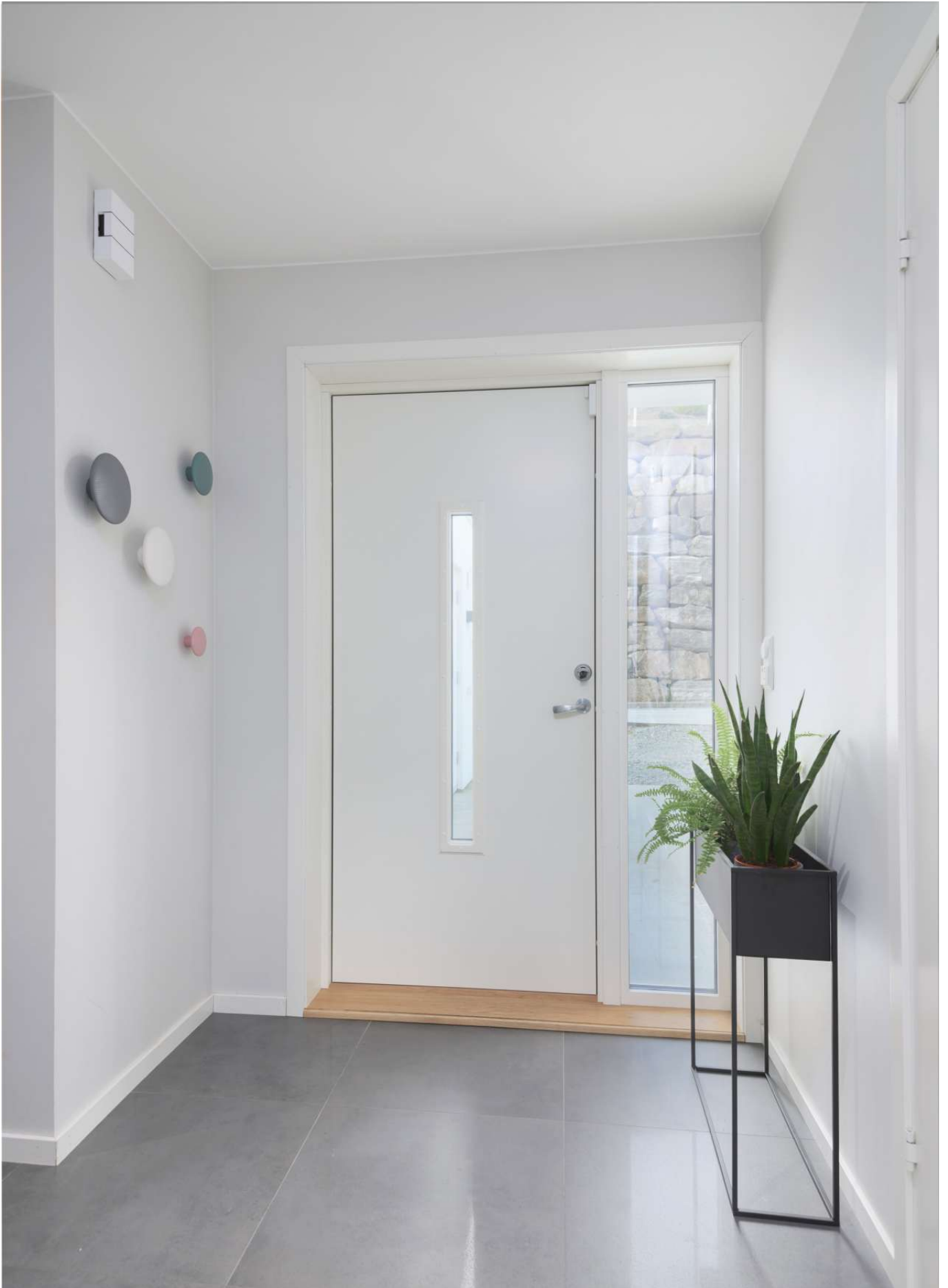
Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Marius Kallevik er daglig leder og Eiendomsmegler i Meglerhuset Rele - Til tross for sin unge alder har han opparbeidet seg bemerkelsesverdig mye kunnskap og erfaring innenfor mange felt. Vi har en teori om at Marius er født med en gedigen indre «drive». Marius har bachelor i eiendomsmegling ved BI i Stavanger og 8 års erfaring.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 58
Innhold	_____	s 60
Teknisk info og skjema	_____	s 62

Del 1 - Veimshaugen 2

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 5 490 000 + omk.

TOMT:

584 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 78 Bnr. 103
i Tysvær

AREAL:

P-rom: 198 m2
Bra: 206 m2

Standard

Nyere og meget tiltalende funkisbolig

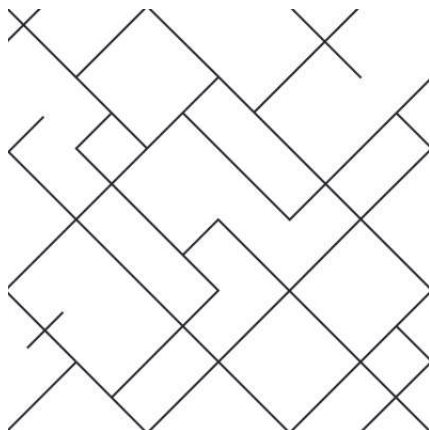
Velkommen til Veimshaugen 2 - en gjennomført og tiltalende enebolig med flott utsikt til Førresfjorden.

Boligen fremstår som stilfull og innbydende. Den er hovedsakelig innredet med flott enstavs parkett på gulv, foruten hall/våtrom som har flisebelagte gulv. Gipsvegger og tak med listfrie overganger.

Her har du stue og kjøkken med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Soldemping i vinduene mot sør. Flott vedovn fra Contura, samt utgang til terrasse.

Delikat kjøkkeninnredning fra Aubo med integrerte hvitevarer og stor kjøkkenøy.

Les mer om boligens standard lenger bak i prospektet.



