

MEGLERHUSET

Rele

SOLSTRAND, Kvalvåg i Sveio

Våganesvegen 47, 5550 Sveio

Prisant: 12 000 000 + omk



Innhold

Eiendommen	_____	s 4
Nøkkelinfo	_____	s 6
Kort om eiendommen	_____	s 10
Nærområde	_____	s 38
Innhold	_____	s 40
Teknisk info og skjema	_____	s 44
Budskjema	_____	s 89

SOLSTRAND - Våganesvegen 47

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Fritidseiendom

PRISANTYDNING:

Kr. 12 000 000 + omk.

Sjøhus:

P-rom: 46 m²

Bra: 67 m²

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 82 Bnr. 22 og 65, samt 1/3 av

Gnr. 82, Bnr. 25 i Sveio kommune

AREAL:

Hytte:

P-rom: 80 m²

Bra: 80 m²

TOMT:

7298 m² eiet tomt.



SOLSTRAND: Eiendommen har 55 m strandlinje og 2 brygger/moloer



Kort om eiendommen

Stort idyllisk landsted med utviklings- muligheter

En sjelden gang dukker det opp en helt spesiell eiendom, den som skiller seg helt ut fra andre. Våganesvegen 47 er en slik eiendom.

Fritidseiendommen Solstrand ligger i Kvalvåg innerst i Ålfjorden og er på ca. 7.298 m². Sørvendt lett skrånende tomt, hovedsakelig opparbeidet med plen, strekker seg helt ned fjorden.

Eiendommen har 55 meter strandlinje, to brygger/moloer, stort nybygget naust med beboelse, og hytte med anneks. Usjenert eiendom med flott sjøutsikt og gode solforhold.

Eiendommens store areal kombinert med gjeldende arealplan gir gode utviklingsmuligheter for den eller de som drømmer om et landsted utenom det vanlige. Arkitekten Tor Helge Valen har blant annet skisert tegninger av tre nye fritidsboliger, i tillegg til eksisterende hytte og sjøhus. Se vedlagt skisse.



Sørvest lett skrånende tomt, plen i forkant av hytta, skog bak





Stort nybygget naust med beboelse



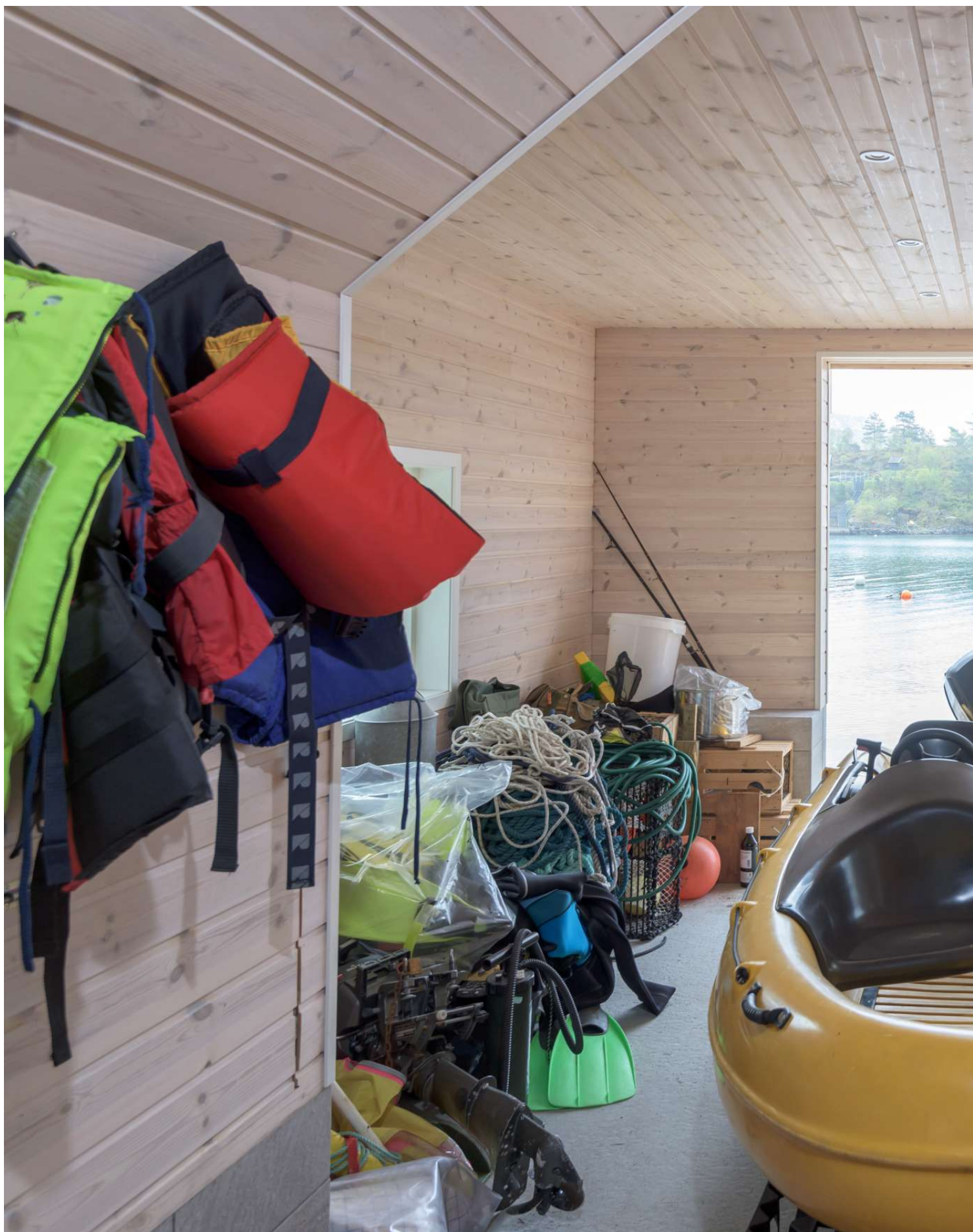
Grensesten i forkant av naust





Området er et godt utgangspunkt for aktiviteter og har et hav av muligheter med tanke på båtutflukter





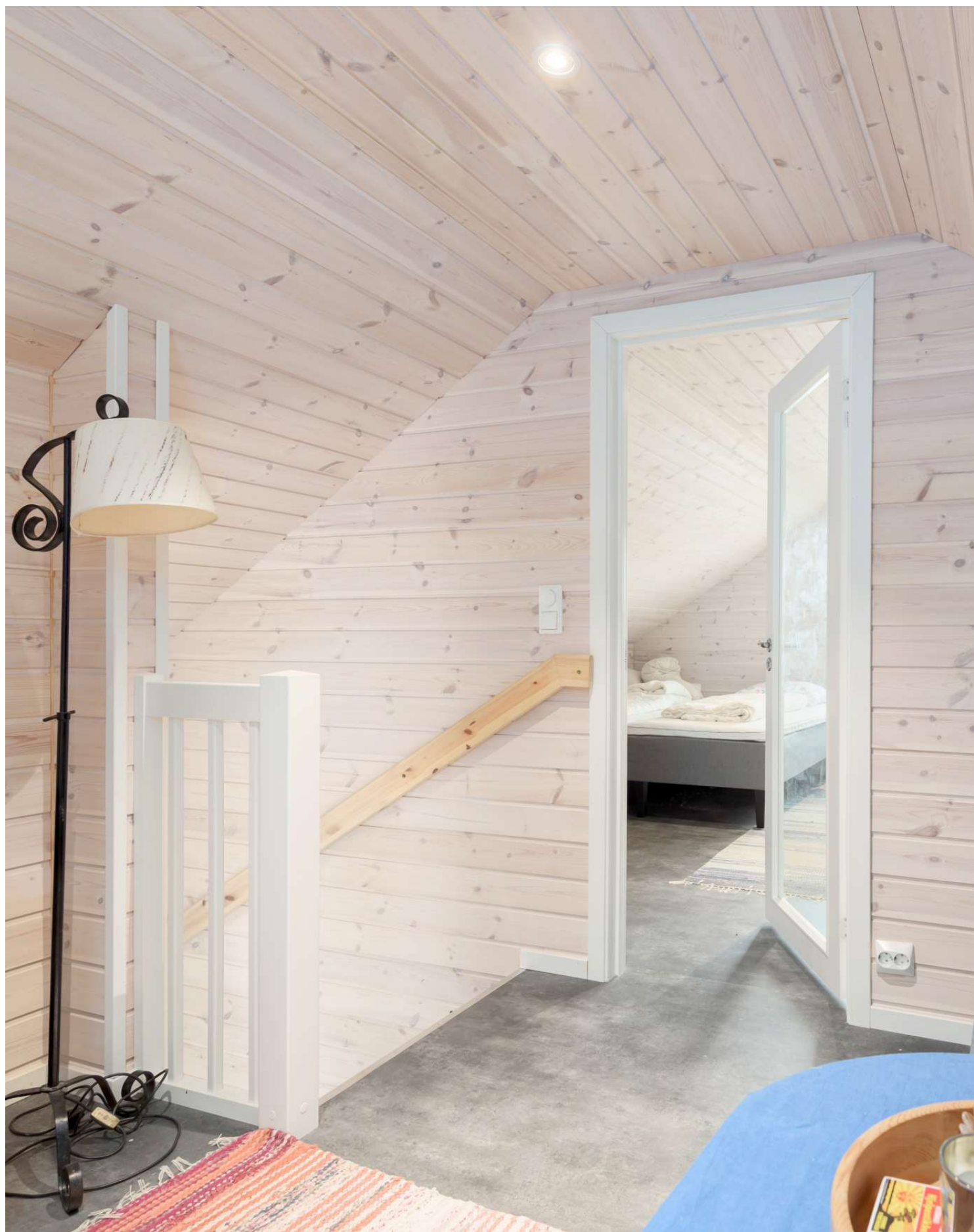
Naustdel med båtøpptrekk. Båtplass om vinteren, stue om sommeren





Lagerplass vinter, oppholdsrom om sommeren med opplegg for kjøkken







NAUST

Loftstue og soverom. Hele naustet er vinterisolert









Stor solrik terrasse i front av hytta





Solstrand har flott sjøutsikt og gode solforhold







Originalt treverk fra 1938





Originalt treverk fra 1938, kjøkken fra 1988





Store grøntarealer. Skog bak hytta, plen i front. God parkering til mange biler





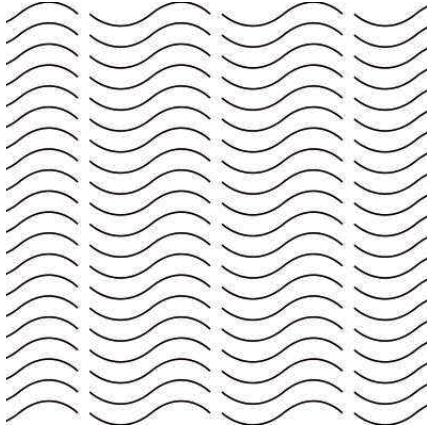
Terrasse foran hytta





Frokost-terrasse bak hytta, anneks med soverom og bad





Kvalvåg i Sveio

Sommer- opplevelser...

