

MEGLERHUSET

Reale

Sveio - Førde

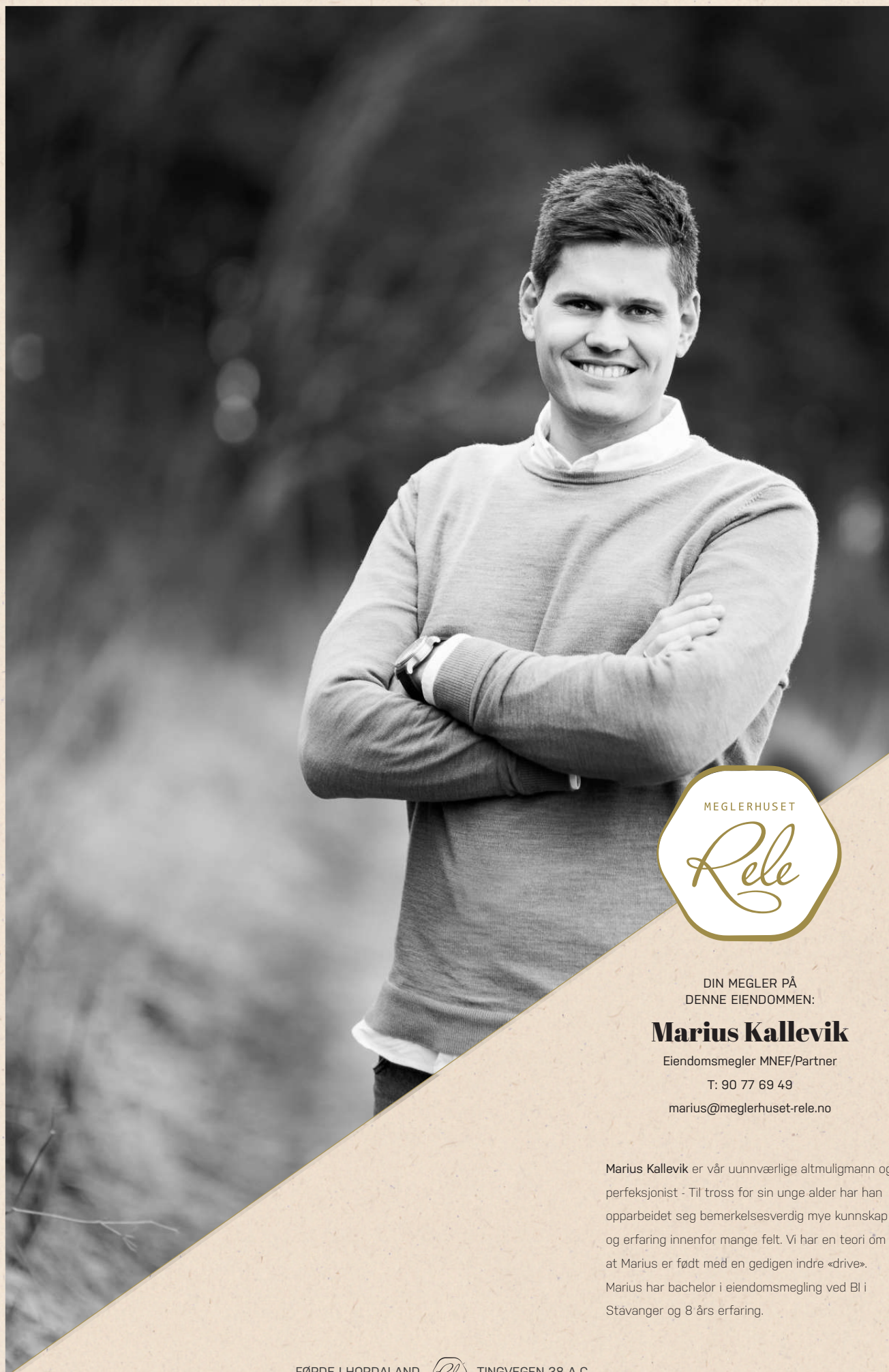
Tingvegen 38 A-C, 5555 Førde i Hordaland

