

Kontakt:
Asbjørn Hovland
M: 91 30 77 90



ENEBOLIG

Sveio - Auklandshamn

Innholdsrik enebolig på stor tomt



Øklandsvegen 800
Prisantydning: 1 890 000,-
P-rom/Bra: 96/180 m²
Byggeår: 1951

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig - Næring

Rolig og barnevennlig område.

Velkommen til Øklandsvegen 800! Denne eiendommen ligger i et rolig boligområde i Auklandshamn. Det er kort avstand til barnehage, skole og butikk.









Eiendommen

BOLIGTYPE:
ENEBOLIG

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 35 Bnr. 11 i Sveio kommune.

PRISANTYDNING:
1 890 000,- + omk.

Areal
P-rom: 96 m²
Bra: 180 m²

Innhold

Innholdsrik enebolig over tre plan som inneholder:

Første etasje:
Vindfang, gang, stue, kjøkken bad og lagringsrom.

Loft:
Gang og 3 soverom.

Kjeller:
Vaskerom og grovkjeller.















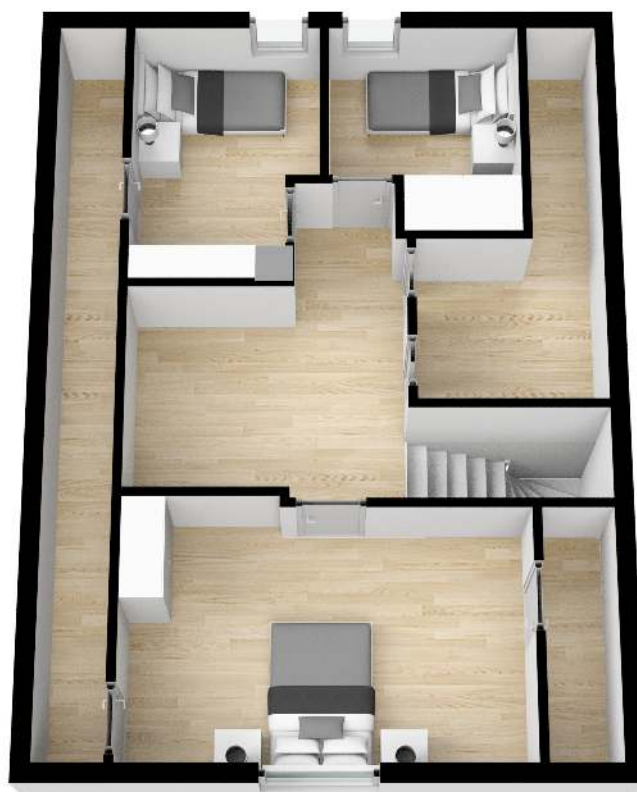












INVISIO

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



INVISIO

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



INVISIO

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Notater

TILHØRIGHET

Kommune Sveio
Grunnkrets Vestvik
Kirkesogn Valestrand og Førde

STEDER I NÆRHETEN

Buavåg 8.8 km
Førde 12.3 km
Valestrand 21.2 km
Valebygda 24.1 km

SKOLER, BARNEHAGER

Førde skule (1-10 kl.)	11.9 km
Auklandshamn skule (1-7 kl.)	0.7 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	31.3 km
Skeisvang videregående skole	31.6 km
Bua barnehage (0-6 år + SFO)	8.7 km
Førde barnehage (3-5 år)	12.2 km
Bråtveit korttidsbarnehage (3-5 år)	13.3 km

TRANSPORT

✈ Haugesund Karmøy 45.3 km
🚗 Mjånes 0.1 km

SPORT

🏊 Førde (skule) aktivitetsanlegg 11.9 km
Sveio skule aktivitetsanlegg 14.7 km
🏊 Albatross Helse & Vælvære 15.2 km