SOLSTRAND ligger på Kvalvåg i Ålfjorden. Sørvendt , i ly for vind og med svært gode solforhold. Området er et godt utgangspunkt for båtturer, bading og vannsport.

Det er kort avstand til sommerkiosken på Våga enten med båt eller ved å gå. Finsberg tar også bare noen minutter med båt.

Med bare 25 minutters kjøring fra Haugesund sentrum er det nært nok til å pendle fram og tilbake til jobb.

Innhold

Naust med beboelse:

Nyere og flott innredet naust med beboelse:

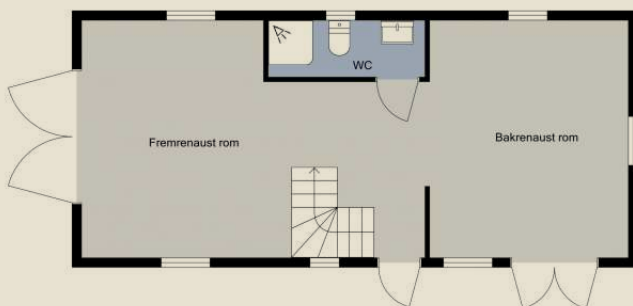
Første etasje:

Bakre naust-del har opplegg for kjøkkenbenk og varme i fliselagt gulv. Fremste naust-del har plass til båtlagring og det er fullverdig bad.

Hems:

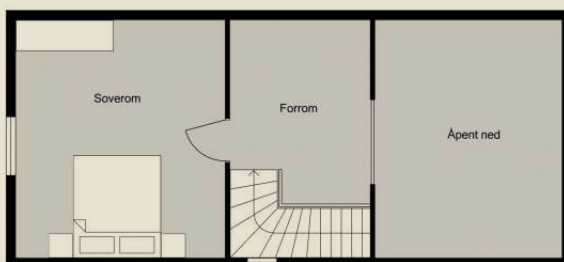
Loftstue og soverom.

1.



BRA 48 m2

2.



BRA 19 m2

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

Innhold

Hytte med anneks:

Hovedplan:

Entré, 2 soverom hvorav ett har utgang til terrasse, badrom, kjøkken og stue/
spisestue m/utgang til terrasse.

Kjeller:

Uinnredet kjeller m/lav takhøyde.

Anneks:

Soverom og badrom.



BRA 80 m²

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

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Hytteprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219163

Adresse:

Våganesvegen 47, 5550 Sveio

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 82 Bnr. 22 og 65, samt 1/3 av Gnr. 82, Bnr. 25 i Sveio kommune

Eiers navn:

Ivar Jacobsen
Jan Erik Jacobsen
Bernt Jacobsen

Prisantydning:

12 000 000,-

Kjøpers omkostninger:

300 000,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

312 352,- (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:

Selveier

Standard:

Hytte:
Hytten ble i 1988 utvendig renovert og påbygget. Innvendig er den opprinnelige hytten fra 1938.

Stue/spisestue innredet med teppe på gulv, samt peis. Her er utgang til terrasse. God plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken innredet med teppe på gulv. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Godt med skap- og benkeplass. Plass til spisebord.

Soverom innredet med teppe på gulv, samt garderobeskap.

Naust med beboelse. Byggeår: 2014.

Første etasje:
Nedre naust-del innredet med betonggulv og fliselagte sidekanter. Øvre naust-del har fliselagt gulv med varmekabler. Romslig naust med god lagringsplass. Her kan båten lagres for vinteren.

Fullverdig bad med fliser og varmekabler. Dette har vegghengt toalett, seksjon med nedfelt servant og dusjkabinett.

2. etasje:

Loftstue og soverom med god plass til flere senger.

Hele naustet er fullverdig vinterisolert.

Naustet er tegnet av Arkitekt Tor Helge Valen.

Se forøvrig tilstandsrapport.

Areal:

Hytte:
P-rom: 80 m²
Bra: 80 m²

Sjøhus:
P-rom: 46 m²
Bra: 67 m²

P-rom innhold:

Hytte:
Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom.

Anneks:
Bad og soverom.

Naust:
1. etasje:
Allrom med opplegg for kjøkkenbenk, og ett fullverdig bad.

2. etasje:
Loftstue og soverom.

Bruksareal per etasje:

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

Hytte: 1939/1988
Sjøhus: 2014

Antall soverom:

5 (hytte, anneks og naust) soverom

Parkering:

Gode parkeringsmuligheter på tomten.

Oppstillingsplasser på medfølgende 1/3 av gnr. 82, bnr. 25. Dette var særlig relevant før Våganesvegen ble opparbeidet.

Byggemåte:

Hytta er oppført i steinsatt mur som er innvendig pusset. Reisverk er antatt tømmer i eldre del, tradisjonelt bindingsverk i nyere del. Hytta er utvendig kledd med trepaneler. Trebjelkelag i etasjeskillere. Valmtak. Taket er utvendig tekket med aluminiumsplater.

Anneks er direkte fundamentert på grunn. Tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler. Trebjelkelag og valmtak. Taket er utvendig kledd med aluminiumsplater.

Naust er oppført i ringmur med betongdekke. Reisverk i bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler. Trebjelkelag i etasjeskillere. Saltak som er utvendig tekket med aluminiumsplater.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring. ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Hovedsakelig elektrisk. Peis i stuen i hytten. Varmekabler i gulv i allrom og på baderom i naust.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhet:

Tomten er opparbeidet med store grøntarealer, trær, planter, busker og gruset gårdsrom. Strandlinje og to brygger/moloer. Naboens molo ligger noe inne på denne eiendommen.

Naustet tilhørende denne eiendommen er bygget noe inn på naboen sin eiendom i vest. Det er laget avtale med naboen om at naboen aksepterer dette, men at dersom det en gang skal gjenreises etter brann eller ligende må bygges opp igjen innenfor grensen.

Bnr. 25 og 65 er ikke oppmålt av kommunen, men selger har kontrollmålt tomten iht. skyldskifte. Avvik ved eventuell oppmåling fra kommunen på et senere tidspunkt kan forekomme. Bnr. 65 har allikevel kommunalt målepunkt som er nedsatt ved sjø i nabo mot sør.

Tomteareal:

7298 m2 (bnr. 22 og 65)

Tomteareal på bnr. 25 er 854 m2 hvor man eier 1/3.

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi:

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

Kommunale avgifter:

2 494,- per år.

Se forøvrig info under punkt vei, vann og avløp.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Vei: Eiendommen har tilkomst via privat veg (tinglyst servitut).

Vann: Privat brønn med dybde på 60m plassert noen meter utenfor inngangsdør mot nord. Det er tilrettelagt for påkobling av kommunalt drikkevann. Felles tilkoblingspunkt ligger ved kai i grense mot nabo i øst.

Avløp: Det er nytt lukket renseanlegg som er tatt i bruk for naust. Dette tømmes en gang hvert annet år, tilsyn 2 ganger per år. Denne har kapasitet for flere hytter. Kommunal avgift tilkommer ved tømming. Anneks har toalett med innvendig samletank og utvendig komposteringsanlegg. Der er manuell pumpe mellom disse to enhetene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsbolig finnes ikke i arkivet, i følge Sveio kommune.

Det er ikke uvanlig at fritidsboliger bygget såpass langt tilbake i tid mangler ferdigattest.

Byggetegninger for hytte foreligger, samt byggetillatelse for fritidsbolig fra Sveio kommune.

Ferdigattest for naust datert 04.05.2018, er inkludert i prospektet.

Diverse:

Benevnelse 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 området som i kommuneplanen er avsatt til fritidsboligformål. Den nordligste delen av eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF (landbruk, natur og fritid). For kopi av kommuneplan med bestemmelser, kfr. megler. Omega har foretatt en vurdering av muligheter for oppdeling av eiendommen med hensyn til planen som også kan oversendes.

Utdrag fra kommuneplanen iht. utbygging: Ved utbygging (fortetting) av allereie utbygde byggeområder for heilårs- eller fritidsbustader kan kommunen etter vurdering gje løyve til

tiltak utan å stilla krav om reguleringsplan, der utbygging eller frådeling gjeld opp til 3 nye brukseiningar. Slike tiltak skal utførast etter krava i punkt 3.3 og 3.5. Kommunen skal i vurderinga av dispensasjonssaka vurdere tiltaka med utgangspunkt i å sikra samfunnsinteresser som krav til teknisk infrastruktur, tilkomst, grøntområde, biologisk mangfald, landskapstrekk, kulturminner, landbruksareal m.v. Tiltaka skal med andre ord ikkje bryte vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på bustad og landskap i området, ikkje føre til vesentleg endra eller utvida bruk. Tiltaka skal ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området og får ikkje gripa inn i viktige leike- eller naturområde eller koma i konflikt med eksisterande kulturminne. Tekniske anlegg skal vera sikra. Kommunen kan likevel krevja dokumentasjon og planar som skal syne avkøyringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrengingrep og annan dokumentasjon for at kommunen skal kunna vurdere innhaldet og miljøeffektane i prosjektet. Dersom det seinare vert aktuelt å etablera fleire brukseiningar i det same byggeområdet skal kommunen stilla krav om reguleringsplan før løyve vert gjeve.

3.3

Det vert tillette inntil 30% bygd areal, BYA, inkludert 2 biloppstillingsplassar/garasje og uthus (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningar og garasje/uthus skal vera underordna hovudbygget når det gjeld storleik, møne- og gesimshøgde (jf. pbl. § 11-9, nr 5 og 6).

For eksisterande bustadområde kan ikkje leikeareala omdisponerast utan at det vert tilrettelagt for nye, fullgode alternativ til erstatningsareal (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.5

Det kan byggjast maks. ein brukseining pr. fritidseigedom (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

Det kan byggjast eitt anneks/uthus med maks. 25 m² BRA (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

Ved utviding/tilbygg av eksisterande

fritidsbustad som ligg nærare sjøen enn 25 m, skal tiltaket vera ei mindre vesentleg utviding og ikkje overskride 50 m² BRA (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

Retningslinjer:

Kommunen kan godkjenne bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad etter pbl. § 20-1, d, der bygningen sin standard og romløyising tilfredsstiller krava til heilårsbustadar. Eigedomen må ha ein tilfredsstillande vassforsyning, avløp, køyrevegtilkomst og akseptable trafikksikre forhold (jf. pbl. § 11-9, nr. 3). (endra frå føresegn til retningsline).

