

MEGLERHUSET

Rele

**Sveio – Auklandshamn**

Fabrikkvegen 23, 5551 Auklandshamn

Prisant **2 690 000** + omk

# Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ  
DENNE EIENDOMMEN:

**Georg Berg**

Eiendomsmegler MNEF/Partner

T: 97 95 12 00

[georg@meglerhuset-rele.no](mailto:georg@meglerhuset-rele.no)

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.



# Innhold

|                        |       |      |
|------------------------|-------|------|
| Eiendommen             | _____ | s 6  |
| Nøkkelinfo             | _____ | s 8  |
| Standard               | _____ | s 10 |
| Nærområde              | _____ | s 26 |
| Innhold                | _____ | s 28 |
| Teknisk info og skjema | _____ | s 32 |
| Budskjema              | _____ | s 32 |



Del 1 - Fabrikkvegen 23

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



# Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Fritidsbolig

**PRISANTYDNING:**

Kr. 2 690 000 + omk.

**TOMT:**

498 m2 eiet tomt.

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 32 Bnr. 96  
i Sveio

**AREAL:**

P-rom: 93 m2  
Bra: 93 m2

Standard

---

# Velkommen til Fabrikkvegen 23!

Hytten holder normal standard. I henhold til takstmann fremstår hytten som ny. Gode romløsninger og fine tidsriktige farger. Boligen er hovedsaklig innredet med enstavs eikeparkett på gulvet og malt panel på vegger.



Stor flott stue og kjøkken med mye gulvplass og utgang til stor terrasse med utsikt til fjorden.



Kjøkkeninnredning har integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stort kjøleskap medfølger i handelen. Bi-inngang.







Foreldresoverom.



2 soverom.





Pent og helfliset bad/vaskerom som inneholder wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant.







Stor terrasse med utsikt mot fjorden.



Auklandshamn

---

# Her vil dere trives...

Landlig og fin beliggenhet med nydelig utsikt til Vestvikvågen. Her er det et flott maritimt miljø med all verdens bade og fiskemuligheter, bokstavelig talt like nedenfo. Et fantastisk sted å tilbringe fritiden du har.

Ca. 10 min. med bil til butikk, og ca. 30 min. til Haugesund.

# Innhold

Her kan du kose deg med familien på en stor terrasse med hele familien. Dere kan dra ned til sjøen og slappe av på brygga, lete etter krabber, fiske eller sette dere i båten og ta turen ut til en holme. Hytten fremstår i henhold til takstmann, som ny.

Hytten inneholder:

Entre med garderobe, bad med dusj/vask/wc/opplegg for vask/tørk/varmtvannsbereder, foreldresoverom, 2 barnesoverom, åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer og stue med plass til både salonger og spisegruppe, samt utgang til stor terrasse.

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom og båtplassen er like nedenfor i felles bryggeanlegg.



BRA 93 m2

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



# Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

218501

**Adresse:**

Fabrikkvegen 23, 5551 Auklandshamn

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 32 Bnr. 96 i Sveio kommune

**Eiers navn:**

Timing Invest AS  
v/Jostein Staveland

**Prisantydning:**

2 690 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

46 000,- Dokumentavgift (2,5%)  
525,- Tinglysning av skjøte  
525,- Tinglysning av pant  
202,- Attestgebyr  
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)  
-----  
54 352,- (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:**

Fritidsbolig

**Eierform:**

Selveier

**Utleie:**

Boligen er selveiet, og kan i sin helhet leies ut.

**Standard:**

Hytten holder normal standard. I henhold til takstmann fremstår hytten som ny. Gode romløsninger og fine tidsriktige farger. Boligen er hovedsaklig innredet med enstavs eikeparkett på gulvet og malt panel på vegger.

Stor flott stue og kjøkken med mye gulvplass og utgang til stor terrasse med utsikt til fjorden.

Kjøkkeninnredning fra Schmidt har integrerte

hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Stort kjøleskap medfølger i handelen. Bi-inngang.

3 soverom.

Pent og helfliset bad/vaskerom som inneholder wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank og baderomsinnredning med helstøpt servant og overhengende speil med belysning. Varmekabler i gulv.

I entréen er det skiferfliser og varmekabler i gulv.

Kjekt og stort uteområde med plass til masse lek og morro.