Prisant: **3 890 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

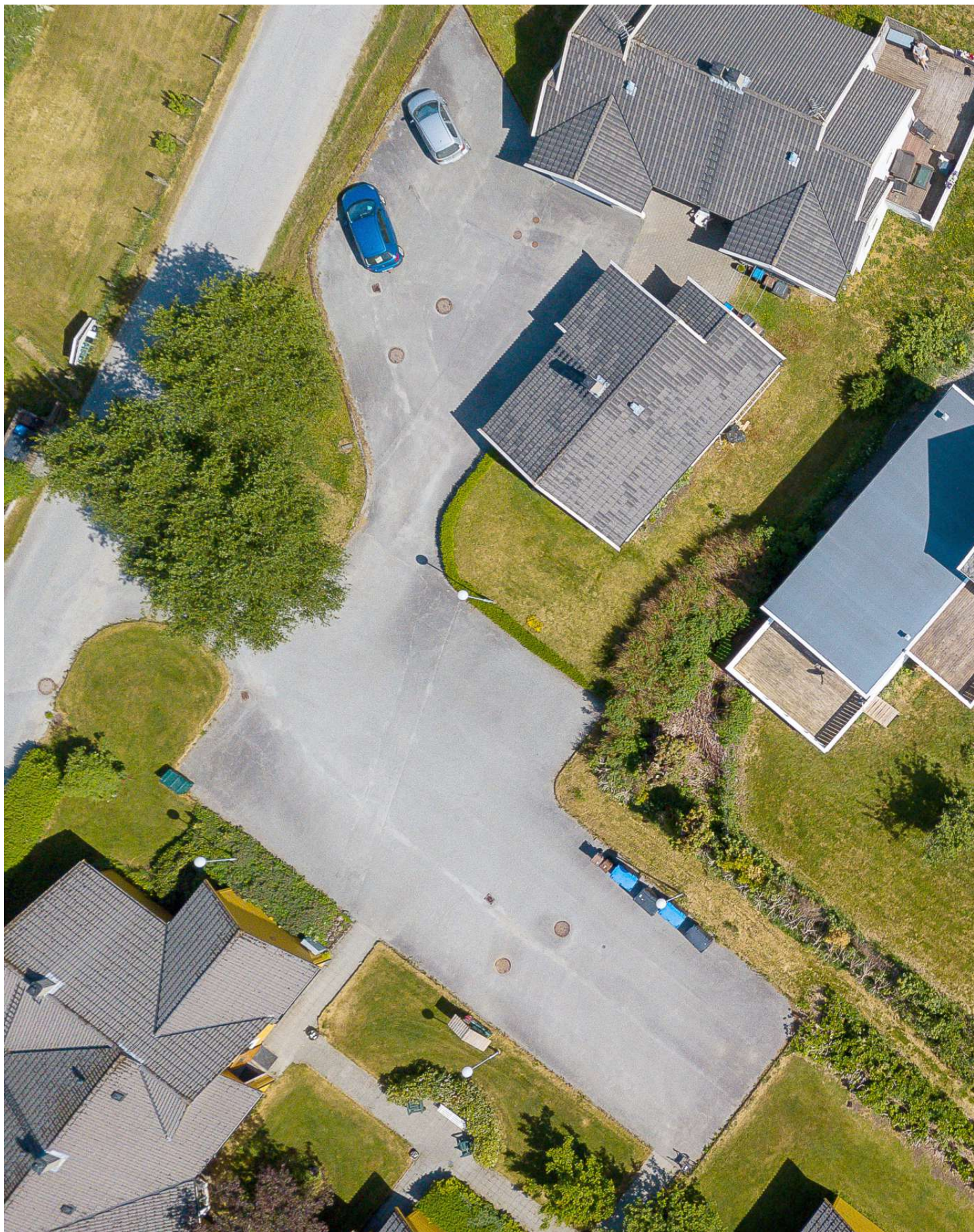
Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

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





Fugleperspektiv



Idyllisk og landlig beliggenhet





Innhold

Eiendommen	_____	s 10
Nøkkelinfo	_____	s 12
Standard	_____	s 14
Nærområde	_____	s 56
Innhold	_____	s 58
Teknisk info og skjema	_____	s 62

Del 1 - Tingvegen 38 A-C

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Flermannsbolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 890 000 + omk.

TOMT:

1778 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 121 Bnr. 76
i Sveio

AREAL:

P-rom: 442 m2
Bra: 459 m2

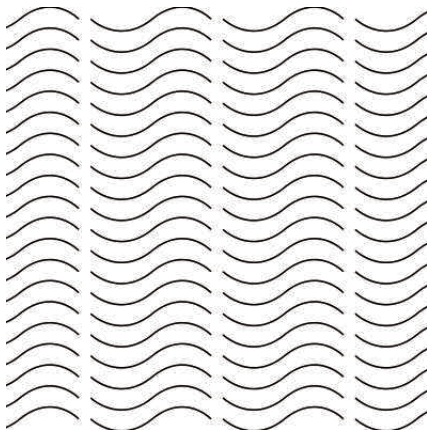
Standard

Stor boligeiendom med 3 leiligheter

Velkommen til Tingvegen 38 A-C - en stor og innholdsrik bolig som opprinnelig ble brukt til distriktslegebolig. Bygget ble påbygget i i 1960, og har i senere tid blitt bruksendret til bolig.

Boligen fremstår som lys og innbydende, og er oppgradert i senere tid. Den er hovedsakelig innredet med laminat/furugulv, samt panelte vegger og tak.

Les mer om boligens standard og byggets tre leiligheter lenger bak i prospektet.