Stue med flott vedovn fra Contura





Store vindusflater mot den flotte utsikten



Utgang til terrasse, samt god plass til flere sittegrupper







Den åpne kjøkkenløsningen skaper en romslig atmosfære



Flott kjøkkeninnredning fra Aubo

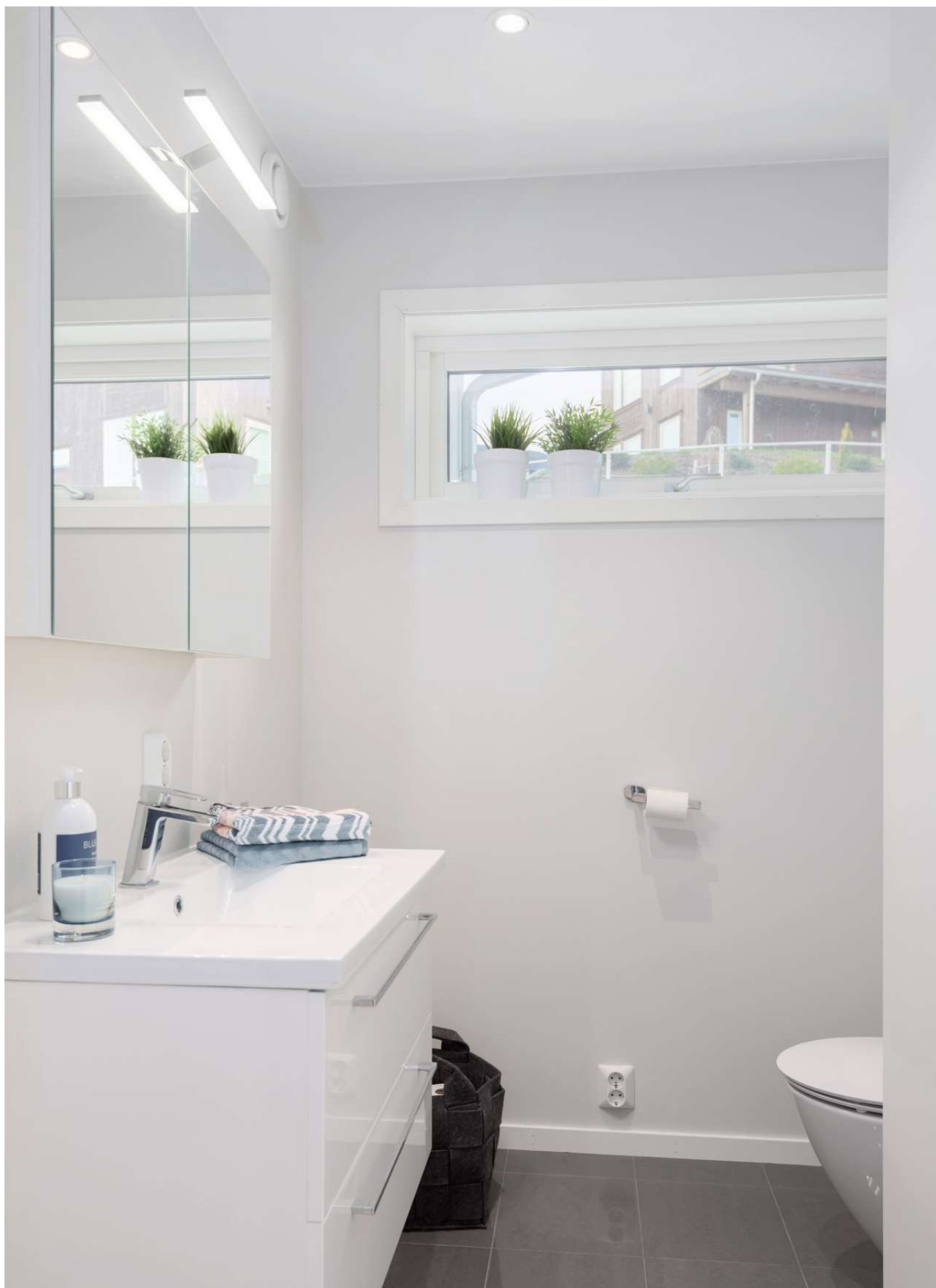




Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, stor kjøkkenøy, samt rikelig med skap- og benkeplass











Hovedsoverom med adkomst til walk-in-closet og videre til bad (skyvedører)



Flisebelagt baderom med adkomst til walk-in-closet





Baderommet har vegghengt toalett, dobbel servant, speilskap og dusjnisje





Nok et romslig soverom i hovedetasjen





Gang innredet med fliser på gulv, som har varmekabler







Kjellerstue - et perfekt samlested for barna



Kjellerstuen er innredet med kjøkken og har utgang til uteplass som er delvis overbygget