**Areal:**

P-rom: 93 m<sup>2</sup>

Bra: 93 m<sup>2</sup>

**P-rom innhold:**

Entré, bad/vaskerom, 3 soverom og stue/kjøkken.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

**Byggeår:**

2016

**Antall soverom:**

3 soverom

**Parkering:**

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

**Byggemåte:**

Hytten er bygget på grunnmur av betong. Vegger av reisverkkonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein.

**Oppvarming:**

Ved og elektrisk.

Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad/vaskerom og i gang.

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:**

Gruset gårds plass og stor brygge nede ved sjøen med plass til å sløye fisk.

**Tomteareal:**

498 m<sup>2</sup>

**Tomt/Eierform:**

Eiet tomt.

**Overtakelse:**

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

**Ligningsverdi:**

Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**Kommunale avgifter:**

4 648,- per år.  
Renovasjonsavgiften er inkludert.

**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: Privat.  
Vann: Offentlig.  
Avløp: Privat.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest foreligger.

**Diverse:**

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

Fellesutgifter er kr. 250,- per hytte per mnd.  
Dette inkluderer månedlig kostnad på vedlikehold og forsikring av båtplass/brygge og vedlikehold av veg/kloakkanlegg.

Månedlig utgift på abonnement til parabol/tv tilkommer om en vil ha tv-kanaler som krever abonnement.

#### Regulering:

Regulert til fritidsbebyggelse. Faktisk også der det er dykkerfirma.

#### Tinglyste forhold/servitutter:

Hefte i eiendomsrett:

1975/8370-3/49 20.10.1975 Rettighet

Rettighetshaver: Førde Vassverk

Løpenr: 1885472

Leieavtale

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 7

1975/8370-12/49 20.10.1975 Rettighet

Rettighetshaver: Førde Vassverk

Løpenr: 1885472

Leieavtale

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 7

Eiendommens rettigheter

Servitutter:

2015/914145-1/200 05.10.2015 Best. om vann/kloakkledn..

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/914145-2/200 05.10.2015 Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 91

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/914145-4/200 05.10.2015 Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 7

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 8

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr: 0 Snr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr: 0 Snr: 2

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr: 0 Snr: 3

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 4

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 5

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 6

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 7

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 8

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 9

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 94 Fnr:

0 Snr: 10

Gangrett til sjø

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/914145-5/200 05.10.2015 Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 7

Gjelder denne registerenheten med flere

2015/914145-6/200 05.10.2015 Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr: 1216 Gnr: 32 Bnr: 91

Gjelder denne registerenheten med flere

#### Konsesjonsplikt:

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

#### Meglers vederlag:

Meglers vederlag er:

Provisjon: kr. 50 000,-

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

#### Boligselgerforsikring:

Selger er et selskap (AS) og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven, uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

#### 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:

2018-10-12

#### Boligen selges

##### "som den er – as is":

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

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

#### Kontakt:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Tlf: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

#### Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

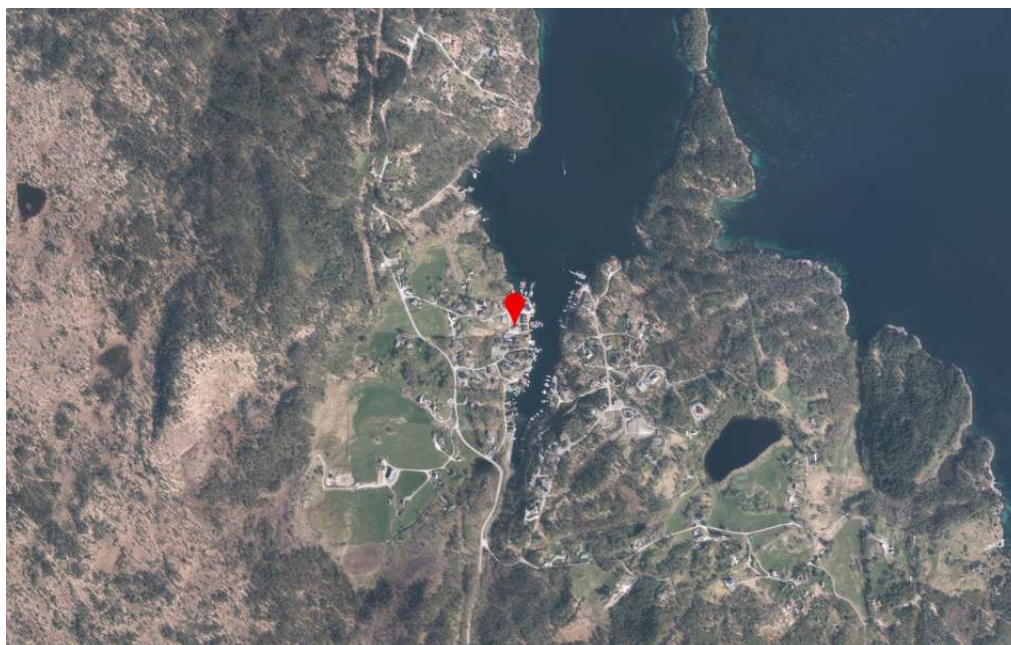
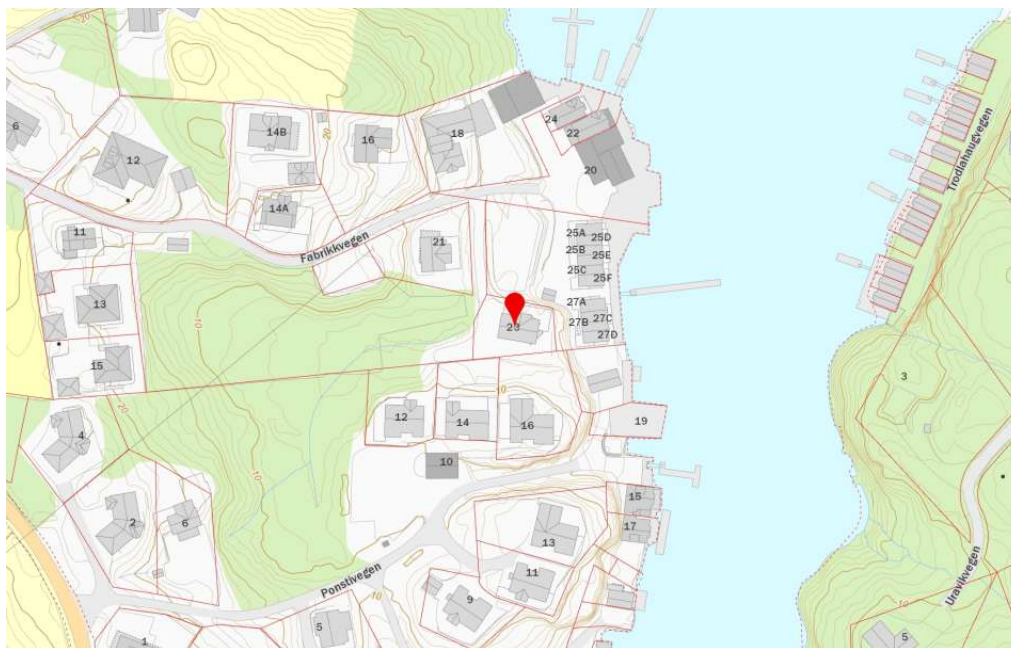
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

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

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

# Nabolagsprofil

Oversiktskart  
Fabrikkvegen 23



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller for å få eksakte frekvenser.

Tilleggsinformasjon er levert av Eiendomsprofil AS.

## Hytteprofil Fabrikkvegen 23

### TILHØRIGHET

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Kommune         | Sveio   |
| Grunnkrets      | Vestvik |
| Avstand til sjø | 0 km*   |

### STEDER I NÆRHETEN

|            |          |
|------------|----------|
| Førde      | 9.9 km   |
| Buavåg     | 11.6 km  |
| Espevær    | 15.2 km* |
| Valestrand | 18.8 km  |

### TRANSPORT

|                                                                                   |                  |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|
|  | Haugesund Karmøy | 42.9 km  |
|  | Vestvikvågen     | 0.4 km   |
|  | Stavanger        | 100.9 km |
|                                                                                   | Bergen           | 119.4 km |
|                                                                                   | Kristiansand     | 331.2 km |
|                                                                                   | Skien            | 362 km   |
|                                                                                   | Kongsberg        | 361.4 km |
|                                                                                   | Drammen          | 403.3 km |