Stor hage og dobbel garasje



Leilighet 1: Stue med trapp opp til loft





Kjøkken/allrom med vedovn







Kjøkkenet/allrommet har også utgang til terrasse



Baderom





To soverom og gang med utgang til balkong







Loftstue og soverom







Utsikt fra loftsetasjen





Leilighet 2: Stue med vedovn og utgang til terrasse





Stuen og bibliotek/soverom





Kjøkken med god skap- og benkeplass





Baderom





Soverom og to rom i underetasjen







Leilighet 3: Stue/kjøkken med utgang til terrasse





Kjøkkeninnredning fra KGB (2010)





Hovedsoverom















Samtlige leiligheter har utgang til terrasse





Flott hage







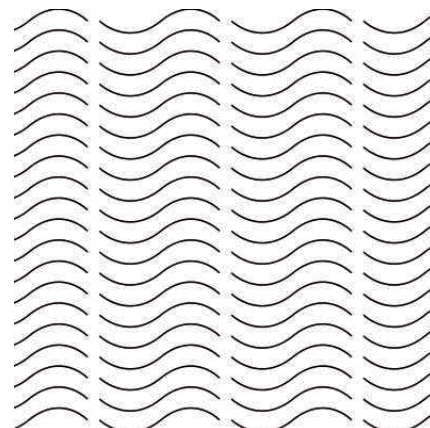


Gangavstand til sjøen





Nærområde: Badestrand/bryggeanlegg og Rex garden



Idyllisk beliggenhet

Førde

Eiendommen ligger i meget idylliske og landlige omgivelser i Førde sentrum. Rolig strøk omgitt av vakker natur og med kort avstand til sjø.

Fra eiendommen har man kort gangavstand til flere fasiliteter. Dagligvarebutikken Joker ligger rett over boligen. Det samme gjør frisør og yoga-studio, samtidig som legekantor kun er et par minutter unna.

Førde barnehage ligger kun 150 meter fra boligen, og det er ikke mye lengre til Førde barneskole, hvor man også har fotballbane.

De idylliske omgivelsene kommer virkelig til sin rett i sommerhalvåret. I kort gangavstand fra boligen følger man tursti til flott strand med bl.a. Volleyballbane. Mohn-familien har lagt sin elsk på denne vakre bygda, og dette reflekteres bl.a. i flott promenade langs stranda med beplantning, steinarbeid og treskulpturer. Fra stranda kan man gå videre til Rex garden, en meget flott Rhododendron-park med treskulpturer og lekeplass. Videre er det laget stier og beplantet i store mengder på Kalløya, som ligger like ute i fjorden. Her kan man legge til med båt på flytebrygge, og spasere i flotte omgivelser.

Førdespollen (fjorden), og området rundt er kjent for å ha både for et rikt fiske- og fugleliv. Det er også rikelig med krabbe i fjorden.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til "Kaien" i Førde, som har eksistert i årtider og er et kjent begrep på folkemunnet. Bygget og kaiområdet ble i 2012 totalrenovert og fremstår idag som et moderne anlegg med restaurant/ kafé/pub og kaianlegg/gjestehavn med pumpeanlegg for diesel og bensin.

Stian Førde har båthavn, ca. 3 min i bil fra huset. Det er her bygdefolket har båtplass. Her er ledige båtplasser fra kr. 4500,- per år og oppover avhengig av størrelse på båt.

Innhold

Innholdsrik bolig med 3 leiligheter

Boligen inneholder:

Felles:

Vindfang, gang og wc-rom m/wc/vask.

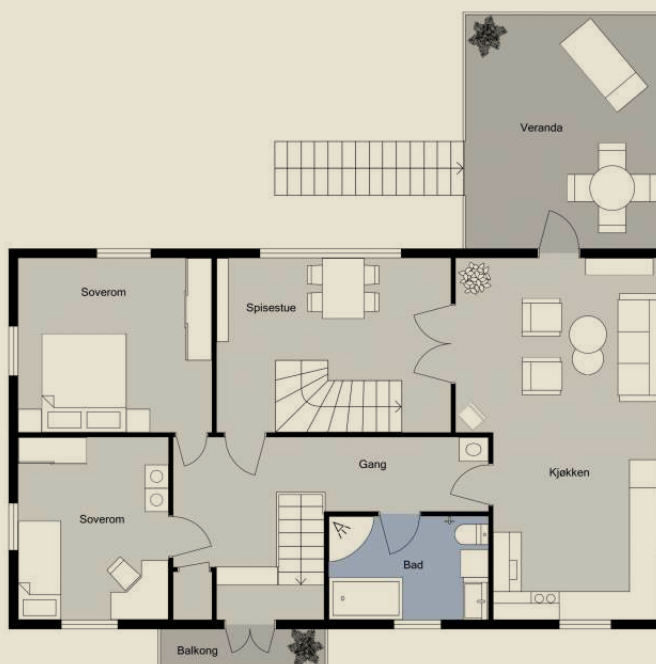
Leilighet 1:

Gang m/utgang til balkong, 2 soverom, stue m/trapp opp, kjøkken/allrom m/utgang til terrasse, badrom m/wc/vask/boblekar/dusj/opplegg for vaskemaskin og bod.

Loft: Loftstue og soverom.