Soverom 3 som har adkomst til felles walk-in-closet







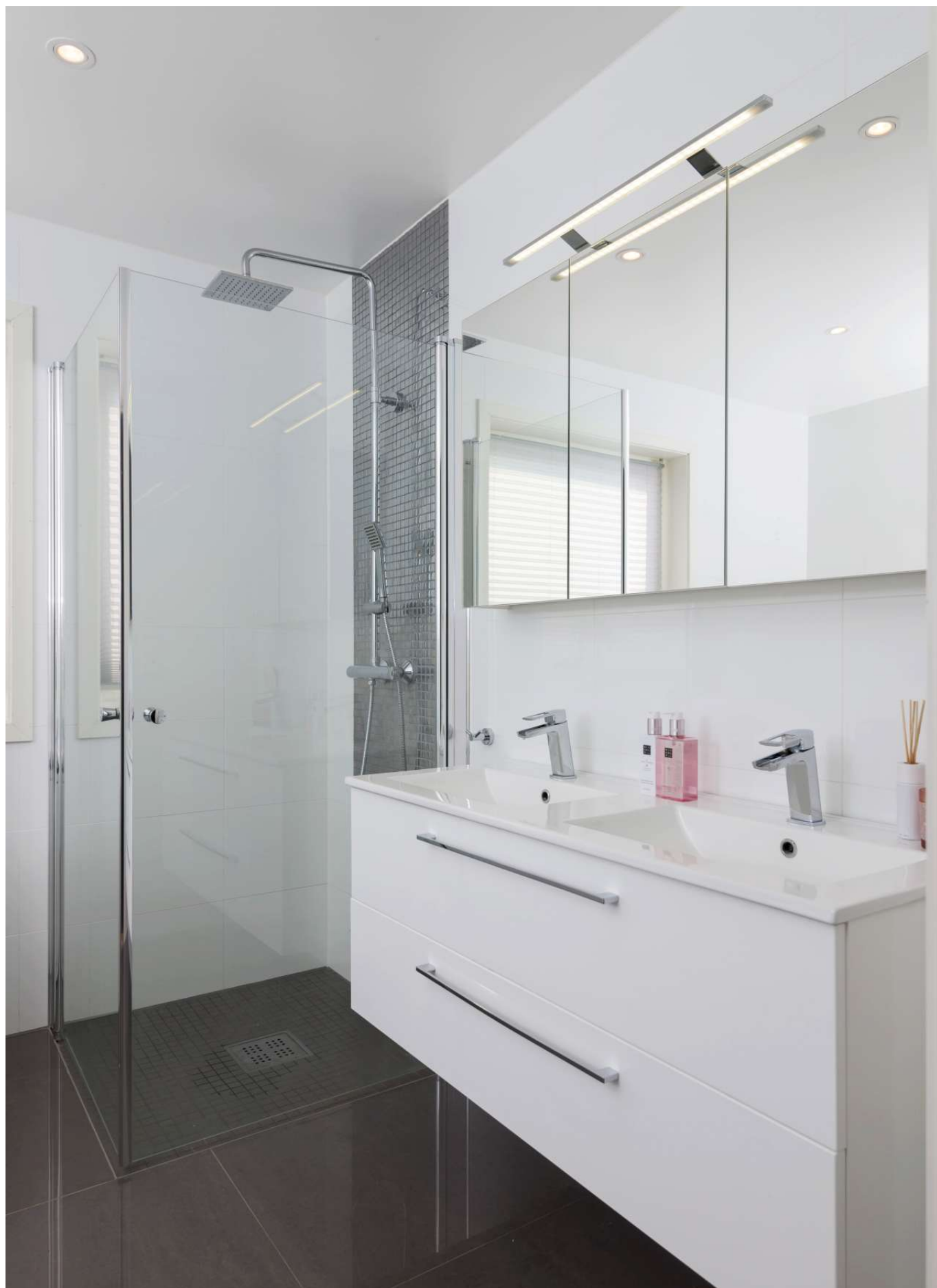
Walk-in-closet med innredning fra Pax





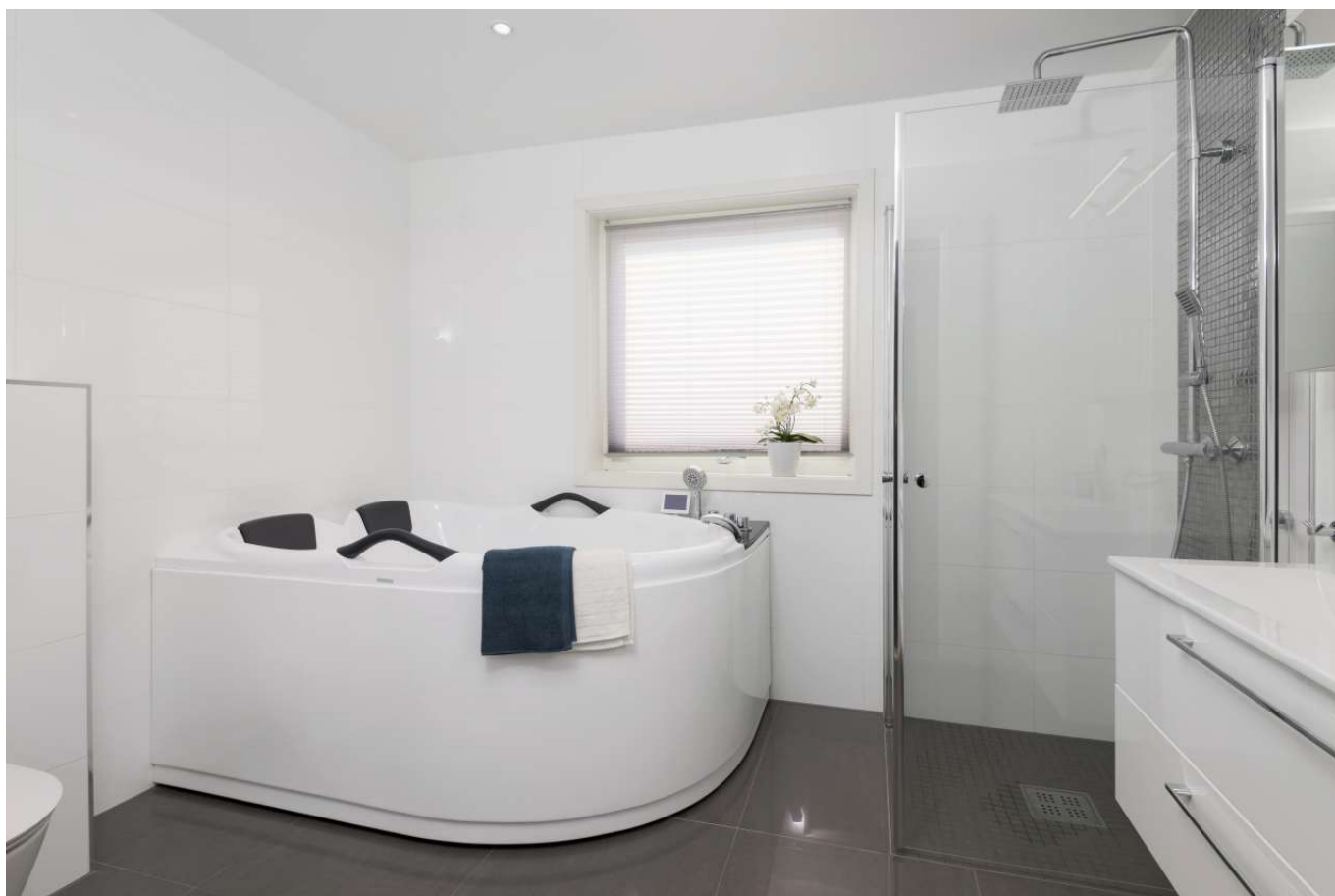
Soverom 4 som også har adgang til felles walk-in-closet