### AKTIVITETER, OPPLEVELSER M.M.

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Tjernagel Leir og Fritidssenter      | 7.2 km   |
| Førde (skule) aktivitetsanlegg       | 9.5 km   |
| Førde kirke                          | 10.4 km  |
| Sveio sentralidrettsanlegg           | 12.3 km  |
| Sveio skule aktivitetsanlegg         | 12.3 km  |
| Sveio folkebibliotek                 | 12.5 km  |
| Sveio kirke                          | 12.6 km  |
| Albatross Helse & Vælvære            | 12.8 km  |
| Sveio Golfpark                       | 12.8 km  |
| Haugaland Golfbane Sveio             | 14.3 km  |
| Sveio grusbane                       | 14.9 km  |
| Straumøy Gard                        | 18.3 km  |
| Romsaøyene - Herøyvadet (gjestehavn) | 18.9 km* |
| Valestrand kirke                     | 18.9 km  |
| Romsaøyene - Grindanes (gjestehavn)  | 19.1 km* |
| Langevåg bygdatun                    | 19.2 km  |
| Valestrand idrettsplass              | 20.2 km  |
| Ryvarden Kulturfyr                   | 21.5 km  |

### VARER/TJENESTER

|                                                                                     |                          |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
|  | Aksdal Senter            | 27 km   |
|                                                                                     | Kvalasenteret            | 27.3 km |
|  | Nærbutikken Auklandshavn | 3.5 km  |
|                                                                                     | Joker Førde              | 9.9 km  |
|  | Bømlo Bil                | 10 km*  |
|                                                                                     | Joker Førde              | 10.1 km |
|  | Ditt apotek Sveio        | 12.4 km |
|  | Jafs Gard Kiosken        | 28.3 km |
|                                                                                     | Narvesen Butikken        | 29.4 km |
|  | Shell Haukås, Sveio      | 7.5 km  |

### OM STEDET

Førde er et tettsted i Sveio kommune i Hordaland. Tettstedet ligger omtrent 14 kilometer fra Auklandshamn, og omtrent like langt fra tettstedet Sveio. Europavei 39 går gjennom Førde. Førde kirke ligger her. Fra Førde er det omtrent 2,5 mil til Stord og Bømlo via trekantsambandet, og vel 3 mil til Haugesund. Filmen Wide Blue Younder ble innspilt her sommeren 2007 på «lennsmansgarden» som ligger nede i sentrum, og i Førdespollen. Om sommeren er Førde rene sørlandsidyllen, da trekker bygdefolket til «strando», badeplassen i Førde.

Kilde: Sveio kommune, Wikipedia

Sveio ligger midt i en stor region som er sammensatt av Sunnhordland og Haugalandet, og midt mellom Bergen og Stavanger. Kommuneslagordet «Sveio ? midt i leio» taler sin sak. Hovedferdselsårene langs kysten går gjennom kommunen, fra Trekantsambandet i nord, til nabokommunene Tysvær og Bokn med Årsvågen og ferjeforbindelse til Stavanger. Sveio har variert landskap, fra småkupert med utmarksvidder i sør til fjell og barskog i nord. Høyeste er Trollavassnipen. Sveio har 282 små og mellomstore vann der Vigdarvatnet er det største.

Informasjon i Hytteprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS

# Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Fabrikkvegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN**

Gnr 32: Bnr 96  
1216 SVEIO KOMMUNE  
Fritidseiendom

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

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



Dato befaring: 25.09.2018  
Utskriftsdato: 12.10.2018  
Oppdrag nr: 20182846



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
Adresse: Fabrikkevegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

### TAKSTRAPPORTEN

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

### OM TAKSERINGSFORETAK

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

### OM TAKSTMENN

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

### KLAGEORDNING

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

### RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkevegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



## LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

- 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.
- Visuelt: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

## Arealberegning

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

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

## Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring.

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

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

Lydforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport bolig

Matrikel: Gnr 32: Bnr 96  
Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
Adresse: Fabrikkvegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



## Takstmannens rolle

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

## Konklusjon tilstand

2 år gammel hytte som er oppført i gode og kjente konstruksjoner.  
Hytte er godt isolert med 25mm mineralull i veggene.  
Fremstår som ny.