Se vedlagt arealplan som også viser byggelinje mot sjøen, samt skisser fra arkitekt (ikke søkt/godkjent).

Tinglyste forhold/servitutter:

Gnr. 82, Bnr. 22:

1979/11854-1/49 27.12.1979

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar:

Gjelder gjensidig vegrett og vedlikeholdsplikt på Våganesvegen og over broen Straumsnes.

1935/900642-1/49 19.07.1935

Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Gnr: 82 Bnr: 3

Med flere bestemmelser

Denne rettigheten finnes ikke i digitalarkivet.

Gnr. 82, Bnr. 65:

1949/1641-1/49 12.07.1949

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Gnr: 82 Bnr: 3

Meglers kommentar: Eier av gnr. 82, bnr. 3 har rett til å bruke den smale parsellen som veg for fremkjøring av tømmerstokker m.v., men uten mulighet til å overdra denne vegrett eller andel av denne vegrett til andre.

1979/11854-1/49 27.12.1979

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar:

Gjelder gjensidig vegrett og vedlikeholdsplikt på Våganesvegen og over broen Straumsnes.

Konsesjonsplikt:

Kjøper må erklære konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er fastprisbasert.

Fastpris: 117.375,-

Boligselgerforsikring:

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. 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:

2019-06-21

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 egedom (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:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Marius Kallevik

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.

[illegible]

Hytteprofil

Vågansevegen 47

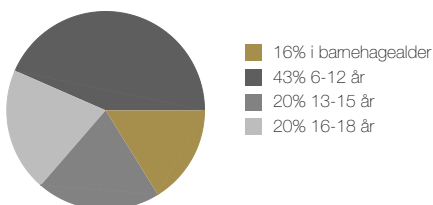
Offentlig transport

🚶 Kvalvåg	12 min 🚶
Linje 158	1 km
✈️ Haugesund Karmøy	39 min 🚶

Skoler

Sveio skule (1-10 kl.)	12 min 🚶
370 barn, 19 klasser	9.5 km
Førde skule (1-7 kl.)	13 min 🚶
189 barn, 12 klasser	12.3 km
Stord vidaregåande skule avd. Vabakkjen	36 min 🚶
300 barn	38.7 km
Stord vidaregåande skule avd. Saghaugen	37 min 🚶
900 barn	39 km

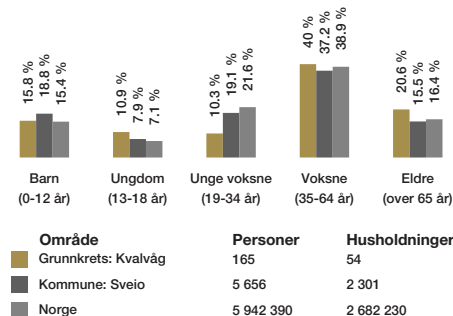
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	34%
Ikke gift	49%	52%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Bråtveit korttidsbarnehage (3-5 år)	7 min 🚶
20 barn, 1 avdeling	4 km
Sveio barnehage (0-5 år)	12 min 🚶
48 barn, 3 avdelinger	9.7 km
Gjermundshaugen FUS barnehage (0-6...)	13 min 🚶
77 barn, 4 avdelinger	11.4 km

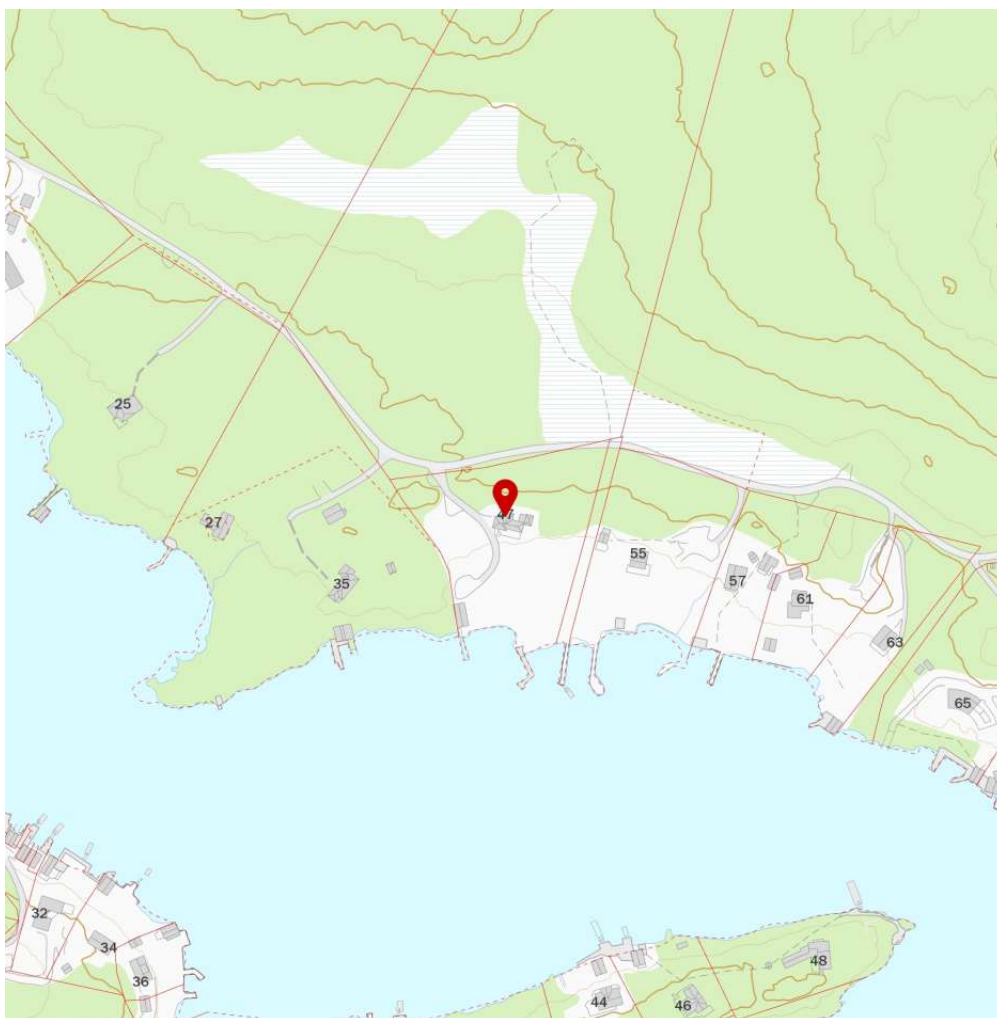
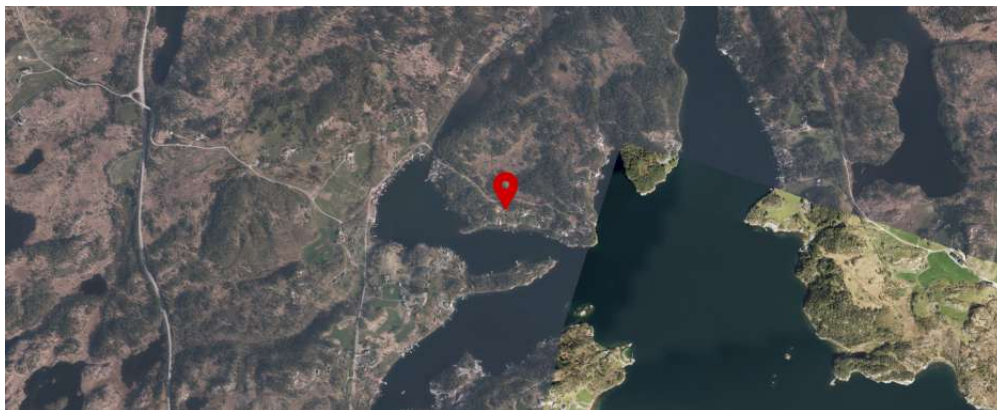
Dagligvare

Kiwi Sveio	12 min 🚶
Coop Extra Sveio	12 min 🚶

Sport

⚽ Haugaland Golfbane Sveio	12 min 🚶
⚽ Sveio skule aktivitetsanlegg	12 min 🚶
🏊 Albatross Helse & Vælvære	13 min 🚶
🏊 Heron Treningssenter	19 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.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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.

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

Gnr 82: Bnr 22
1216 SVEIO KOMMUNE
Selveier

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

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

Dato befaring: 02.05.2019
Utskriftsdato: 22.05.2019
Oppdragsnr: 60
Referansenr: ab0312



ab0312

Tilstandsrapport

Matrikel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vågansevegen 47, 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/personvernerklæring/>

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/ab0312>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det 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, 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 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 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 Norsk takst

Befaringsdato: 02.05.2019

Side: 2 av 20

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vågansevegen 47, 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.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikaturstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Hytte bygget i 1938, påbygget rundt ca 1950 og påbygget og utvendig renoveret i 1988. Hovedkjeller er lavere enn 190 cm høy. I tillegg er der en liten krypkjeller. Hytten må renoveres om den skal holde dagens standard.

Hytta er oppført i steinsatt mur som er innvendig pusset. Reisverk er antatt tømmer i eldre del, tradisjonelt bindingsverk i nyere del. Hytta er utvendig kledd med trepaneler.. Trebjelkelag i etasjeskillere. Valmtak. Taket er utvendig tekket med aluminiumsplater.

Anneks er direkte fundamentert på grunn. Tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler. Trebjelkelag og valmtak. taket er utvendig kledd med aluminiumsplater.

Naust er oppført i ringmur med betongdekke. Reisverk i bindingsverk, utvendig kledd med trepaneler. Trebjelkelag i etasjeskillere. Saltak som er utvendig tekket med aluminiumsplater.

Se ellers kommentarer fra takstmann videre i rapport.