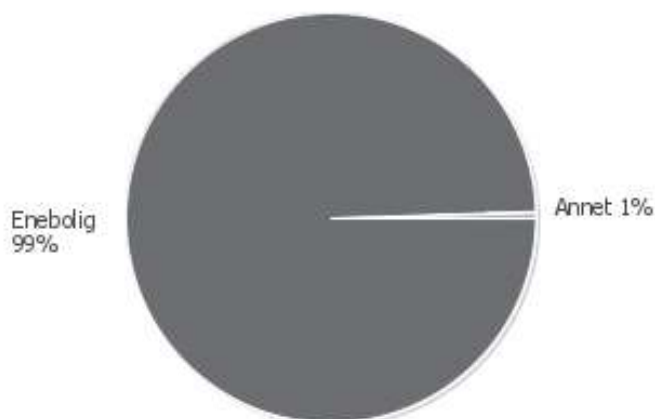
VARER/TJENESTER

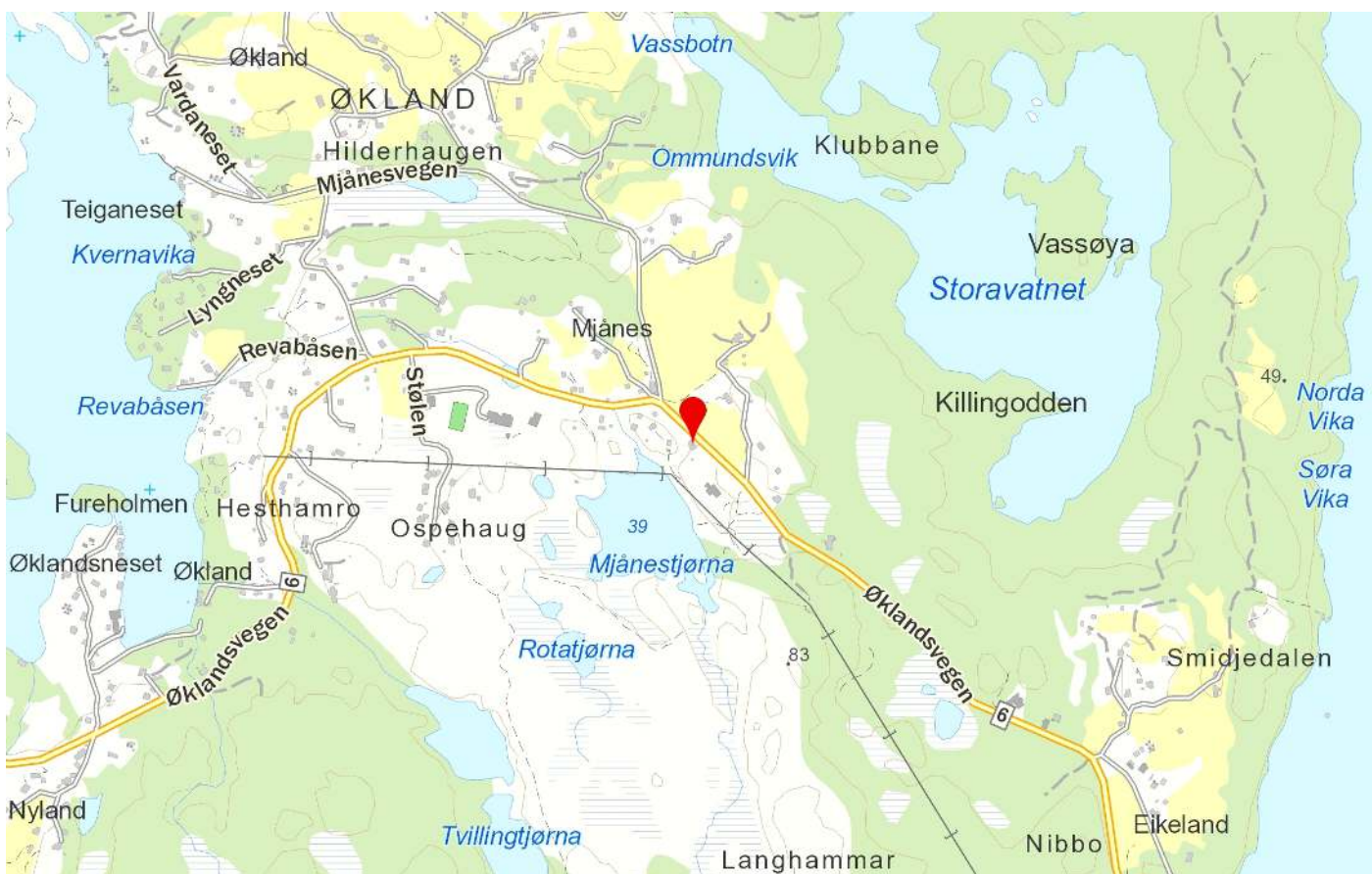
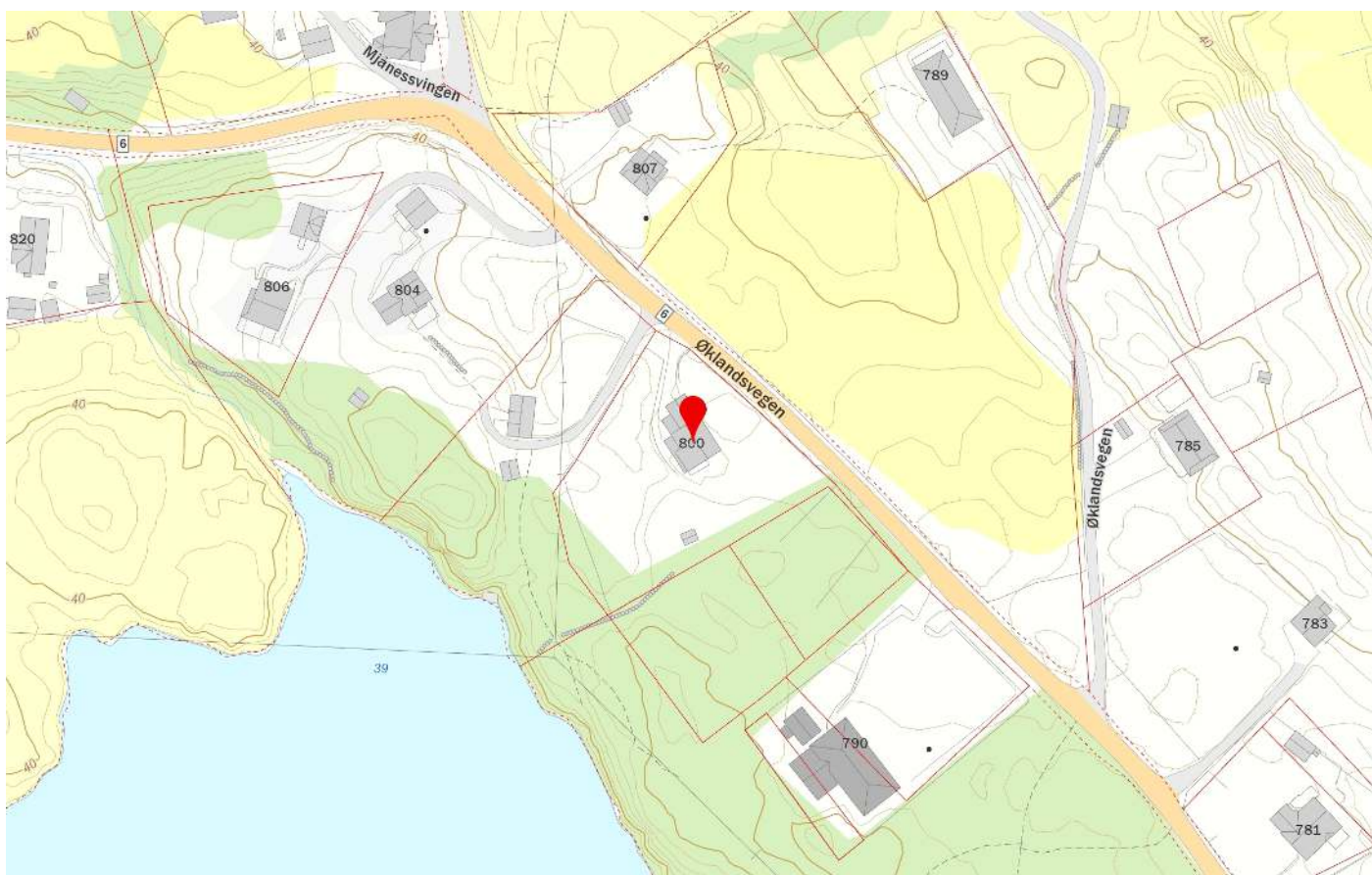
🛒 Aksdal Senter Kvalasenteret 29.4 km
29.7 km
✉ Joker Førde 12.5 km
Joker Espevær 14.4 km*
🏪 Ditt apotek Sveio 14.8 km
Apotek 1 Tysvær 29.4 km
🛒 Nærbutikken Auklandshavn 0.7 km
Joker Førde 12.3 km
🛢 Shell Haukås, Sveio 9.9 km