Delikat og flisebelagt baderom i første etasje





Vaskeromn med bi-inngang





Terrasse med utgang fra stue





Nyt den flotte utsikten fra terrassen







Her kan du samle familie og venner til grilling...





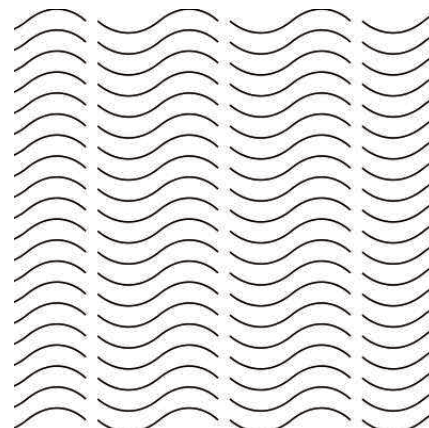


Uteplass med utgang fra kjellerstue





Nærområde: Førre skole og Førresfjorden barnehage



Flott utsikt til Førresfjorden...

Beliggende på en høyde med flott utsikt til Førresfjorden. Her ligger naturopplevelsene like utenfor dørterskelen. Kort vei til flotte turområder som går til bl.a. Håvåshytta og som strekker seg videre helt til Djupadalen (vannverksvegen)

Kort avstand til både skole og barnehage. Ca. 380 m til Førre barneskole og ca. 1,4 km til Førresfjorden barnehage. Like ved Førre barneskole er det også fotballbane og balløkke.

Her har man følelsen av å bo i landlige omgivelser samtidig som det er kort avstand til både Raglamyr og Aksdal. Raglamyr har det aller meste av servicetilbud med bl.a. Amanda Storsenter.

Innhold

Praktisk og innholdsrik bolig

Boligen er innredet over to etasjer, og inneholder:

Første etasje:

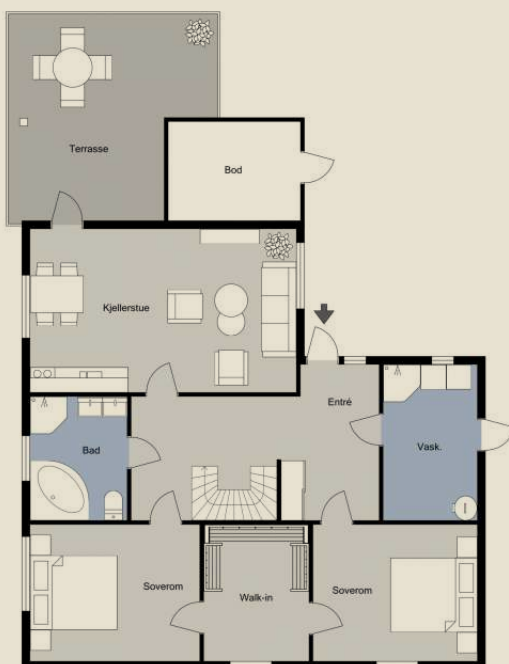
Gang, vaskerom m/bi-inngang, 2 soverom hvorav begge har adkomst til walk-in-closet, baderom m/wc/dobbel vask/dusj/badekar og kjellerstue m/utgang til uteplass.

Hovedetasje:

Gang, gjestetoalett m/wc/vask, soverom, baderom m/wc/dobbel vask/dusj/adkomst til walk-in-closet, hovedsoverom m/adkomst til walk-in-closet, stue og kjøkken m/utgang til terrasse.

Stor sportsbod med utvendig adkomst.

1.



BRA 102 m2

2.



BRA 104 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:

219133

Adresse:

Veimshaugen 2, 5563 Førresfjorden

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 78 Bnr. 103 i Tysvær kommune

Eiers navn:

Esther Marie Kvalavåg Bendiksen
og Morten Bendiksen

Prisantydning:

5 490 000,-

Kjøpers omkostninger:

137 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

149 602,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Standard:

Velkommen til Veimshaugen 2 - en gjennomført og tiltalende enebolig med flott utsikt til Førresfjorden. Boligen fremstår som stilfull og innbydende. Den er hovedsakelig innredet med flott en-stavs parkett på gulv, foruten hall/våtrom som har flisebelagte gulv. Gipsvegger og tak med listfrie overganger. Her har du naturopplevelsene like utenfor dørterskelen.

Hovedetasje:

Stue og kjøkken i åpen løsning innredet med en-stavs parkett på gulv. Store vindusflater som gir mye naturlig lys. Soldemping i vinduene mot sør. Flott vedovn fra Contura og

downlights i tak. God plass til flere sittegrupper. Her er utgang til terrasse.

Flott kjøkkeninnredning fra Aubo, med integrert komfyr/dampovn, 90 cm induksjonstopp, kaffemaskin, stillegående oppvaskmaskin og kombiskap. Godt med skap- og benkeplass. Downlights under overskap og integrerte håndtak. Stor kjøkkenøy med plass til flere stoler.

Hovesoverom innredet med en-stavs parkett på gulv. Her er adkomst til walk-in-closet og videre til bad (skyvedør).