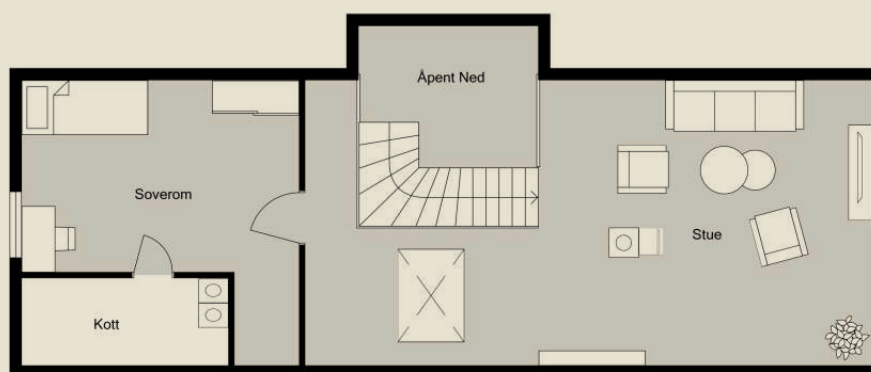
2.

BRA 107 m2



L.

BRA 32 m2



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

Innhold

Leilighet 2:

Stue m/utgang til terrasse, spisestue, kjøkken, soverom, bibliotek/soverom, gang og badrom m/wc/vask/dusj.

Underetasje:

Gang, 2 soverom, kjellerstue, vaskekjeller, vaskerom, gang og 2 boder.

Leilighet 3:

Vindfang, vaskerom, gang, 2 soverom og badrom m/wc/vask/dusj og stue/kjøkken m/utgang til terrasse.

Kjeller (uten intern nedgang):

Gang, disponibelt rom, dusjrom m/dobbel dusj/vask, badstu, dusjrom m/dobbel dusj/vask og wc-rom m/wc/vask.

Dobbel garasje (den ene er isolert).

1.

BRA 177 m2



U.

BRA 143 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:

218286

Adresse:

Tingvegen 38 A-C, 5555 Førde i Hordaland

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 121 Bnr. 76 i Sveio kommune

Eiers navn:

Terje Øvstedal Thorsen

Prisantydning:

3 890 000,-

Kjøpers omkostninger:

97 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

109 602,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Flermannsbolig

Eierform:

Selveier

Standard:

Stor og innholdsrik bolig som opprinnelig ble brukt til distriktslegebolig. Bygget ble påbygget i i 1960, og har i senere tid blitt bruksendret til bolig. Boligen fremstår som lys og innbydende, og er oppgradert i senere tid. Den er hovedsakelig innredet med laminat/furugulv, samt panelte vegger og tak. Stor hage og dobbel garasje.

Felles:

Wc-rom innredet med laminat på gulv. Dette har toalett og servant.

Vindfang og gang innredet med laminat på gulv,

Leilighet 1 (innredet i 1998):

Stue innredet med furugulv. Her er trapp opp til loft.

Kjøkken/allrom med vedovn og utgang til terrasse. Furukjøkken fra KGB med integrert stekeovn og paltetopp. Fliser over benkeplate.

Fullfliset badrom som har varmekabler i gulv. Dette er innredet med toalett, boblekar, dusjnise, seksjon med nedfelt servant, og har opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom innredet med furugulv og garderoberesk. Furugulvet er oljet og panelet lutet.

Soverom innredet med furugulv.

Gang innredet med furugulv. Her er utgang til balkong.

Loft:
Loftstue innredet med furugulv. Vedovn og downlights i tak. Flott utsikt til sjø og til Siggjo.

Soverom innredet med furugulv. Adkomst til kott.

Leilighet 2 (innredet i 2015):
Stue innredet med laminat på gulv. Vedovn og utgang til skiferbelagt terrasse.

Spisestue innredet med laminat på gulv.

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Baderom innredet med fliser på gulv som har varmekabler. Våtromsplater på vegger. Dette har toalett, dusjkabinett og seksjon med nedfelt servant.

Bibliotek/soverom innredet med laminat på gulv. Peis og kamin.

Soverom innredet med laminat på gulv.

Gang innredet med laminat på gulv.

Underetasje (innredet i 1998):
Kjellerstue innredet med laminat på gulv.

To soverom innredet med gulvbelegg, som har varmekabler. Utslagsvask.

Vaskerom innredet med gulvbelegg som har varmekabler.

Vaskekjeller med betonggulv. Ekspress varmtvannsbereder (varmer raskere enn vanlig).

Gang innredet med laminat på gulv.

Gang innredet med gulvbelegg.

2 boder innredet med gulvbelegg.

Leilighet 3:
Stue/kjøkken innredet med laminat på gulv. Her er utgang til terrasse. Hvit kjøkkeninnredning fra KGB (2010).

To soverom innredet med eikeparkett på gulv og servant.

Baderom innredet med gulvbelegg og våtromsplater på vegger. Dette har toalett, servant og dusjnise.

Vaskerom innredet med gulvbelegg. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Gang innredet med laminat på gulv.

Vindfang innredet med laminat på gulv.

Nytt sikringsskap i 2010.

Kjeller:
To dusjrom innredet med gulvbelegg som har varmekabler. Disse har dobbel dusj, samt servant.

Badstu innredet med belegg.

Wc-rom innredet med gulvbelegg som har varmekabler. Dette har toalett og servant.