HAUGESUND, 22.05.2019

Tom Erik Tørring
 Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jan Erik Jacobsen , Bernt Jacobsen , Ivar Jacobsen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.05.2019. - Ivar Jacobsen, Jan Erik Jakobsen. Tlf. 907 80 799 - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 14.05.2019 Revisjon 3

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier
Beliggenhet:	Eiendommen "Solstrand" som ligger på Våganesvegen i Sveio kommune. Eiendommen ligger til sjø, og har strandlinje.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av fritidsboliger.
Standard:	Naust er fra 2014, er vinterisoleret og holder god standard. Anneks med soverom og badrom. Hytten trenger oppgraderinger.
Adkomstvei:	Det er bilvei helt frem til hytte og eiendom generelt.
Tilknytning vann:	Privat brønn med dybde på 60m plassert noen meter utenfor inngangsdør mot nord. Det er tilrettelagt for påkobling av kommunalt drikkevann. Ledninger for dette er plassert rett utenfor kaikant.
Tilknytning avløp:	Det er privat avløpsrenseanlegg for eiendommen. Det er kun naust som er koblet på denne pr i dag, men det er klarlagt for hytte og minst to ekstra enheter. Anneks har toalett med innvendig samletank og utvendig komposteringsanlegg. Der er manuell pumpe mellom disse to enhetene.
Andre forhold:	Eiere har vært i kontakt med Sveio kommune angående utskilling av tomter på eiendommen. Omega Areal har utarbeidet rapport på dette.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1216 SVEIO Gnr: 82 Bnr: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Fonnakart.no
Hjemmelshaver:	Jan Erik Jacobsen , Bernt Jacobsen , Ivar Jacobsen
Adresse:	Våganesvegen 47, 5550 Sveio
Kommentar:	Matrikkel 82/65 tilhører også denne eiendommen. Det samme gjelder del av matrikkel 82/25 som er en felles parkeringsplass. Eiendommen har et ca total areal på litt under 8000m2. Tall er ikke verifisert.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Bygninger på eiendommen

Hytte

Bygningsdata	
Byggeår:	1938 Kilde: Eiere
Anvendelse:	Fritidsformål
Tilbygg:	År: 1988 Soveromsdel på hytte.
Tilbygg:	År: Ca 1949. Gang, bad og soverom. Soverom er idag kjøkken.

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	63				Lavere enn 1,90 og krypekjeller
1. etasje	88	80	80		Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom
Sum bygning:	151	80	80	0	

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 verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</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 lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.</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		Fuktutsatt rom
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Anneks

Bygningsdata	
Byggeår:	1988 Kilde: Eiere
Anvendelse:	Soverom, bad

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	11	9	9		Bad, soverom
Sum bygning:	11	9	9	0	

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 tolkningstil 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 lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.</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)
1. etasje	Bad, soverom	

Naust med beboelse

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: Eiere
Anvendelse:	Naust med beboelse

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	56	48	27	21	Naustdel med båtopptrekk, lager med opplegg for kjøkkenbenk, fullverdig bad
Hems	32	19	19		Loftstue, soverom
Sum bygning:	88	67	46	21	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vågansevegen 47, 5550 SVEIO

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



Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Lager med opplegg for kjøkkenbenk, fullverdig bad	Naustdel med båtopptrekk
Hems	Løftstue, soverom	

Konstruksjoner

Hytte

Grunn og fundamenter - Hytte

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent, men hytten er mest sannsynlig oppført på stabile masser som fjell og sprengstein. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på byggegrøp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er noe sprekker i grunnmur av det som var synlig på befaringstidspunktet. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser	TG: 2

Støttekonstruksjoner

Beskrivelse:	Soveromsdel til hytte er påbygg fra 1988.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Denne delen av hytten er understøttet i peler bygget i betongblokker. Visuelt sett virker forstøtninger stabile. Ingen synlig sprekker eller riss i støttekonstruksjoner. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Gulv mot grunn i opprinnelig del av hytte er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres enkelte riss, men ingen av betydning i betonggulv. Understreker at det ikke foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



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

Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Vegger mot grunn i opprinnelig del av hytte er av betong og stein. Utvendig stein, og innvendig pusset.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er forekomster av kalkutslag i kjeller, da hovedsakelig på vegger mot nord og øst. Dette grunnet tilsig, og gjennomtrengning av vann fra ytre miljø. Eier opplyser også at det kan forekomme vanninnslag gjennom vegg i kjeller hvor ledning fra brønn kommer inn. Det er observert sprekker i grunnmur, både innvendig og utvendig. Hytta er ikke drenert til dagens standard, men det er utført enkelte utbedringer. Eier opplyser at det er lagt drenering i gulv som er ført til utvendig grøft.
	TG: 3

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

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering som normalt for byggeår med enkelte forbedringer. Antatt drenerende masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen videre drenering for bolig, annet enn drenerende masser. Dette er normalt for boliger bygget i dette tidsrommet. Det er kalkutslag på vegger i kjeller. Det er tydelig at største påkjenninger er vegger mot nord og øst. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Ifølge eier kan det ved store nedbørsmengder være mye vann i kjeller. Spesielt om avløpene går tett.
	TG: 3

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Tømrede vegger i opprinnelig del. Tradisjonelt bindingsverk i nyere del av hytte.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt normal elde og slitasje. Det registreres ingen skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Øvre utvendige fasader kun er besiktiget fra bakke/terrassenivå.
	TG: 2

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	På utvendige overflater er det brukt liggende trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekledning på bolig er i alminnelig god kvalitet, og stand. Normal elde og slitasje. Utskiftet i ca 1988 ifølge eier. Det er oppdaget noe råte da hovedsakelig på hjørnebord. Ellers lite råte på bolig. Vurdering av øvre fasader er gjort fra bakkenivå og fra terrasse. Normaltid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Vinduer og dører - Hytte

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i hytten er fra 1988, men vinduer i gang, bad og kjøkken er fra ca 1950. Vinduer har trekarm og isolerglass. Utvendige sprosser.
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:	Vinduer i hyttens soverom, har alle tydelige fukt/kondens merker. Det registreres ingen punkterte vinduer på befaringsdagen. Det er også lite råte på vinduer, men noe enkelte steder. De vinduer som ble besiktiget trenger utvendig og innvendig behandling. Enkelte vinduer funksjonstestet, og trenger noe justering.

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:	Alle dører i hytten er angrepet av elde og slitasje. Det er råte på alle dører. Verst angrepet er kjellerdør og skyvedør på terrasse. Her er store råteskader. Enkel terrassedør fra soverom har rust på deksel for lås, og sprekk i utsparring for låskasse. Utvendige dører bør byttes.

TG: 3

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i tre. Alle fra byggeår i opprinnelig del, og fra 1988 i utbygg/soveromssdel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Enkelte dører har noe mer bruksslitasje. Ingen indikasjoner på råte på innerdører. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og trenger noe justering.

TG: 2

Takkonstruksjon - Hytte

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Valmtak i trekonstruksjonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kaldloft er besiktiget fra luke på soverom mot nord. Det er ingen tegn til fuktinntrengning, eller sopp, råte. Det er her, som i kjeller, oppdaget forekomster av borebiller i trekonstruksjon, det er i tillegg spor etter mus på loftet. Undertak, og gesimser er i behandlede/malte trematerialer. Understreker at vurderinger av utvendig takkonstruksjon er gjort fra bakkeplan. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da deler av konstruksjonene er fullt lukket. Konstruksjonen er naturlig ventilt.

TG: 2

Taktekking - Hytte

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med aluminiumsplater. Ifølge eier er taket tekket nytt i 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er indikasjoner på vanninntrengning i tak. Det er synlig i gang ved inngangsparti, og over peis. Her er merker i panel i tak, og nedover vegg i det aktuelle området. Det er hvite spor på panel på vegg. Uvisst om dette er hvit hussopp. Dette bør undersøkes nærmere. Taket i gang er ikke tett ved nedbør og forstoppelse i takrenne. Taktekking i stor grad ikke er mulig å vurdere fra bakke/terrassenivå.

TG: 3

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Renner, nedløp og beslag - Hytte	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast fra 1988.
Utskifting/vedlikehold:	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. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje. Det oppdages ingen skader på takrenner. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 2	

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

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Utvendige trapper i betong. Terrassetrapp i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler noe fliser på utvendig trapp ved hovedinngang. Det er vesentlige sprekker/riss i trapp og trappevange til kjeller, her er også trappevange skjev som ifølge eier er etter tungtransport. Det er observert noe råte på trapp til terrasse, da hovedsakelig ved terreng.
TG: 3	

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasser i impregnerte materialer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er terrasser i flere nivåer på baksiden av hytten. Det er groing/jordslag på terrasser, hovedsakelig på baksiden av bolig. Det er noe råte på terrassebord på terrasse i front av hytten, og det er enkelte løse bord. Det er noe terrassefundament fra den opprinnelige hytten i betong under nåværende terrasse. Det er rekkverk på terrasse i front av hytten. Høyde ca 90cm. Dette virker stabilt. Det er en del flass i maling på rekkverk.
TG: 2	

Piper og ildsteder - Hytte	
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 fra byggeår, oppført i teglstein. Plassbygget peis. Det er i tillegg liten vedovn. Pipe er utvendig pusset.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipe er synlig i boligens soverom mot nord. Det er store sprekker i pipe på de sider som er synlig. Det er også sprekker i plassbygget peis i stue. Ingen synlige sotavrenninger på pipe som er synlig på kaldloft. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
TG: 3	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Vågansevegen 47, 5550 SVEIO

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



Etasjeskillere - Hytte

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 I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje. Det registreres svikt i gulv som er et konstruksjonsmessig negativt avvik. Dette hovedsakelig på kjøkken og i spisestuedel. Opprinnelig del er uisolert, mens nyere utbygg er antatt isolert. Det er oppdaget forekomster av borebiller i etasjeskillere mot første etasje og på kaldloft. Dette kan sees tydelig i kjeller. Det er ingen indikasjoner på råte i trekonstruksjonene.	TG: 3

Bad - Hytte

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturverdinger 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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje. Det er indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på baderom, da hovedsakelig i våtsone. Det er feil fall på gulv på bad. Eier opplyser at dusj på baderommet ikke er i bruk. Eier opplyser også at dusj fungerer, men etter 1988 har dusj i annekset blitt brukt. Det er ikke fuktutslag i tilstøtende rom.	TG: 3

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomstapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje. Det er mangler i tapet, da hovedsakelig i dusj sone. Det er noe fuktutslag i vegg ved bruk av fuktmålerutstyr. Anbefaler at dette undersøkes nærmere. Det er ikke fuktutslag i tilstøtende rom.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusjløsning med garnityr, og baderomsmøbel med vask og speil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje.	TG: 3

Vaskerom - Hytte

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturverdinger 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, generelt - Kjeller / Fuktutsatt rom

Beskrivelse:	Overflater i betong på gulv, og innvendig betongpusset mur.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje. Kalkutslag på deler av mur. Eier opplyser at det kan være store forekomster av vann under nedbørsperioder om avløp er tette. Det opplyses om at det ved store nedbørsmengder kan bli liggende vann i kjeller i en kort stund før vannet renner ned avløpene.	TG: 3

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Kjøkken - Hytte

Visuell observasjon 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:	Kjøkkeninnredning i tre. Komprimert benkeplate i spon. Integrert oppvaskmaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er noe spor etter fukt på bunnplate i benkeskap for vask. Det er heller ikke utslag på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er ifølge eier spor etter mus på kjøkken om vinteren.	TG: 2