Flisebelagt badrom som har varmekabler i gulv. Dette har vegghengt toalett, seksjon med to nedfelte servanter, speilskap og dusjnise. Downlights i tak. Her er adkomst til walk-in-closet.

Soverom innredet med en-stavs parkett på gulv.

Gjestetoalett innredet med fliser på gulv. Dette har vegghengt toalett, seksjon med nedfelt servant og speilskap. Downlights i tak.

Gang innredet med en-stavs parkett på gulv. Downlights i tak. Skyvedør i glass inn til stue/kjøkken.

Første etasje:

Kjellerstue innredet med en-stavs parkett på gulv, som har varmekabler. Downlights i tak. Hvit kjøkkeninnredning med integrert komfyr, platetopp og kombiskap. Integrerte håndtak. Her er utgang til uteplass som er delvis overbygget.

Flisebelagt badrom som har varmekabler i gulv. Dette har vegghengt toalett, seksjon med to nedfelte servanter, dusjnise og boblebadkar. Downlights i tak.

To soverom innredet med en-stavs parkett på gulv. Begge har adkomst til felles walk-in-closet, som er innredet med en-stavs parkett på gulv, samt innredning fra Pax.

Gang innredet med fliser på gulv, som har varmekabler. Downlights i tak.

Vaskerom innredet med fliser på gulv. Dette har vaskeromsinnredning og dusjkabinett. Varmtvannsbereder og sentralstøvsuger. Praktisk bi-inngang.

Areal:

P-rom: 198 m²

Bra: 206 m²

P-rom innhold:

Første etasje:
Hall m/trapp, vaskerom, 2 soverom, omkleddingsrom, stue/kjøkken og bad.

Hovedetasje:

Gang m/trapp, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og wc.

Bruksareal per etasje:

1.etg. 102 kvm.

2.etg. 104 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2017

Antall soverom:

4 soverom

Parkering:

God parkering i eget gårdsrom.

Byggemåte:

Boligen er bygget på ringmur av betong. Etasjeskiller av trebjelkelag, vegger av reisverkskonstruksjon med flatt tak tekket med sanarfilduk.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Lars Erik Strand ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Vedovn i stue. Varmekabler i gulv i kjellerstue. Varmekabler i alle rom med fliser på gulv, bortsett fra gjestetoalett og vaskerom.

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:

Tomten er opparbeidet med grus, kulestein og flott natursteinsmur. Terrasse på begge plan.

Tomteareal:

584 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

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

Kommunale avgifter:

11 892,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

Taklampe i kjellerstue medfølger ikke.

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet det offentlige avløpsnett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for bolig, datert 14.02.2017, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

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

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

Ingen servitutter registrert.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert. Prosentsats: 1,5%.

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

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

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2019-04-11

Personvern:

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

personvernerklæring/

Boligen selges**"som den er – as is":**

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

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

Ansvarlig megler:

Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 77 69 49
marius@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

Veimshaugen 2

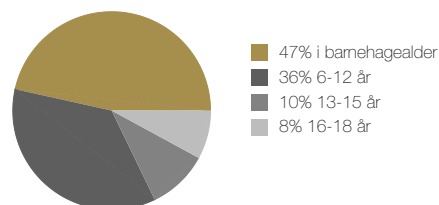
Offentlig transport

🚶 Førre skole	5 min 🚶
Linje 240	0.4 km
✈️ Haugesund Karmøy	20 min 🚶

Skoler

Førre skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
365 barn, 21 klasser	0.4 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚶
335 barn, 13 klasser	3.6 km
Karmsund videregående skole	11 min 🚶
750 barn, 42 klasser	8.9 km
Haugaland videregående skole	11 min 🚶
815 barn	9.1 km

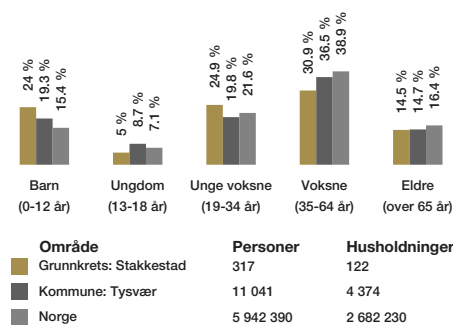
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	34%
Ikke gift	47%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Førresdalen barnehage	14 min 🚶
48 barn	1.1 km
Førresfjorden barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
3 avdelinger	1.5 km
Fjellhaug barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
2 avdelinger	3 km