KOPERVIK, 12.10.2018



Takstmann Lars Erik Strand MNTF  
Telefon: 916 97 234

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkevegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Timing Invest a/s                                                                                                           |
| Takstmann:         | Lars Erik Strand                                                                                                            |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 25.09.2018.<br>- Jostein Staveland , Kontaktperson. Tlf. 98232432<br>- Lars Erik Strand. Tm. Tlf. 916 97 234 |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | Fritidseiendom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Beliggenhet:         | Fritidseiendom beliggende ved fjorden i Auklandshamn i Sveio kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bebyggelsen:         | Området er bebygget med fritidseiendommer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Standard:            | Ringmur av betong. Betongplate på grunn. Reisverkkonstruksjon med saltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Om tomten:           | Planert med gode parkeringsplasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tilknytning vann:    | Offentlig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tilknytning avløp:   | Privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Andre forhold:       | <p>Tilstandsrapporten er endel av dokumentasjonen som fremlegges ved boligsalg. Kjøper har dermed plikt til blant annet å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges ved avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper kan derfor ringe takstmannen for å avklare punkter som eventuelt kan være vanskelige å forstå.</p> <p>Tilstandsgrader settes og ut fra overflatens tilstand og trenger nødvendigvis ikke å være satt ut fra alder. Alder er likevel en viktig faktor i forhold til membraner i bad samt røropplegg generelt.</p> <p>Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler er tatt ut fra Byggforskeren. Byggforvaltning 1-2007 Blad 700.320 Del 2, samt 700.330. Når det gjelder intervall for utskifting er disse intervallene spesielt usikre. Det vises her til ovennevnte blad 2-23. I mange tilfeller har noen materialer , komponenter eller bygningsdeler lengre levetid enn det som er oppgitt i bladet mens andre skiftes ut tidligere fordi det kommer nyere og bedre løsninger eller produkter på markedet. Utskifting i sin helhet er i mange tilfeller ikke nødvendig, reparasjon kan være tilstrekkelig.</p> |

| Matrikkeldata  |                                     |
|----------------|-------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 1216 SVEIO Gnr: 32 Bnr: 96 |
| Eiet/festet:   | Eiet                                |
| Areal:         | 498,2 m² Arealkilde: Ambita         |
| Hjemmelshaver: | Timing Invest a/s                   |
| Adresse:       | Fabrikkevegen 23                    |

| Kilder/vedlegg |      |                    |               |       |         |
|----------------|------|--------------------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar          | Status        | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring  |      |                    | Ikke fremvist |       |         |
| Eier           |      | Eier var tilstede. |               |       |         |
| Infoland.no    |      |                    | Innhentet     |       |         |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkvegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



## Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.  
 Eierens egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått.

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig

#### Bygningsdata

Byggeår: 2016

#### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m² | Bruksareal BRA m² |              |                | Kommentar                                    |
|--------------|-----------------------|-------------------|--------------|----------------|----------------------------------------------|
|              |                       | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                                              |
| 1. etasje    | 102                   | 93                | 93           |                | Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken |
| Sum bygning: | 102                   | 93                | 93           | 0              |                                              |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

#### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM)                          | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|----------------------------------------------|-----------------------|
| 1. etasje | Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken |                       |

## Konstruksjoner

### Fritidsbolig

#### Bygning generelt - Fritidsbolig

##### Bygning, generelt

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Hytten er bygget på grunnmur av betong. Vegger av reisverkkonstruksjon med saltak tekket med betongtakstein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering: | <p>Bygningsdelene er gitt tg ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningsselementer. En del bygningsselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks. VVB og andre elektriske komponenter) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. Tg er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokument som forklarer mer om tg tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks. sol).</p> <p>En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utdømmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.</p> |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkevegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



| Grunn og fundamenter - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grunn og fundamenter, generelt                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ringmur av betong på fast grunn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                              | Det er ingen tegn til setninger eller utglidninger i grunnen.<br>Det er ikke vurdert tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser.<br>Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.<br>Grunnmur Tg1. |
| Gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Betonggulv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                          | Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                            | Betonggulvets overflater er ikke synlige, TG er satt ut fra at det ikke er registrert tegn til feil i betonggulvene. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                                                          |
| Drenering - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Drenering                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                              | Innvendige gulver er høyere en utvendig terreng slik at det er ikke sikkert drenering er etablert.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reisverk isolert med 250mm mineralull.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                          | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                            | Det ble ikke åpnet i konstruksjonen og det er ikke avdekket eller opplyst om feil i veggene. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                                                                                  |
| Utvendige overflater                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ytterveggene tekket med liggende panel.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                          | Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                            | Panelet er i god stand. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                                                                                                                                                       |
| Vinduer og dører - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vinduer                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vinduer med trerammer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                          | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.                                                                                                                                                                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                            | Det ble ikke opplyst eller avdekket svikt eller punktering av vinduene. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                                                                                                       |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkvegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