Innvendige overflater - Hytte

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Gjennomgående nålefil.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefil er 8 - 17 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Gjennomgående panelte overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Lite sprekker og riss i paneler i det som var synlig på befaringsdagen. Understreker at det ikke er blitt flyttet på gjenstander i bolig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Gjennomgående panelte himlinger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er spor etter lekkasje i tak i gang, dette er skrevet om tidligere i rapport, under takteking og membraner. Det er synlig bærende konstruksjoner i tak i hytten. Det er uvisst om innertak mot kaldloft er isolert. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Hytte

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Plast fra brønn og inn i kjeller. Avløpsrør i plast. Det er klarlagt kommunalt drikkevann for eiendommen. Dette ligger klart til naust, og igjen videre til hytte. Anlegget er dimensjonert på den måten at det er muligheter for flere boenheter og koble seg til denne ledningen. Som nevnt tidligere i rapport gjenstår det å tilkoble kommunal ledning(som ligger klar), til den private ledningen som også ligger klar. Det ligger kobberledninger fra hytte til annek. Disse(kaldt og varmt vann) er ikke vinterisolert. Det er stoppekran i kjeller. Rørene under gang tømmes før vinteren ved hjelp av tappekraner.	
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er installert avløpsrenseanlegg for hytte, dette anlegget er et større anlegg enn normalt, og det er muligheter for påkobling av flere boenheter. Hytte er pr dags dato ikke tilkoblet dette anlegget, men eier opplyser at dette er lagt klart for påkobling i kjeller. I dag er det komposteringstoalett som brukes for hytte/anneks, og det antas at gråvann fra bolig renner i sandfang/grunn. Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Rørøppegget i hytten 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,	TG: 2
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Andre sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er installert hellukket avløpsrenseanlegg på eiendommen. Anlegget er dimensjonert for inntil 15 personekvivalenter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renseanlegget som er installert på eiendommen er av type Klargester BioDisc, med typebetegnelse BC1, for inntil 15 Pe, personekvivalenter. Inn i denne vurderingen kommer også sesongvariasjoner. Det forstås slik at dette er 15 personekvivalenter for helårlig/kontinuerlig drift. Naust er pr i dag koblet til dette anlegget, med pumpekum, grunnet motfall. Hytte er tilrettelagt for påkobling i kjeller, her med naturlig fall til renseanlegg. Det er i tillegg lagt av nok et stikk fra renseanlegg til fremtidige hytter(2 stk). Det foreligger vedlikeholdsavtale. Tilsynet utføres to ganger per år av Biovac. Det er pliktig tømning av tank hvert annet år.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Vedfyr.
Tilstandsvurdering:	Ingen av de ovennevnte er funksjonstestet, og er derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslukking, generelt

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

Elektriske anlegg - Hytte

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automatsikringer og ny type strømmåler. Det opplyses om at anlegg/tavle er fra 2014.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Terrengforhold - Hytte

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Andre konstruksjoner

Beskrivelse:	Brygger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er to brygger tilhørende eiendommen. Brygger virker solid bygget, og det er lite råte som er synlig. Eier opplyser alikevel at det er råte/forvitring av trematerialer på sideskjørt som er synlige ved fjære. Slitasje er grunnet isdannelser om vinteren.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Anneks

Grunn og fundamenter - Anneks		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Antatt direkte fundamentert på grunn. Steinfylling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anneks virker solid bygget, og stabilt. Ingen vesentlig skjevheter i konstruksjon. Understreker at det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2 <div><div></div></div>
Vinduer og dører - Anneks		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger 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 fra byggeår, 1988. Isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er kondensmerker i vinduene. Ingen indikasjoner på punkterte vinduer i bygningen. Vinduene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 2 <div><div></div></div>
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører fra byggeår, 1988.	
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:	Ytterdører i bygning i alminnelig god kvalitet. Normal elde og slitasje, det er noe rust på hengsler på dører. Dører er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 2 <div><div></div></div>
Takkonstruksjon - Anneks		
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktagninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskeer og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.		
Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Valmtak i trekonstruksjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjoner på vanninntrengning i konstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket.	TG: 2 <div><div></div></div>
Innvendige overflater - Anneks		
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:	Trepaneler på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er lite knirk i gulvet.	TG: 1 <div><div></div></div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Panelte overflater
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Lite sprekker/riss i paneler/skjøter. TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Panelte overflater.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Lite sprekker/riss i paneler/skjøter. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Anneks

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. Vannledninger som kommer fra hytte ligger åpent i luft og er ikke vinterisolert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming.
Tilstandsvurdering:	Det ovennevnte er ikke funksjonstestet, og er derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, vask med speil og toalett med oppsamlingtank og manuell pumpe for utpumping til kompost anlegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret installer er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og slitasje. Det antas at gråvann fra bed går i sandfang/grunn. Det er installert komposttank like ved bygning, i skogholt. TG: 2

Naust med beboelse

Grunn og fundamenter - Naust med beboelse

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Stabilt. Det opplyses om at naustet hviler både på gammel grunnmur og på ny grunnmur bygget på innsiden av gammel grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er observert riss i ringmur utvendig mot sør. Det antas allikevel at naust er solid fundamentert. Det er ingen skjevheter eller sprekker i vegger innvendig på bolig. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Naust med beboelse

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:	Det registreres ingen skjevheter som vil ha betydning for konstruksjonen. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Det opplyses om at naust er vinterisolert med unntak av dør mot sjø.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Overflater i liggende trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige overflater er i god kvalitet og stand. Det er ingen indikasjoner på råte på kledning. Understreker at kledning er fra 2014. Normaltid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Vinduer og dører - Naust med beboelse

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 utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i god kvalitet. Enkelte av vinduene i boligen er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Understreker at vinduer i bolig er fra 2014.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i tre.	
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:	Ytterdører i god kvalitet. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Understreker at dører er fra 2014.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører er i god kvalitet. Understreker at innerdører i bolig er fra 2016. Dører er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Innvendige dører - Hems

Beskrivelse:	Innvendige dør i tre med glassfelt	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dør er i god kvalitet. Understreker at innerdører i bolig er fra 2016. Dør er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Takkonstruksjon - Naust med beboelse

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen er i god stand. Ingen indikasjoner på fuktinntrengning. Full tilstandsvurdering og isolasjons evne krever nærmere undersøkelser. Eier opplyser at bygning er vinterisolert.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Naust med beboelse

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med aluminiumsplater.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking på bygningen er som normalt fra byggeår, 2014. Understreker at taktekking i stor grad ikke er mulig å vurdere fra bakkenivå. Her legges konstruksjonens nyere dato til grunn.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Naust med beboelse

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og beslag i metall.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. God kvalitet.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Naust med beboelse

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre. Plassbygget.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper i bolig er i god kvalitet. Det er ingen indikasjoner på knirk i trapp. Trapp er tekket med gulvbelegg. Det er installert rekkverk i trepp, det er i tillegg installert sklisikring.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Naust med beboelse

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skjevheter i konstruksjonen. Det er ikke registrert knirk.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Innvendige overflater - Naust med beboelse

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:	Det er fliser på gulv. Betonggulv i naust del.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på sprekker eller riss i fliser/fuger. Det er heller ikke registrert noe løse fliser.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Gjennomgående panelte overflater.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel i alminnelig god kvalitet. Panel er installert listefritt. Ingen indikasjoner på sprekker eller riss i skjøter eller paneler.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Panelte himlinger.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel i alminnelig god kvalitet. Flott installert, listefritt. Ingen indikasjoner på sprekker eller riss i skjøter eller paneler.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendige gulv - Hems

Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg på hems av god kvalitet. Lite bruksmerker.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendige vegger - Hems

Beskrivelse:	Gjennomgående panelte overflater.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel i alminnelig god kvalitet. Flott installert, listefritt. Ingen indikasjoner på sprekker eller riss i skjøter eller paneler.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendig himling - Hems

Beskrivelse:	Panelte himlinger.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Panel i alminnelig god kvalitet. Flott installert, listefritt. Ingen indikasjoner på sprekker eller riss i skjøter eller paneler.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Naust med beboelse

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 plast, rør i rør. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fordelerskap på bad i naust. Det er her montert sprutsikring. Det er også synlig avløp fra skap, avløp mangler mansjett ved utløp vegg. Det er stoppekran for vann i kott under trapp og i kjeller i hytten. Det opplyses om at det er stoppekran i plen utenfor naust. Rørøplet som er synlig i rommene virker i god stand. Rørøplet eller kummer i grunn er ikke besikket. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøplet i nauset er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 22
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
Adresse: Våganesvegen 47, 5550 SVEIO

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



Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i allrom og på bad.
Tilstandsvurdering:	Det ovennevnte er ikke funksjonstestet, og er derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219163		
Adresse	våganesveien 47 (sommerbolig-hytte)		
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?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år1 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?	tryg	Polise/avtalenr.	6534429
Selger 1 fornavn	Ivar - bernt - jan erik	Selger 1 etternavn	Jacobsen

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

Hvis ja, beskrivelse

bad hytte feil i helling i 50 tall utbygg. kjeller i hytte, sprekk i grunnmur mot veg. lekkasje ved rørgjennomgang (nye rør fra renseanlegg)

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

hytte nei. sjøhus ja faglært uten egeninnsats-dugnad

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

sluk trappegang kjeller hytte

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

Sveio VVS / kjellesvik og Severinsen.

Redegjør for hva som er gjort og når

Tank rense anlegg måtte monteres på ny da det fløt opp etter første gangs montering. Anlegg kontrolleres 2 ganger pr år.

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

hytte:sprekker i grunnmur i kjeller gir lekkasje og fukt i kjeller

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

Peis-pipe er i bruk som den alltid har vært.Det er visuell sprekk i pipe.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Gulv: helling i kjeller gulv , helling i badegulv hytte

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

☐ Nei ☒ Ja

Egenerklæring

Hvis ja, beskrivelse

spor etter mus er funnet vinterstid.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

ikke observert

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

se tilstandsrapport

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

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

Firmanavn

byggmester Karl eileraas

Redegjør for hva som er gjort og når

påbygg . nytt tak hele hytten 1988

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

Firmanavn

naust : Person Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

hytte :kun firma benyttet men dette ligger så langt tilbake i tid at vi har ingen kunnskap om

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

det har vi ingen kunnskap om

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

Hvis ja, beskrivelse

nordøstre hjørne av naust er ca 15cm inne på nabotomt. Dersom dette rives og nytt bygges må dette ikke komme inn på naboeiendom.