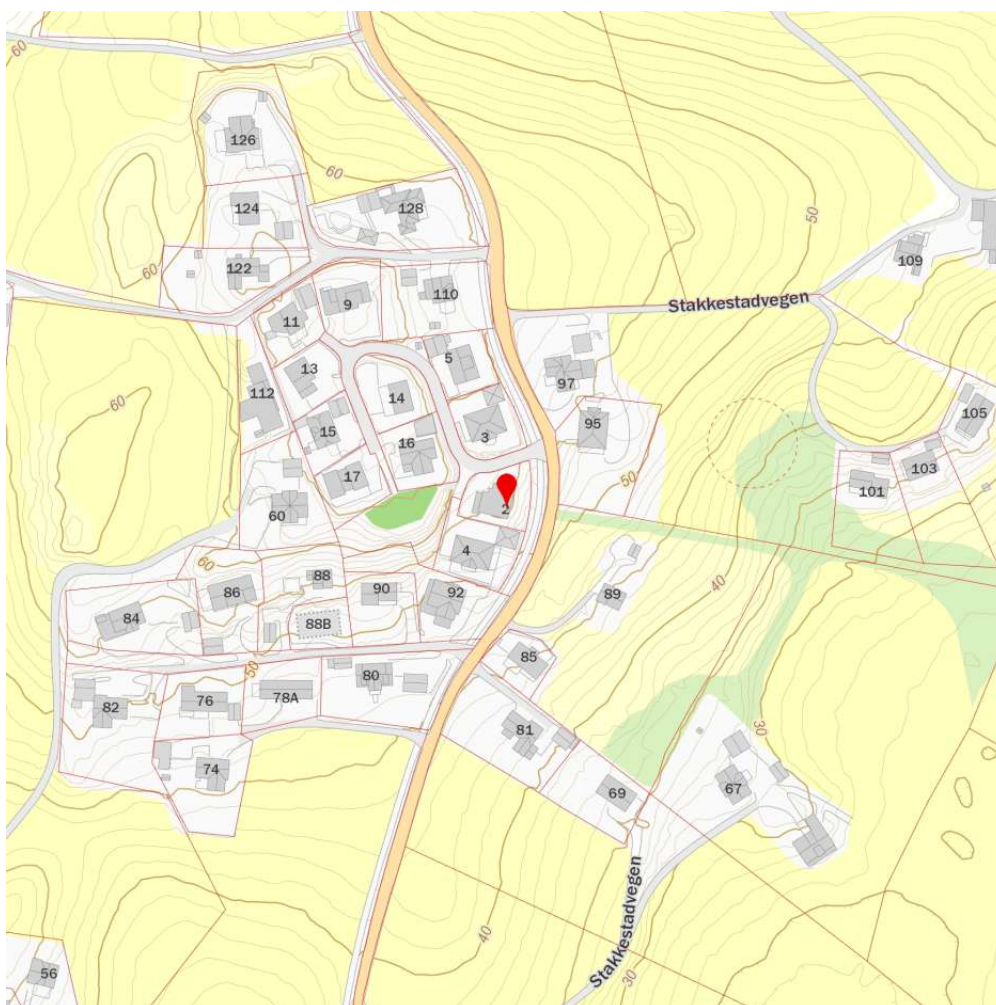
Dagligvare

Coop Extra Frakkagjerd	4 min 🚶
SPAR Frakkagjerd	4 min 🚶

Sport

Frakkagjerd sentralidrettsanlegg	5 min 🚶
Tysværtunet aktivitetsanlegg	7 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er basert på ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Dataene er basert på data fra 2021.



Informasjonen er basert på de opplysningskilder som er tilgjengelige og kan derfor være uaktuelle. Informasjonen er basert på de opplysningskilder som er tilgjengelige og kan derfor være uaktuelle.

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr 78: Bnr 103
1146 TYSVÆR KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Lars Erik Strand MNTF
Telefon: 916 97 234
E-post: lars@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30
Organisasjonsnr: 911 571 757



Dato befaring: 27.03.2019
Utskriftsdato: 29.03.2019
Oppdrag nr: 20190830



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



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 befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring.

Kunden/revirenten skal lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30



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

Boligen er oppført i 2017. Det er ikke registrert noen feil eller mangler, - fremstår som ny.

KOPERVIK, 29.03.2019



Takstmann Lars Erik Strand MNTF
Telefon: 51 50 24 30

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ester Marie og Morten Kvalavåg
Takstmann:	Lars Erik Strand
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.03.2019. - Ester Marie Kvalavåg. Tlf. 46622943 - Lars Erik Strand. Tlf. 916 97 234

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen har beliggenhet i Tysvær kommune. Området består av boliger. Det er kort vei til Aksdal senter og Haugesund. Gangavstand til barneskole.
Bebyggelsen:	Eiendommens beliggende i et etablert boligfelt med eneboliger.
Standard:	Ringmur av betong med hovedetasje og loft av reisverkkonstruksjon i tre.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Det er ikke foretatt undersøkelser om det foreligger eventuelle offentlige pålegg om rettinger etc. kun visuell befarings av selve bygningen. Tilstandsrapporten er endel av dokumentasjonen som fremlegges ved boligsalg. Kjøper har dermed plikt til blant annet å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges ved avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper kan derfor ringe takstmannen for å avklare punkter som eventuelt kan være vanskelige å forstå. Tilstandsgrader settes og ut fra overflatens tilstand og trenger nødvendigvis ikke å være satt ut fra alder. Alder er likevel en viktig faktor i forhold til membraner i bad samt røropplegg generelt. Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er tatt ut fra Byggforskserien. Byggforvaltning 1-2007 Blad 700.320 Del 2, samt 700.330. Når det gjelder intervall for utskifting er disse intervallene spesielt usikre. Det vises her til ovennevnte blad 2-23. I mange tilfeller har noen materialer, komponenter eller bygningsdeler lengre levetid enn det som er oppgitt i bladet mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nyere og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig, reparasjon kan være tilstrekkelig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 78 Bnr: 103
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	584,7 m² Arealkilde: Ambita
Hjemmelshaver:	Ester Marie Kvalavåg Bendiksen og Morten Bendiksen
Adresse:	Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		
Eier		Eier var tilstede.			
Infoland.no			Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



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.

Takstmannens oppfatning av boligen samsvarer med eiers egenerklæring.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår: 2017

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	110	102	94	8	Hall m/trapp, vaskerom, 2 soverom, omkleddningrom, stue/kjøkken, bad, bod
1. etasje	110	104	104		Gang m/trapp, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, wc
Sum bygning:	220	206	198	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Hall m/trapp, vaskerom, 2 soverom, omkleddningsrom, stue/kjøkken, bad	Bod
1. etasje	Gang m/trapp, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, wc	

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Boligen er bygget på ringmur av betong. Etasjeskiller av trebjelkelag, vegger av reisverkskonstruksjon med flatt tak tekket med sanarfilduk.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelene er gitt tg ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningsselementer. En del bygningsselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks. VVB og andre elektriske komponenter) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. Tg er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokument som forklarer mer om tg tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks. sol).