DEMOGRAFI (Vestvik grunnkrets)

45% er gift
35% er barnefamilier
25% har høyskoleutdanning
47% har inntekt over 300.000
86% eier sin egen bolig
7% eier hytte
80% har bolig på over 120 kvm
56% av boligene er eldre enn 20 år
99% bor i enebolig
52% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Vestvik grunnkrets)





Eiendommen

Oppdragsnummer:
217036

Adresse:
Øklandsvegen 800,
5551 Auklandshamn

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 35 Bnr. 11 i Sveio kommune

Eiers navn:
Thor Christian Jacobsen

Prisantydning:
1 890 000,-

Kjøpers omkostninger:
47 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
9 200,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

57 702,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer.

Eiendomstype:
ENEBOLIG

Eierform:
Selveier

Standard:
Velkommen til Øklandsvegen 800!
Boligen er betydelig oppgradert og ligger på en stor og fin tomt i Auklandshamn i Sveio.

Boligen har hovedsaklig laminat på gulv og malte overflater på vegg i de fleste oppholdsrom.
I stuen er det varmepumpe og vedovn.

Bad/ vaskerom:
Toalett, vask med skap, dusjkabinett.
Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.
Det er varmekabler i gulvet.

Kjøkken:
Slette fronter i bjørke farge. God plass til kjøkkenbord.

Boligen er tilknyttet fibernettet.