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

originalhytte og naust ukjent. For påbygg hytte 1988 og nytt sjøhus 2018 foreligger ferdig attest.

Egenerklæring

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

Hvis ja, beskrivelse

Naust godkjent for kjøkken, bad og beboelse. Bad har byttet side i forhold til original tegning.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

-Eiendommen er fritidsbolig med hytte/annex/naust med beboelse, og har vært benyttet delvis som sommerbolig mai-august hvert år. Den ble kjøpt av vår tante og onkel i 1936, solgt til våre foreldre i 1983 og til oss 3 søsken 2013 fra vår mor. Hytte bygget 1937-38, påbygd på 50 tallet og utbygd 1988 (Byggmester Karl Eileraas). Sjøhus bygget 2014-2015 med ferdigattest 2018. (byggfirma kjellevik og severinsen) -renseanleggs tank ble re-innstallert som følge av feil i første montering og er nå rett. (Sveio VVS/Per B. Østensen ansv.entreprenør) -salget inkluderer også 1/3 av arealet av eiendommen 82/25 "straumnes" som er tomt/parkeringsplass hvor bro har utgangspunkt. -Hytta holder enkel sommerhus standard med utgangspunkt i byggeårene.

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 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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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.

Vedlegg egenerklæring

	Meglerfirma	Meglerhuset Rele AS	
	Oppdragsnummer	219163	
	Er det dødsbo	Nei	
	Merk:		I tekst under dreier det seg ikke om bolig, men om fritidseiendom med hytte, annex og naust med beboelse
	Når ble fritidseiendommen overtatt:	2013	Eiendommen ble kjøp av nåværende eiere sin tante i 1936
			Hytte bygget 1938, påbygget på 50 tallet og utvidet i 1988
			Eiendommen ble kjøpt av nåværende eiere sine foreldre i 1983
			Nåværende eiere kjøpte eiendommen av vår mor i 2013
	Hvor lenge har vi bodd i hytten:	Siste 6 år	Dette er en fritidseiendom som har vært i bruk hvert år i sommerhalvåret siden 1938 Nåværende eiere siden 2013
	Har vi bodd i hytten siste 12 måneder?	Ja	"Bodd" betyr ikke fast adresse. Dette er en fritidseiendom. Vi bruker bygningene hvert år fra vår til høst.
	Forsikringsselskap:	Tryg	
	Polisenummer	6534429	
	Årlig premie	NOK 3.292	
	Selger 1	Ivar	Jacobsen
	Selger 2	Bernt	Jacobsen
	Selger 3	Jan Erik	Jacobsen
1	Feil tilknyttet våtrom?	Ja	Gjelder bad i hytte. Gulv heller feil veg (fra den gang det ble bygget på 50'tallet. Se tilstandsrapport Kjeller i hytte (fra 1938): Sprekk i grunnmur mot veg (tungtransport i 2014). Lekasje i samme vegg i hull for rørgjennomgang for vann fra brønn. Brønn boret ca 1990.
2	Kunnskap om arbeid i bad/våtrom	Ja	Se punkt over Sprekk i grunnmur for hytte forsøkt tettet utvendig. Lyktes ikke. Sluk lagt i gulv i kjeller og i bunn av trappegang ned til kjeller. Begge koblet til grøft til tank for renseanlegg. Tilrettelagt for kloakkavløp fra kjeller i hytte til renseanlegg.

Vedlegg egenerklæring

2.1.	Årstall/Tiltak	50'tallet/2014	Forsøkt å endre helling av gulv på bad i hytte. Mislyktes Forsøkt å tette grunnmur. Mislyktes. Se tilstandsrapport
2.2.	Tetteskikt/membran/sluk oppgradert?	Ja	Ikke membran i bad i hytte (50'tallet). På Annex er dette ikke aktuelt (1988). Naustet er nytt med membran (2014/2018). Ny sluk i kjeller. Se tilstandsrapport.
2.3.	Hvem utførte arbeidet		1938. Nåværende eiere vet ikke dette. 50'taller: Nåværende eiere vet ikke dette. 1988: Karl Eilerås - Ingen egeninnsats eller dugnad 2014: Kjellesvik og Severinsen, byggfirma - Ingen egeninnsats eller dugnad
2.4.	Type arbeidskraft		Se over
2.5.	Byggmeldt?	Ukjent/Ja	1938 og 50'tallet: Tegninger utarbeidet. Vet ikke hva praksis var i kommunen den gang. 1988: Byggmeldt Ja (utvidelse av hytte) 2014: Byggmeldt Ja (nytt naust med beboelse)
3	Tilbakeslag av avløpsvann	Nei	
4	Feil på utført arbeid vann/avløp	Ja	Ved installasjon av renseanlegg ble tank ikke festet etter bruksanvisning av ansvarlig entreprenør (Per B. Ønstensen - Sveio VVS). Tom tank fløt opp ved regnvær og måtte graves opp og re-innstalleres. Det utføres kontroll av renseanlegg 2 ganger i året etter krav fra kommune.
4.1.	Ufaglært arbeidskraft	Muligens	Underentreprenør for gravearbeid ble stil til disposisjon for Sveio VVS av Kjellesvik og Severinsen. Underentreprenørens fagkompetanse er ukjent, men arbeidet skjedde under Sveio VVS.
4.2.	Arbeid utført av		Se over
5	Problem med drenering etc.?	Ja	Se punkt 2 over. Se også Tilstandsrapport
6	Problem med ildsted	Nei	Vi har aldri hatt problem med peis. Ildstedet ved siden av har vi aldri brukt. Vio er kjent med sprekk i pipe på soverom. Vi har aldri observert vannlekasje relatert til pipe/i taket. Se imidlertid Tilstandsrapport.
7	Sprekker i mur/skjeve gulv	Ja	Gulv på bad i hytte er skjevt. Gulvet i kjeller i hytte er skjevt, men heller mot sluk. Der er sprekker i grunnmur i hytte mot veg. Se ellers Tilstandsrapport
8	Sopp/Råteskade/skadedyr	Ja	Her henvises først og fremst til Tilstandsrapport. Der er funnet muselort på kjøkkenbenken om vinteren.
9	Skjeggkre	Nei	Det kjenner vi ikke til/det har vi ingen kunnskaper om.

Vedlegg egenerklæring

10	Utettheter	Ja	Se Tilstandsrapport om dører, vinduer og pipe/tak i stue i hytten samt gang i hytten.
10.1.	Utbedring av tak	Ja	Se tilstandsrapport for hytten. Når det samler seg for mye barnåler i renne på tak over gang (50'tallet) lekker det i taket inne i gangen på hytten. Det er ellers lagt nytt tak (1988) over det gamle taket (1938).
10.2.	Hvem utførte arbeidet?		1988: Byggmester Karl Eilerås - Ingen egeninnsats eller dugnad
11	Arbeid på el-anlegg?	Ja	Fornyet i 1988 og helt ny tavle i 2014 i forbindelse med bygging av nytt naust. Det har også vært noen jordingsproblem.
11.1.	Arbeid utført av?		Person Elektro for alt tilknyttet naust. Samme firma også ti diverse utbedringer. Noen andre firma i forbindelse med jordingsfeil. Har ikke liste over dette.
11.2.	Samsvarserklæring?	Nei	Nei er svart for å være sikker fordi vi ikke kan finne en slik. Tror allikevel at en slik samsvarserklæring ble utferdiget i forbindelse med naustbygging.
12	Kontroll av el-anlegg?	Nei	Det er bare utført kontroll av el-anlegg i hytte i forbindelse med reprerasjoner (spesielt jordingsfeil).
13	Ufaglært arbeidskraft?	Nei	Vi har ikke ført tilsyn med entreprenørenes formelle kompetanse.
14	Kunnskap om reguleringsplaner etc.	Kan ikke besvares	Vi, nåværende eiere, har ingen kunnskap om reguleringsplaner eller andre planer som kan/gjør oss urolige med hensyn til bruk av eiendom. Dersom en ønsker å dele eiendommen opp vet vi at det må lages en reguleringsplan. Ellers er det anmerkning til grense mot nabo både mot øst og vest. Øst gjelder nabo sin kai som delvis er inne på år eiendom. Mot vest gjelder at vårt nye naust er kommet litt over på nabnoens eiendom. Det henvises ellers til Sveio kommune og gjeldende reguleringsplan.
15	Heftelser?	Ja	Dersom Naustet blir revet en gang i fremtiden og skal bygges opp på nytt må nybygget ikke komme inn på nauboeiendom.
16	Utleiedel?	Nei	Dette er en fritidseiendom. Det har aldri vært leiet ut noe så langt (1938-2019). Det skulle vel ikke være til hinder for framtidig utleie av enter hytte eller naust.
16.1.	Godkjenning av utleie?	Nei	Har aldri søkt
16.2.	Radonmåling	Nei	Det er ikke noen oppholdsrom i kjeller i hytten. Der er ikke kjeller i Naustet. Annekset står på påler.