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Ringmur av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Betonggulv på isolasjon. Varmekabel i hall, kjellerstue og bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1
Vinduer og dører - Enebolig	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass og karmen i tre.
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:	TG: 1
Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet.
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:	TG: 1
Takkonstruksjon - Enebolig	
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:	Flatt tak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt noen kontroll i takkonstruksjonen da den ikke er tilgjengelig for kontroll. TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Taktekking - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Sanarfilduk, takrenner av aluminium.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Innvendig trapp av tre i god kvalitet.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Balkong og terrasse oppført i impregnerte materialer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkongen på 25 m2 fungerer som tett tak for underliggende terrasse.	
		TG: 1
Piper og ildsteder - Enebolig		
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:	Ståpipe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Etasjeskillere - Enebolig		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.		
Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Trebjelkelag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Små skjevheter og gulvknirk må påregnes i trekonstruksjoner.	
		TG: 1
Bad - Enebolig		
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.		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Keramiske fliser på betonggulv med varmekabler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flisearbeidet er utført av et lokalt murerfirma.	TG: 1
Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Keramiske fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Vegghengt toalett, dusjhjørne, vask med skap og massasjebadekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Anlegg med balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Keramiske fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flisearbeidet er utført av et lokalt murerfirma.	TG: 1
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Keramiske fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Vegghengt toalett, dusjhjørne, vask med skap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
Vaskerom - Enebolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Keramiske fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flisearbeidet er utført av et lokalt murerfirma.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Malte gipsplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐
Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐
Luftbehandling, generelt - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Anlegg med balansert ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐
Innvendige overflater - Enebolig		
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.		
Overflater på innvendige gulv		
Beskrivelse:	Keramiske fliser og parkett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendige vegger		
Beskrivelse:	Malte gipsvegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendig himling		
Beskrivelse:	Malte gipsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig		
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.		
VVS-installasjoner, generelt		
Beskrivelse:	Rør-i-rør vannsystem. Plast avløpsrør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 78: Bnr 103
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Veimshaugen 2, 5563 FØRRESFJORDEN

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Varme, generelt		
Beskrivelse:	Varmekabler og vedovn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 ☐ ☐ ☐

Elektriske anlegg - Enebolig

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

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Det foreligger samsvørserklæring.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke tilstandsvurdert da det krever spesiell kompetanse.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Oppdragsnummer	219133		
Adresse	Veimshaugen 2		
Postnummer	5563	Poststed	FØRRESFJORDEN
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Fullmektig/ikke bebodd eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 2 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparebank 1	Polise/avtalenr.	17391010
Selger 1 fornavn	Esther Marie Kvalavåg	Selger 1 etternavn	Bendiksen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet 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.

Bendiksen, Esther Marie Kvalavåg

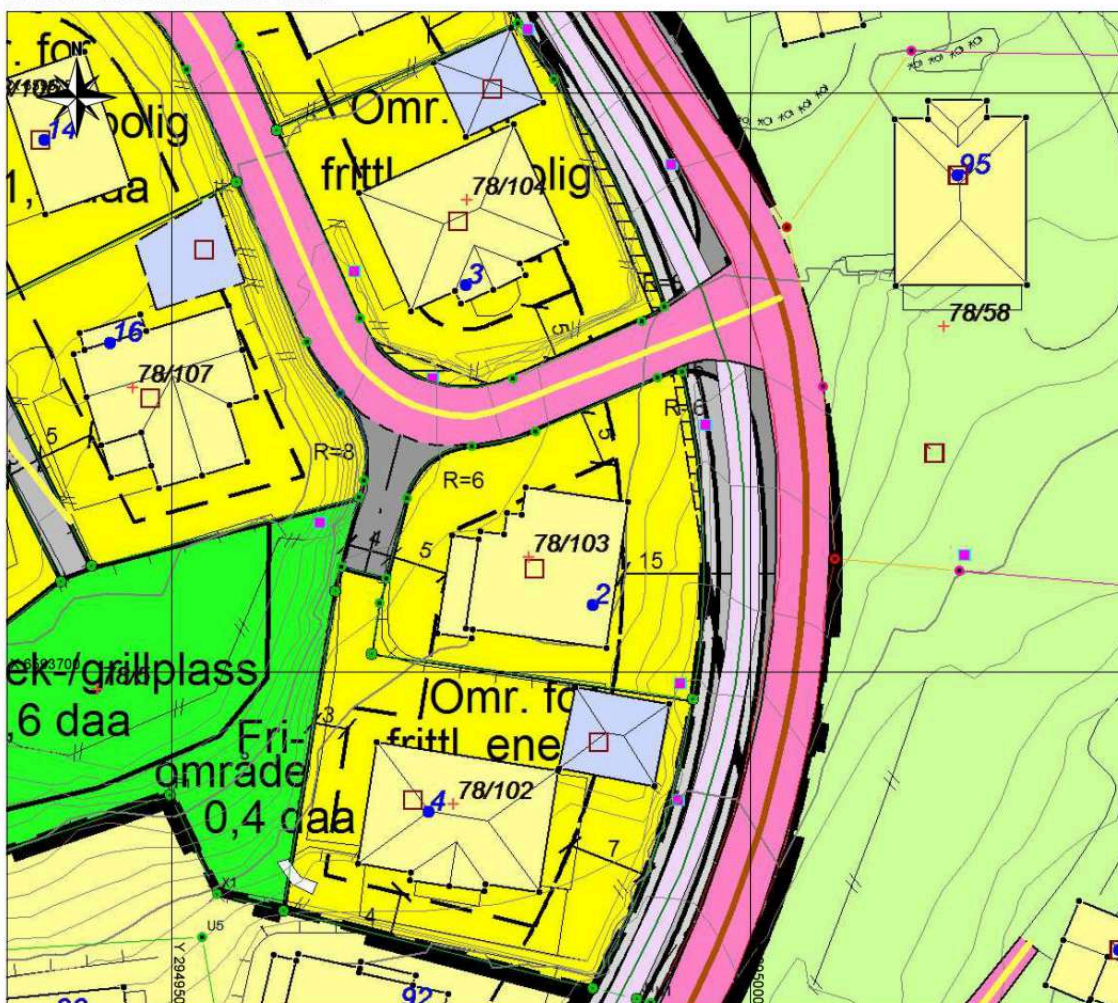
Signert av



Reguleringsplan

 Tysvær KOMMUNE	REGULERINGSPLAN Veimtoppen	Gnr/Bnr: 78/103
	MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Adresse: Veimhaugen 2, 5563 Forresfjorden
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
PLANNR.: 200907	Kommunestyrets vedtak:	DATO

Kartet kan innehalde feil !