Disponibelt rom innredet med parkett på gulv som har varmekabler.

Gang innredet med fliser på gulv som har varmekabler.

Huset er tømret, etterisolert innvendig med vindstopper. Vinduene har hovedsakelig isolerglass fra 1969, bortsett fra tilbygg som har koblet glass fra byggeår (1960). Påbygg har sarnafil på tak, hoveddel har skifertak. Nyere drenering (2007) rudnt deler av påbygg. Kledningen på påbygget ble skiftet ut for ca. 25-30 år siden. Kledning på opprinnelig del er original.

3-fas strøm til huset med 85 amper hovedsikring.

Leilighet 2 og 3 har samme strømabonnement, men det er montert minusmålere for å skille forbruket.

Nedgravd oljetank som må ut innen 2020.

Areal:

P-rom: 442 m²

Bra: 459 m²

P-rom innhold:

Kjeller øst:

Gang, stue, vaskerom og 2 soverom.

Kjeller vest:

Badstue, entré, hobbyrom, garderobe med dusj 1, garderobe med dusj 2 og wc.

1. etasje øst:

Entré, kjøkken, stue, trapperom 1, vindfang, bad, gang, trapperom 2, 2 soverom og wc.

1. etasje vest:

Bad, gang, stue/kjøkken, vaskerom, vindfang og 2 soverom.

2. etasje:

Bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue og 2 soverom.

Loft:

Loftstue m/trapp og soverom.

Bruksareal per etasje:

U.etg. 143 kvm.

1.etg. 177 kvm.

2.etg. 107 kvm.

3.etg. 32 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1938

Antall soverom:

9 soverom

Parkering:

Parkering i dobbel garasje, samt meget god parkering på egen tomt.

Byggemåte:

Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med skifertakstein og takfolie.

Oppvarming:

Leilighet 1:

Vedovn på kjøkken og i loftstue. Varmekabler i gulv på baderom.

Leilighet 2:

Vedovn i stue. Peis og kamin på bibliotek/soverom. Varmekabler i gulv på soverommene i underetasjen, samt på vaskerom.

Leilighet 3:

Varmekabler i gulv i gang i kjeller, samt på begge dusjrom, på disponibelt rom og på wc-rom.

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.

Beskaffenhhet:

Tomten er opparbeidet med plen, planter, busker og asfaltert gårdsrom.

Tomteareal:

1778 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

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

Kommunale avgifter:

32 474,- per år.

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

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:

Eiendommen er tilknyttet det offentlige avløpsnettet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Bygningen var bygget i 1938 som legebolig, og var brukt som legekantor frem til 1997 da det var etablert som Sveio fysikalske institutt.

Bygget ble bruksendret til bolig i 2014.

Søknaden om bruksendring er godkjent, men det er ikke søkt om ferdigattest for tiltaket.

Diverse:

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

Regulering:

Eiendommen ligger i gjeldende reguleringsplan for del av Førde sentrum, plan-id 1995001 med formål "offentlige bygninger". Reglene til planen gjelder.

Tinglyste forhold/servitutter:

1946/86-1/49 14.01.1946

Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er fastprisbasert.

Fastpris: kr. 91.250,-

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

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

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2018-06-14

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:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Tlf: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Marius Kallevik

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

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

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

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

[illegible]

Nabolagsprofil

Nabolagsprofil Tingvegen 38 A

TILHØRIGHET

Kommune Sveio
Grunnkrets Førde Tettstad
Kirkesogn Valestrand og Førde

STEDER I NÆRHETEN

Førde 0.1 km*

SKOLER, BARNEHAGER

Førde skule (1-7 kl.)	0.5 km
Sveio skule (1-10 kl.)	11.4 km
Stord vidaregåande skule avd. Vabakkjen	26.5 km
Stord vidaregåande skule avd. Saghaugen	26.9 km
Førde barnehage (3-5 år)	0.1 km*

TRANSPORT

 Haugesund Karmøy	41.9 km
 Førde sentrum	0.4 km

SPORT

 Førde (skule) aktivitetsanlegg	0.5 km
 Albatross Helse & Vælvære	11.9 km
 Heiane Treningssenter	24.7 km

VARER/TJENESTER

 Heiane Storsenter	24.5 km
 Aksdal Senter	26 km
 Joker Førde	0.2 km
 Ditt apotek Sveio	11.5 km
 Stord Vinmonopol	27.5 km
 Haugesund Vinmonopol	29.5 km
 Joker Førde	0.1 km*
 Mix Bjelland Videosenter	27.4 km
 Jafs Gard Kiosken	27.4 km
 Shell Haukås, Sveio	6.5 km

DEMOGRAFI (Førde Tettstad gr.krets)

36% er gift
36% er barnefamilier
26% har høyskoleutdanning
36% har inntekt over 400.000
80% eier sin egen bolig
5% eier hytte
70% har bolig på over 120 kvm
58% av boligene er eldre enn 20 år
90% bor i enebolig
65% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