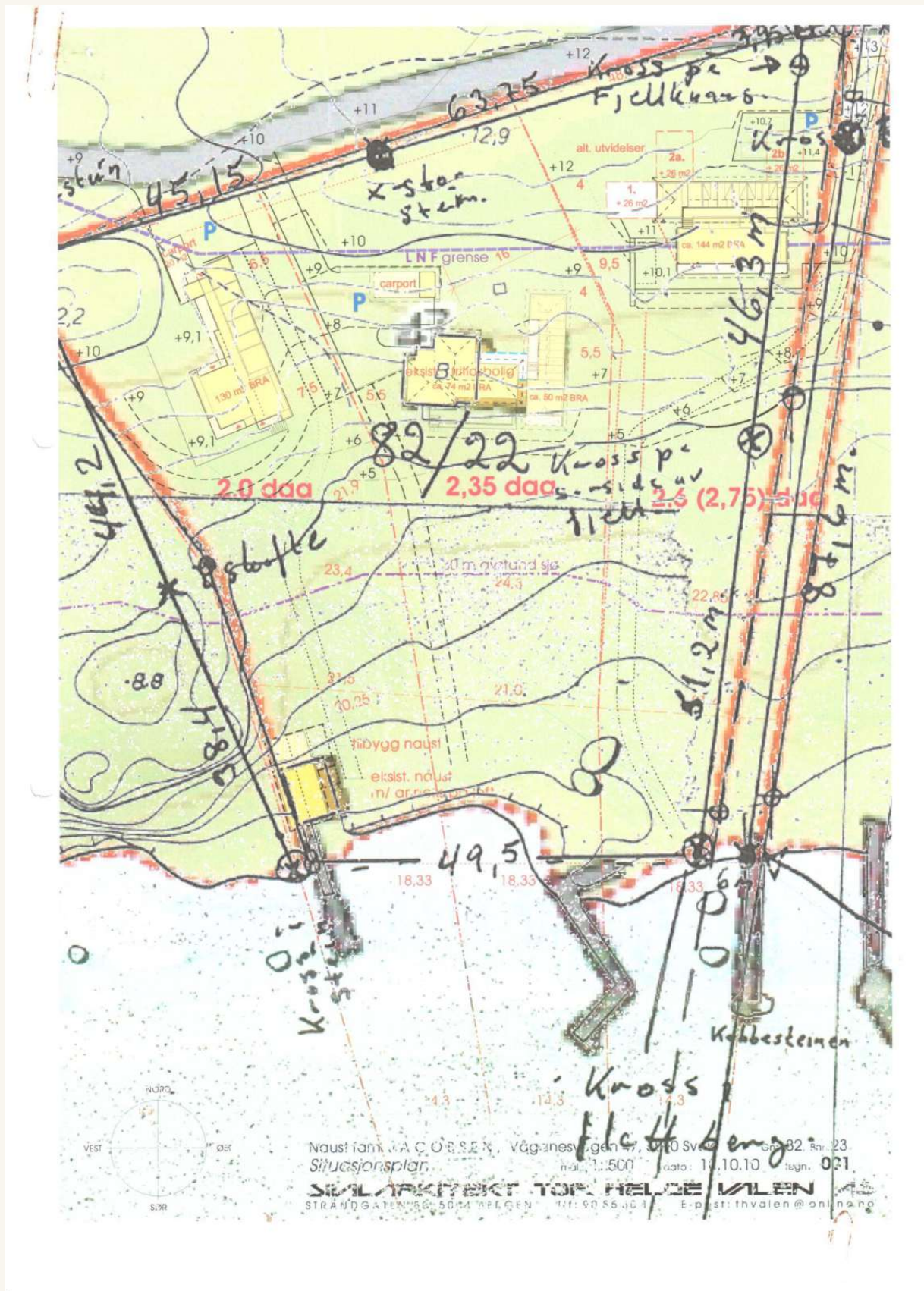
Vedlegg egenerklæring

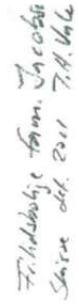
17	Bruksendring	Nei	Ingen bruksendring har funnet sted. Naustet er med beboelse som inkluderer bad og kjøkken.
17.1.	Godkjenning	Ja	Nytt naust er godkjent
18	Manglende Ferdigattest?	Nei	For opprinnelig hytte og naust - ukjent. For hyttepåbygg (1988) og nytt naust (2018) foreligger ferdigattest.
19	Skaderapporter?	Ja	Det henvises til Tilstandsrapport
20	Andre forhold	Ja	Se punkt om grenser mot nabo mot øst og vest. Hver eiendom avgav 3 meter til veg i sin tid. Veg berører i liten grad eiendommen 82/22. Veien beslaglegger øverste del av eiendommen 82/65. Se kart for nærmere detaljer. Det gjøres ellers også oppmerksom på at salget også inkluderer 1/3 av arealet av eiendommen 82/25 "Staumsnes" som er parkeringsplass ved hovedveg.
videre	punkt		ikke relevante

Eiendomskart

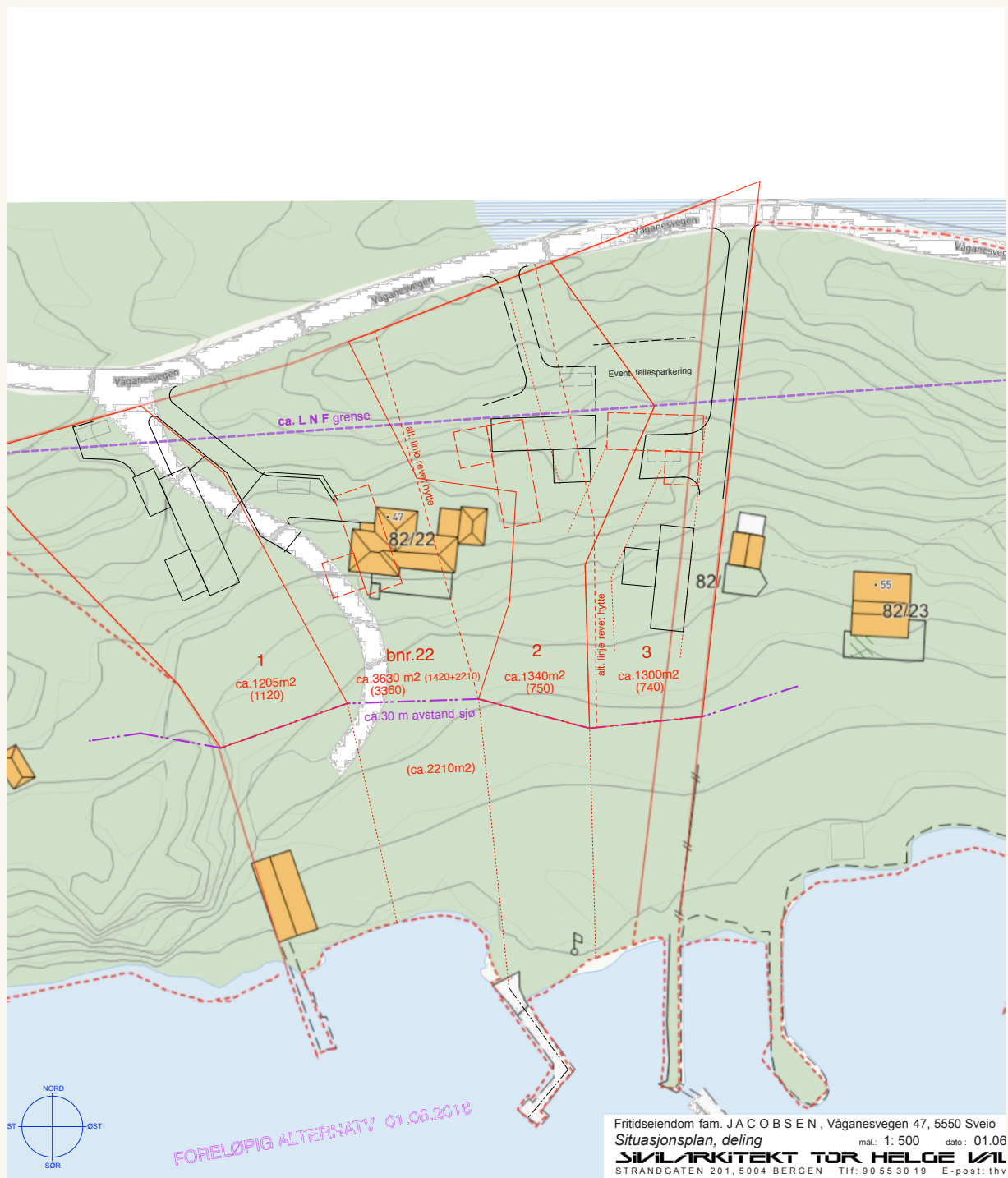


Mulighets studie

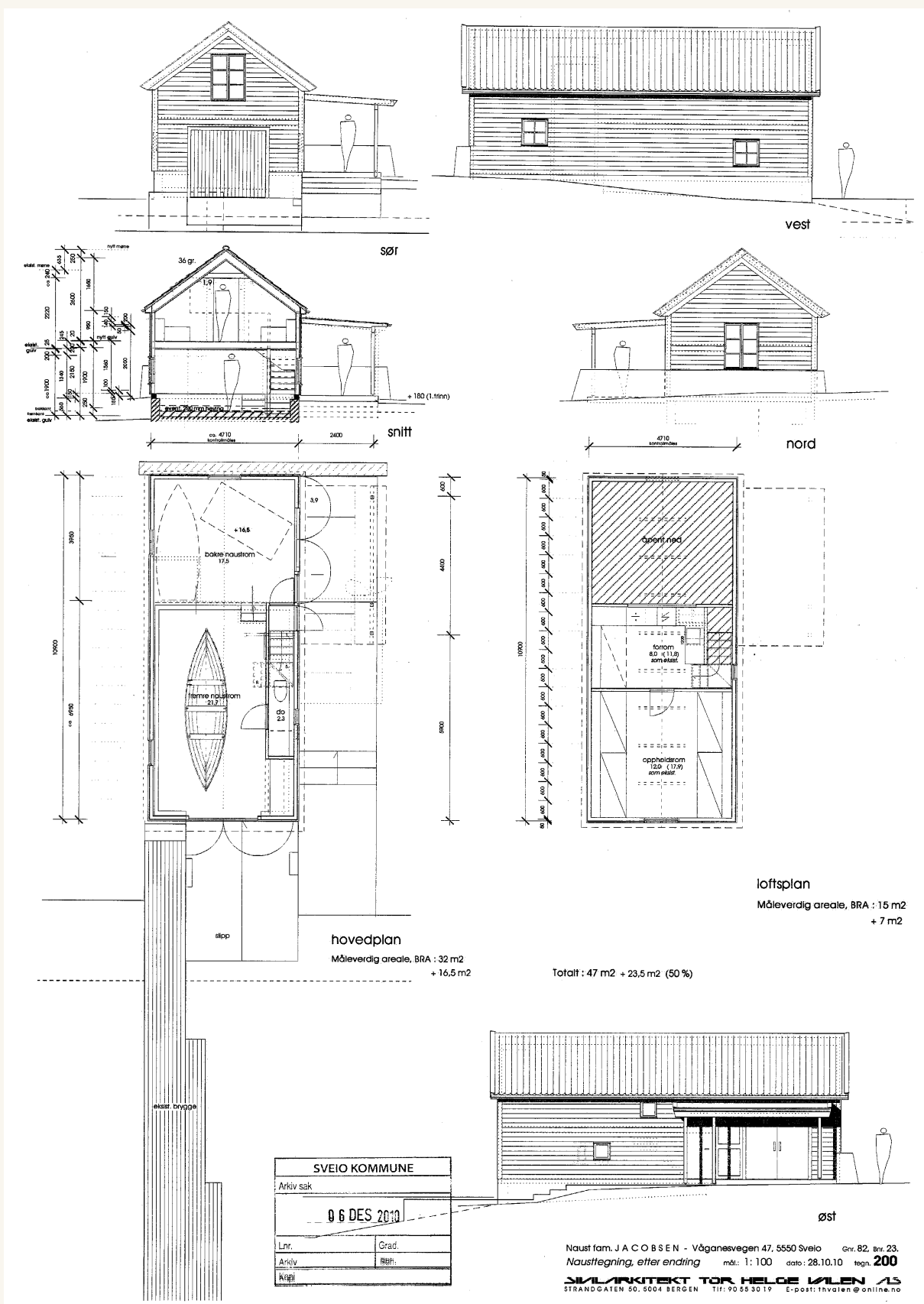




Mulighets studie



Tegninger naust



Ferdigattest naust



Sveio kommune

Plan- og næringsavdelinga

Byggefirma Kjellesvik & Serverinsen

Dykkar ref.:

Vår ref.: 2010000997-10/2018005786 Arkiv: GBR - 82/22 Dato: 04.05.2018

FERDIGATTEST, NAUST M. TILBYGG PÅ GNR. 82 BNR. 22

Me syner til søknad om ferdigattest, datert 25.04.2018.