| Ytterdører og porter                  |                                                                                                                                                        |                                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Ytterdører i alminnelig god kvalitet.                                                                                                                  |                                                       |
| Utsifting/vedlikehold:                | Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.<br>Normal tid før utsifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                                                                                                                        | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

| Takkonstruksjon - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 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:                                                                                                                                                                                                                                                 | Prefabrikerte takstoler.<br>Takrenner av sink. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                        |                                                | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

| Taktekking - Fritidsbolig                                          |                                                           |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. |                                                           |                                                       |
| Taktekking og membraner                                            |                                                           |                                                       |
| Beskrivelse:                                                       | Betongpanner med sutak.                                   |                                                       |
| Utsifting/vedlikehold:                                             | Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                              |                                                           | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

| Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig                                                                                           |                                            |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres. |                                            |                                                       |
| Balkonger, terrasser ol.                                                                                                                 |                                            |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                             | Terrasse i impregnerte materialer på 70 m2 |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                    | God stand.                                 | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

| Piper og ildsteder - Fritidsbolig                                                                                                                               |                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
| Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale. |                                                                                   |  |
| Piper, plassbygde ildsteder m.v.                                                                                                                                |                                                                                   |  |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                    | Stålpipa                                                                          |  |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                             | Det anbefales ved boligsalg å få pipen kontrollert av det kommunale feiervesenet. |  |

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

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkvegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



| Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad/vaskerom                                                                                                                                                                           |                                                                                       |                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Keramiske fliser på betonggulv med varmekabel.                                        |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | I følge eier er flisarbeidet utført av fagfolk og det er lagt smøremembran på gulvet. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom                                                                                                                                                                         |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Keramiske fliser.                                                                     |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | I følge eier er det benyttet smøremembran i våtsonene.                                | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom                                                                                                                                                                       |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Dusjkabinett, vask med skap, toalett, vann og avløp til vaskemaskin.                  |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | Utstyr i god stand.                                                                   | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom                                                                                                                                                                                |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Vifte i veggventil, luftespalte under dør.                                            |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              |                                                                                       | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Kjøkken - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                       |
| 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.  |                                                                                       |                                                       |
| Annet fast inventar - 1. etasje / Stue/kjøkken                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Smith kjøkkeninnredning med 4.4m benkeplate.                                          |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | Innredningen fremstår som ny.                                                         | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Innvendige overflater - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                               |                                                                                       |                                                       |
| Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert. |                                                                                       |                                                       |
| Overflater på innvendige gulv                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Parkett.                                                                              |                                                       |
| Utsifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                             | Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.             |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | Gulvoverflatene er i god stand.                                                       | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Overflater på innvendige vegger                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Veggplater med panelprofiler.                                                         |                                                       |
| Utsifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                             | Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.                                 |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | Veggoverflatene er i god stand.                                                       | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Overflater på innvendig himling                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |                                                       |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                       | Trepanel.                                                                             |                                                       |
| Utsifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                             | Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.                                |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                              | God stand.                                                                            | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 96  
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE  
 Adresse: Fabrikkvegen 23, 5551 AUKLANDSHAMN

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



## VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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

### VVS-installasjoner, generelt

|                                       |                                                                           |                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Rør-i-rør og plast avløpsrør.                                             |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det er ikke oppdaget eller opplyst om feil eller mangler ved røranlegget. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Varme, generelt

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Vedovn, luft-til-luft varmepumpe og varmekabler.                                  |
| Tilstandsvurdering: | Det anbefales ved boligsalg å få vedovnen kontrollert av det lokale feiervesenet. |

## Elektriske anlegg - Fritidsbolig

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

### Elkraft, generelt

|                     |                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Automatsikringer.                                                                                                            |
| Tilstandsvurdering: | På generelt grunnlag anbefales el-anlegg kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på elanlegget øker med årene. |

# 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

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

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

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](http://www.help.no)**





# Budskjema

For eiendommen: Fabrikkvegen 23, 5551 Auklandshamn  
Gnr. 32 Bnr. 96 i Sveio  
Oppdragsnummer: 218501  
basert på salgsoppgave datert 2018-10-12



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 \_\_\_\_\_

NAV N BUDGIVER 1: \_\_\_\_\_

NAV N 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 1) \_\_\_\_\_



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

**2.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også 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:

**Georg Berg** / T: 97 95 12 00 / [georg@meglerhuset-rele.no](mailto:georg@meglerhuset-rele.no)