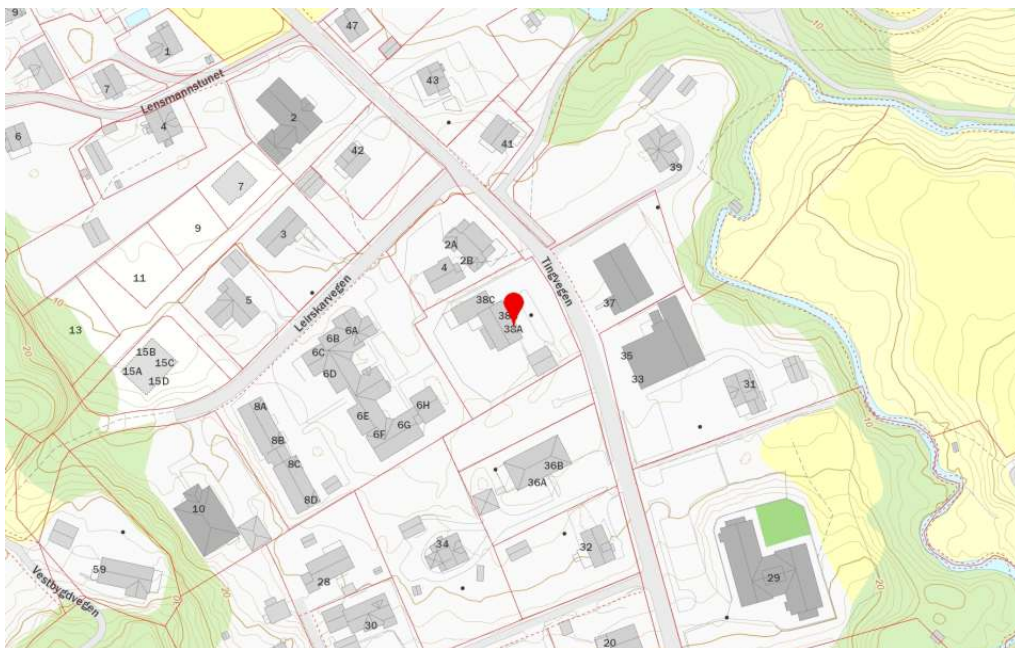
BOLIGMASSE (Førde Tettstad gr.krets)



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

Tingvegten er levert av Eiendomsprofil AS

Oversiktskart Tingvegen 38 A



Kartene er laget av Gerdato AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller freist på E-boks, ferdalinger.

Tingsteden er laget av Eiendomsprofil AS

Tilstandsrapport



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND

Gnr 121: Bnr 76
1216 SVEIO KOMMUNE
Leilighetsbygg

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

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



Dato befarng: 08.06.2018
Utskriftsdato: 12.06.2018
Oppdrag nr: 18326



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i 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/revirent skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny 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

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

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

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

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

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

Ved foretatt befaring er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

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

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

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND

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



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

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

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

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

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

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

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

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

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Bolig med tre leiligheter som har kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft som er bygget i 1938.

Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med skifetakstein og takfolie.

Bygningen har et normalt vedlikehold og den er i god stand med tanke på bygningens alder.

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

HAUGESUND, 12.06.2018

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Terje Ø. Thorsen
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.06.2018. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Terje Ø. Thorsen. Eier. Tlf. 47012022

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighetsbygg
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et boligområde i Førde. Beliggende i rolig strøk, med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. Parkering på tomten.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Standard:	Boligen har en normalt god standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med asfalt i gård og plen med planter og busker.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1216 SVEIO Gnr: 121 Bnr: 76
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 778,7 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Terje Ø. Thorsen
Adresse:	Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	08.06.2018		Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1938 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller, øst	85	76	60	16	
Kjeller vest	75	67	67		
1. etasje, øst	120	110	110		
1. etasje, vest	75	67	67		
2. etasje	118	107	106	1	
Loft	33	32	32		
Sum bygning:	506	459	442	17	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller, øst	Gang, stue, vaskerom, 2 soverom	Bod 1, bod 2
Kjeller vest	Badstue, entré, hobbyrom, garderobe med dusj 1, garderobe med dusj 2, wc	
1. etasje, øst	Entré, kjøkken, stue, trapperom 1, vindfang, bad, gang, trapperom 2, 2 soverom, wc	
1. etasje, vest	Bad, gang, stue/kjøkken, vaskerom, vindfang, 2 soverom	
2. etasje	Bad/vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, 2 soverom	Bod
Loft	Loftstue m/trapp, soverom	

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1960 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Lager

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	52	48		48	
Sum bygning:	52	48	0	48	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom 1, garasjerom 2

Konstruksjoner

Bolig

Grunn og fundamenter - Bolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.	TG: 1
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2
Grunnmur - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur i plassenstøpt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.	TG: 1
Drenering - Bolig		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt. Det er knottplast på to sider av bygningen mot vest, utført i 2007.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert negative utslag ved fuksøk innvendig. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Vegger i trekonstruksjon med trekledning utvendig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.	TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Trepaneler som er behandlet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen er i god stand. Trepanelet er sannsynligvis fra byggeår og det ble registrert noe misfarging og slitasje.	TG: 2