Tiltakshavar: Bernt, Ivar og Jan Erik Jacobsen

Tiltakstype: Renovering naust m. tilbygg

Sluttkontrollen har ikkje avdekt feil som hindrar ferdigattest. Det vert i medhald av pbl § 21-10 gjeve ferdigattest for bygningsnr. 173734026 og 173734026-1 (tilbygg) på gnr. 82 bnr. 22.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er skildra i søknad og løyyve. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av teknisk kvalitet, men ei stadfesting av kommunen si avslutning av saken.

Med helsing

Kim Kendel

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje underskrift.

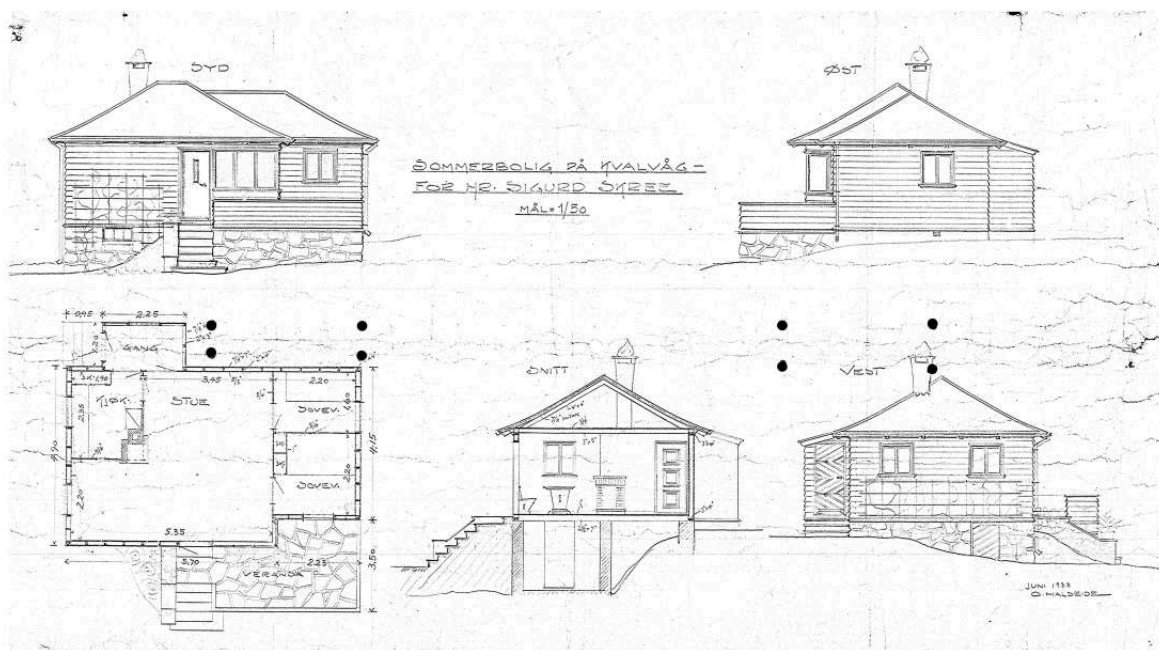
Postadresse:
Postboks 40
5559 Sveio

Telefon: 53 74 80 00
Telefaks: 53 74 80 01
Org.nr.: 864967272
Fakturaadresse: Postboks 54, 5559 Sveio

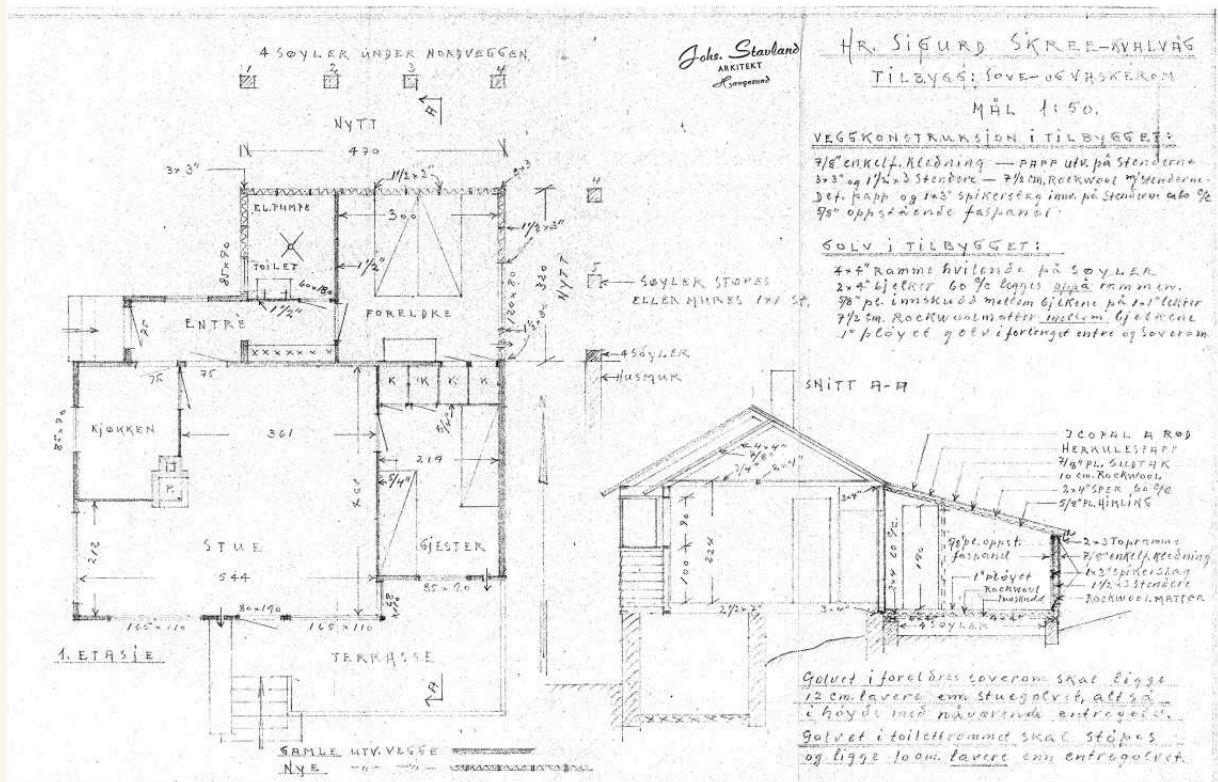
Bankgiro:
3240.08.87550

E-post:
postmottak@sveio.kommune.no

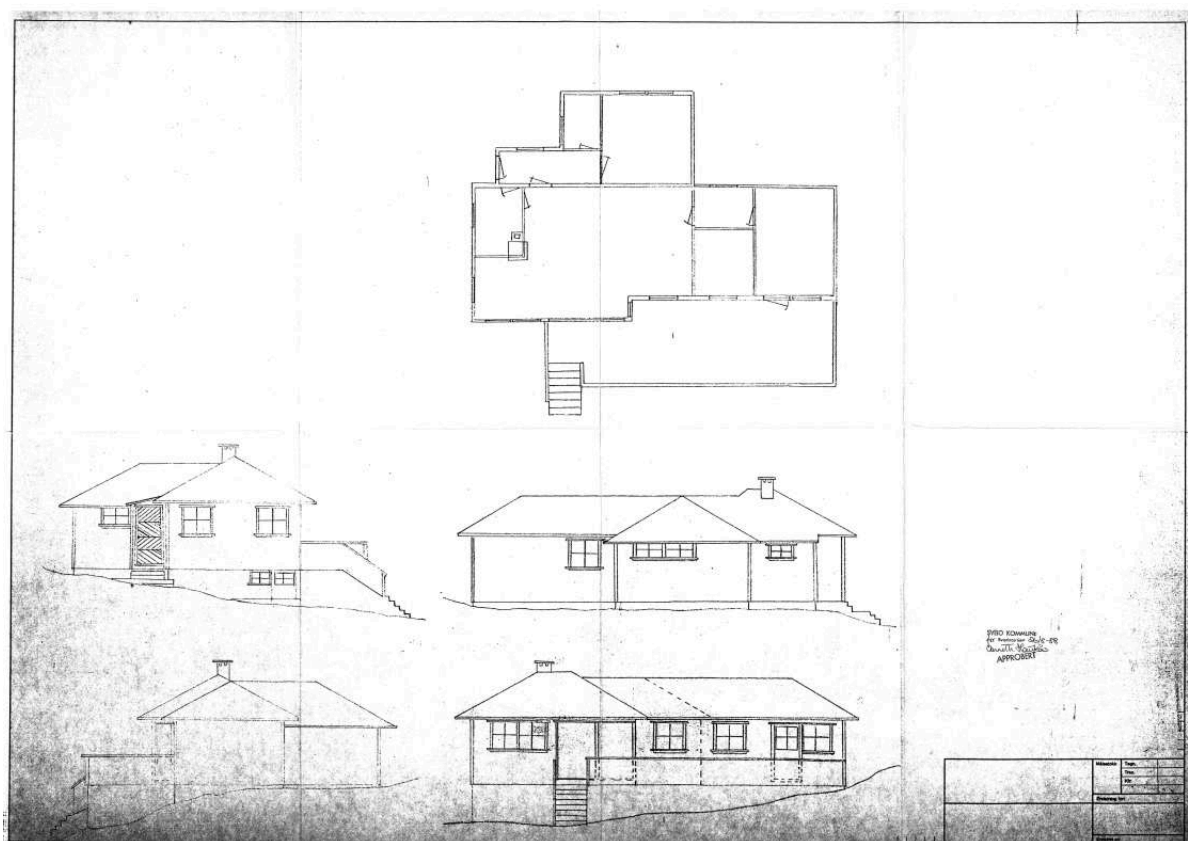
Tegning original hytte 1938



Påbygg hytte fra 50 tallet



Påbygg hytte fra 1988



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: Våganesvegen 47, 5550 Sveio
Gnr. 82 Bnr. 22 og 65, samt 1/3 av Gnr. 82, Bnr. 25 i Sveio
Oppdragsnummer: 219163
basert på salgsoppgave datert 2019-06-21



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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller 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