TEGNFORKLARING

PLAN_BYGGESAK

Avgjørelse/tiltak - flate

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan

-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Jordbruksområde
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet



-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
-  Byggeregulering
-  Regulerings- og bebyggelsesplan
-  Frittslinje i vegkryss
-  Målelinje/Avstandslinje

Ekvidistanse m
Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000

Ferdigattest



TYSVÆR KOMMUNE

FORVALTNING

Dato: 13.02.2017

Vår ref: 4634/2017
2014/1009

Saksbehandlar: Jan Lyngholm Kvalevåg Tlf. 52 75 62 00

Arkiv:78/103

Dykkar ref:

GBNR 78/103 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR BUSTAD

Ansvarleg søkjar:

Tømmerfirma Madsen & Hesthammer AS
Frakkagjerdvegen 242
5563 FØRRESFJORDEN

Tiltakshavar:

Morten og Esther Marie Bendiksen
Veimshaugen
5563 FØRRESFJORDEN

Saka gjeld:

Søknad om ferdigattest for oppføring av bustad.

Søknad om ferdigattest er sendt inn den 10.2.2017 frå Tømmerfirma Madsen & Hesthammer AS.

Eitt-trinnsløyv er gjeve den i delegasjonssak 372/16 den 4.7.2016

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:

Energiforsyning: Elektrisitet

Varmefordeling: Omn, kamin, peis

Det er pipe på bustaden.

Byggetilsyn:

Det er ikkje utført byggetilsyn på tiltaket. I følgje pbl. § 25-2 kan kommunen føra tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve.

Det vert med dette gjeve ferdigattest for bustad på gbnr 78/103 med adresse Veimshaugen 2 den 14.2.2017.

Jan Lyngholm Kvalevåg
Saksbehandlar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.

Postadresse:

Telefon kundetorg

Telefaks

E-mail-adresse:

Org.nr.:

52 75 70 00

52 75 70 01

post@tysver.kommune.no

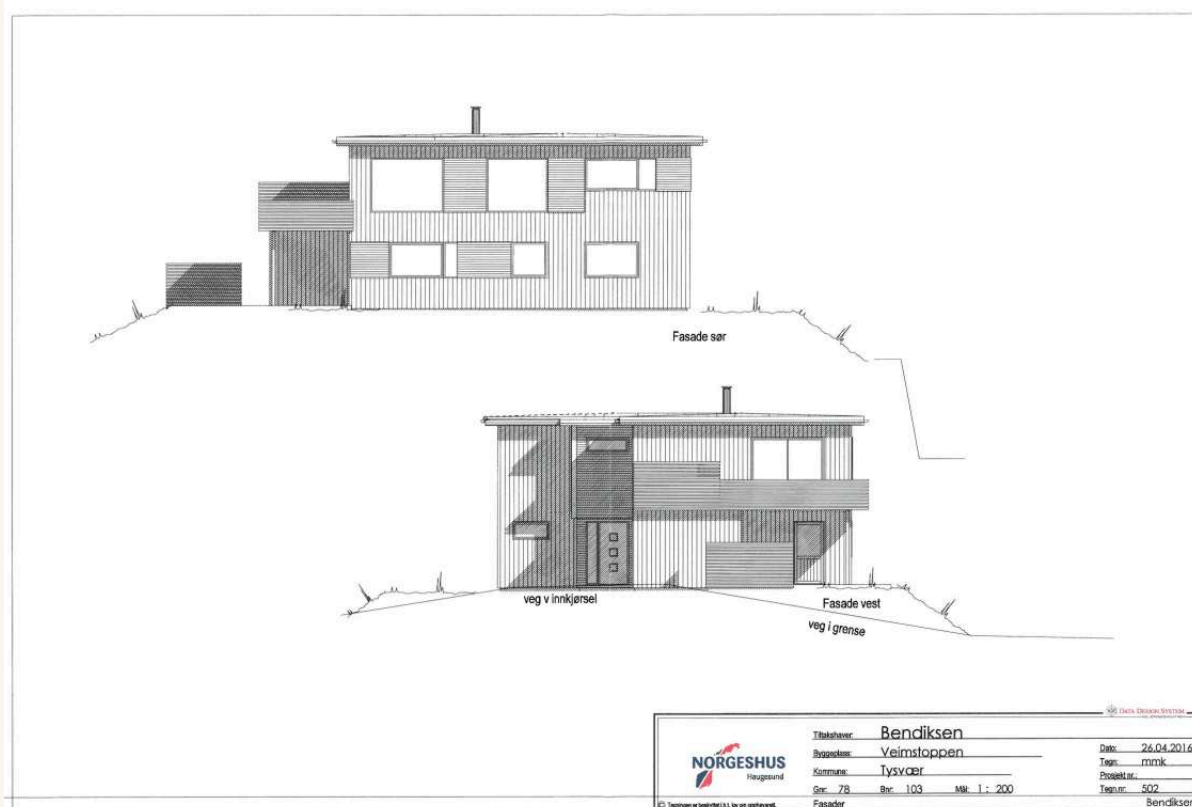
964 979 812

Telefon avdeling:

Telefaks eining



Bygningstegninger



Bygningstegninger





Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**





Budskjema

For eiendommen: Veimshaugen 2, 5563 Førresfjorden
Gnr. 78 Bnr. 103 i Tysvær
Oppdragsnummer: 219133
basert på salgsoppgave datert 2019-04-11



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

skriver kroner med blokkbokstaver _____

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

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik / T: 90 77 69 49 / marius@meglerhuset-rele.no