Vinduer og dører - Bolig

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

Innvendige dører

Beskrivelse:	Standard innvendige dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsakelig i fra 1965, på loft er de fra 1998 og i tilbygg mot vest er det vinduer med koblete glass. Det er to nyere vindu i kjelleren mot øst. Det er også noen få vinduer med enkle glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Vinduene i fra 60 tallet nærmer seg slutten av sin levetid.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Takkonstruksjon - Bolig

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner med sperr og sutaksbord, det er lufting mellom isolasjon og sutak på loft i hovedbygg, tilbygg mot vest har pultak i trekonstruksjoner som er innkledd.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Taktekking - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Tekket med skifertakstein, tilbygg med takfolie i fra 1998. Vindskier og vannbord i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Skifer fra byggeåret, om denne ikke har vært lagt om, må det påregnes noe nedbrytning i underliggende treverk.	TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.		
Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i plast. Beslag i metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Utvendig trapp i betong. Innvendige trapper i tre. Det er to nyere trapper. Det er tretrapp utvendig til veranda i 2. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Innvendig trapp er ikke iht. dagens krav vedr. håndrekke og høyde på rekkverk. Nyere trapper, TG. 1.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Det er balkonger og terrasser i trekonstruksjon. Mot nord er det balkong som er tekket med folie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Piper og ildsteder - Bolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er to teglsteinspiper, en er ikke i bruk. Det er peis og vedkamin i 1. etasje, vedovn i 1. og 2. etasje, samt loft.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. I 1. etasje er pipen innkled, skorsteinspipe av tegl skal ha alle sider tilgjengelig for kontroll	
	Det er en nedgravd oljetank utvendig.	

Etasjeskillere - Bolig

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillene i trekonstruksjon.	TG: 2
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og noe gulvknikk må påregnes i en trekonstruksjon. Det er noe lytt mellom etasjene.	

Rom under terreng - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger.
Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen.
Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.
Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

Bad - Bolig

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

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.

Alderen i seg selv er ikke en faktor alene som bestemmer levetiden på et bad. Bruk og vedlikehold er som regel mye mer avgjørende. Er badet ofte utsatt for fukt, for eksempel gjennom flere dusjinger hver dag, sier det seg selv at det lever et tøft liv.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje ,øst / Bad		
Beskrivelse:	Fliser med sokkelfliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert flatt gulv uten oppkant ved dør ,slik at krav om minst 25 mm i fra topp sluk til laveste punkt på membran ikke er tilstede.	TG: 2
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje ,øst / Bad		
Beskrivelse:	Baderomsplater i fra 2015.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje ,øst / Bad		
Beskrivelse:	Dusjkabinett,baderoms-seksjon med heldekkende vask og toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje ,øst / Bad		
Beskrivelse:	Vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.	TG: 2
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje,vest / Bad		
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet.	TG: 2
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje,vest / Bad		
Beskrivelse:	Malte plater med baderomsplater i dusj.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke sokkel list i bunn av baderomsplatene i dusj.	TG: 2
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje,vest / Bad		
Beskrivelse:	Vask,toalett og dusj på vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2
Luftbehandling, generelt - 1. etasje,vest / Bad		
Beskrivelse:	Ventil i himling og vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.	TG: 2
Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser. Eier opplyser at det er vinylbelegg som membran under flisene. Det er varme i gulvet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert membran og noe fall på gulvet.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser i fra 1998.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. I dusj-sonen er der riss i flisfugene.	TG: 2
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Toalett, baderomsinnredning med heldekkende vask, innebygd badekar med dyser og dusjhjørne med dusj på vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Avtrekksvifte i vegg og vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne luftespalte i dør.	TG: 1
Vaskerom - Bolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - Kjeller, øst / Vaskerom		
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet.	TG: 1
Overflater på innvendige vegger - Kjeller, øst / Vaskerom		
Beskrivelse:	Malt tapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller, øst / Vaskerom		
Beskrivelse:	Det er opplegg til to vaskemaskiner samt innredning med eldre skap, samt husbrannslange. Det er varmtvannsbereider i bod på 300 liter i fra 1998	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Luftbehandling, generelt - Kjeller, øst / Vaskerom		
Beskrivelse:	Det er ventilering vindu, det er lagt opp ventilasjonskanaler, men det mangler ventilasjonsanlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.	TG: 2
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje, vest / Vaskerom		
Beskrivelse:	Vinylbelegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke sluk i gulvet, våtrom har krav om sluk i gulv	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND

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



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje,vest / Vaskerom	
Beskrivelse:	Malte vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje,vest / Vaskerom	
Beskrivelse:	Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Luftbehandling, generelt - 1. etasje,vest / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vinduer som kan åpnes.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør. TG: 2 ☐ ☒ ☐
Toalettrom - Bolig	
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilerings av rommet.	
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller vest / Wc	
Beskrivelse:	Toalett og vask.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2 ☐ ☒ ☐
Luftbehandling, generelt - Kjeller vest / Wc	
Beskrivelse:	Det er lagt opp kanaler til ventilasjon men det mangler aggregat.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør. TG: 2 ☐ ☒ ☐
Kjøkken - Bolig	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilerings. 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 ,øst / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter med ventilator over komfyr. Det er eldre skrog med nye fronter og benkeplate
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Annet fast inventar - 1. etasje,vest / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med lakkerte fronter. Det er ikke ventilator.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Annet fast inventar - 2. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	KGB kjøkkeninnredning i fra 1998 med speilfronter i furu og integrerte hvitevarer. Det er ventilator over platetopp.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2 ☐ ☒ ☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76 Fjetland Takst AS
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND Telefon: 971 82 339



Innvendige overflater - Bolig	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert. Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.	
Overflater på innvendige gulv - Kjeller vest / Garderobe med dusj 1	
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet. Belegget er noe misfarget ved sluk
TG: 2	
Overflater på innvendige vegger - Kjeller vest / Garderobe med dusj 1	
Beskrivelse:	Baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke sokkelist i bunn av platene i dusjen.
TG: 1	
Overflater på innvendige gulv - Kjeller vest / Garderobe med dusj 2	
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet. Belegget er noe misfarget ved sluk
TG: 1	
Overflater på innvendige vegger - Kjeller vest / Garderobe med dusj 2	
Beskrivelse:	Baderomsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke sokkelist i bunn av platene i dusjen.
TG: 1	
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Bygningen har naturlig ventilasjon.	
Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Røykvarslere og pulverapparat.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannledninger i kobber, det er platrør med rør i rør til bad i 1. etasje. Avløpsledninger i plast og soil.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Rør i rør, TG. 1. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år.
TG: 2	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76
 Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE
 Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND

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



Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk og ved.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller vest / Garderobe med dusj 1	
Beskrivelse:	Vask og dobbeldusj på vegg med skyvedørsvegg med akryl-glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1

Luftbehandling, generelt - Kjeller vest / Garderobe med dusj 1	
Beskrivelse:	Det er lagt opp kanaler, men aggregat mangler, Ventilering via vindu.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller vest / Garderobe med dusj 2	
Beskrivelse:	Vask og dobbeldusj på vegg med skyvedørsvegg med akryl-glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1

Luftbehandling, generelt - Kjeller vest / Garderobe med dusj 2	
Beskrivelse:	Det er lagt opp kanaler, men aggregat mangler, Ventilering via vindu.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør. TG: 2

Elektriske anlegg - Bolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det er sikringsskap med automatsikringer. Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.	

Terrengforhold - Bolig	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner. ASFalt i gård, opparbeidet hage med flatt terreng. De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 121: Bnr 76

Kommune: 1216 SVEIO KOMMUNE

Adresse: Tingvegen 38 C, 5555 FØRDE I HORDALAND

Fjetland Takst AS

Svebakken 26, 5533 HAUGESUND

Telefon: 971 82 339



Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Gulv og grunnmur i betong, det er vegger i bindingsverk. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med skifertakstein. Leddporter i metall, dør og vindu i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er noen råtepunkter i gavlveggen mot sør, oppgraderinger er påregnelig.	TG: 2

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

 inter **hannover**[®]

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	218286		
Adresse	Tingvegen 38		
Postnummer	3895	Poststed	EDLAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	80880269
Selger 1 Fornavn	Terje Øvstedal	Selger 1 Etternavn	Thorsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Tor G Thuestad Drift AS rørlegger, Bjelland Elektro, Faglært murer

Redegjør for hva som er gjort og når

Bad i leilighet i 1 etg hovedhuset nygget nytt i 2015

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ihht til gjeldene krav

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

I kjeller påbygg. Ny drenering lagt i 2007. Nytt gulv og nye vegger i det ene rommet

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Gammelt hus, skjeve gulv

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Litt vanninntrengning mellom noen kledningsbord ved hadrt regnvært. Oppstår sjelden

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

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

Firmanavn

Byggi Sveio

Redegjør for hva som er gjort og når

Festet løse skifterheller hovedhuset. Lagt sarnafilmembran tilbygg i 1998

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

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

Firmanavn

Persson elektro og Bjelland elektro i forbindelse med oppgrederinger i bygget

Redegjør for hva som er gjort og når

Fra ombygging i 1998

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Alle erklæringer er tilgjengelige

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Eiendommen har 3 leiligheter

16.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Alle leiligheter er godkjent

17. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

I forbindelse med ombygging i 1998 ble loft inkludert i leilighet og kjeller i hovedhus og påbygg innredet

18.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Egenerklæring

Hvis ja, beskrivelse

Godkjent ihht til søknad

19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Norwegian Broker AS og Signere.no AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signere.no sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Egenerklæring

Thorsen, Terje Øvstedal

Signert av



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert av
Idfy
12.06.2018

[illegible]

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

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

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

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

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

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

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

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



[illegible]



Budskjema

For eiendommen: Tingvegen 38 A-C, 5555 Førde i Hordaland
Gnr. 121 Bnr. 76 i Sveio
Oppdragsnummer: 218286
basert på salgsoppgave datert 2018-06-14



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

skriver kroner med blokkbokstaver _____

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

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

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