Areal:
P-rom: 96 m²
Bra: 180 m²

P-rom innhold:
Første etasje:
Vindfang, gang, stue, kjøkken og bad.

Loft:
Gang og 3 soverom.

Kjeller:
Vaskerom.

Byggeår:
1951

Parkering:
Parkering i gårdsrom.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport:
Grunnmur av typen sparesteinsmur.
Huset er hovedsaklig oppført i tre.
Taket er tekket med betongpanner.

Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Oppvarming:
Elektrisk og ved.
Varmepumpe og vedovn i stue.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Energimerking, med attest
Boligen er energimerket 

Beskaffenhet:
Tomten er opparbeidet med grus på gårds plass, plen og naturlig berg.

Tomteareal:
2683 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:
386.725,- for 2015

Kommunale avgifter:
10 676,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme. Renovasjonsavgiften kan også komme i tillegg til kommunale avgifter i enkelte kommuner.

Tilbehør:
Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest foreligger ikke.

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

Boligen er leid ut fram til 1. juli.
Overtakelse må derfor bli etter denne datoen.

Regulering:
Eiendommen ligger i LNF område der spredd boligbygging er tillatt i gjeldende kommuneplan.
Bestemmelsene i planen gjelder. For kopi av kommunedelplan og bestemmelser, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:
Servitutter i grunn:
20.09.1949 2358 BESTEMMELSE OM GJERDE

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
20.09.1949 2358 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: 1216 / 35 / 4 / / Bestemmelse om beiterett
03.06.2015 492810 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: 1216 / 35 / 36 / / GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Konsesjonsplikt:

Eiendommen er over to mål, og krever egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er fastprisbasert. Kr. 82.875,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg

oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Eierskifteforsikring:

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

Boligkjøpeforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøpeforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag: kr 3900,- selveier- og aksjeleilighet: kr 6500,- pris for enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/ fritidsbolig og tomt: kr 9200,-.

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:

2017-02-22

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:

Asbjørn Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 91 30 77 90
asbjorn@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Torbjørn Håvås Tjønn

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.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	217036		
Adresse	Øklandsvegen 800		
Postnummer	5551	Poststed	AUKLANDSHAMN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	79009681
Selger 1 Fornavn	Thor Christian	Selger 1 Etternavn	Jacobsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Bygger'n Haugesund

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt membran og flislagt gulv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Membran og sluk fornytt

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

Firmanavn

Aibel Seksjon Industri. Tor G. Thuestad.

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt vann- og avløpssystem 2011

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se kommentar.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ujevne/skjeve gulv, spesielt innergang. Sprekker i murpuss.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Maur før graving i hage/innkjørsel i 2014 – ingenting etterpå.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt tak 2009. Opprettet luftespalte mellom isolasjon og sutak i 2016.

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

Steinsnes Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Komplett nytt el. anlegg i 2011

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ligger i sikringsskap

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Egeninnsats på det meste av tømrerarbeid ifm. restaurering (med faglig veiledning).

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 tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Servitutter om veirett og gjerdeplikt

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke krav i 1950.

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

Under restaurering oppsto fuktinnsig under deler av bunnsville fra plattning v/ inngangsparti, pga. feil fall på støpt betongplate rundt inngangsparti. Det er etterpå lagt skifer med riktig fall oppå betonplaten, og det er lagt beslag og fuget i overgangen mellom skifer og beslag. Ingen tegn til fukt etter utbedring. Kjeller er uinnredet og bunnsville lett synlig.

Eierskifteforsikring

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, 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 eierskifteforsikring 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring 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 sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

Jacobsen, Thor Christian

Signert av





NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Øklandsvegen 800
5551 AUKLANDSHAMN
Gnr. 35 Bnr. 11
1216 SVEIO kommune

Byggeår 1951

Benevnelse
[object Object]

BRA
180 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 401 020
Rapportdato 19.02.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør-Byggmester Leif A.Sørvåg
Takstingeniør: Leif Arne Sørvåg
Trevardeli 4, 5545 VORMEDAL
Tlf.: 95 25 60 48
E-post: byggleif@gmail.com



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for 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.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruks.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaringen

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter 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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk 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 begrensnig i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Befaringen er utført etter NS 3424 Nivå 1

Alder er og et symptom, slik at det kan anmerkes med tilstandsgrad 2 selv om bygningsdeler fungerer greit ved befaringen. Dette på grunn av alder. Det er derfor viktig å lese hele teksten.

Eventuelle behov for oppussing blir ikke spesielt vurdert og heller ikke beskrevet spesielt.

Utført oppussing og oppgradering blir ikke spesielt spesifisert.

Ved fuktsøk er det brukt Protimeter MMS 2.

Kontroll av byggemeldinger / meldinger om endringer inngår ikke. Dette er kun en visuell befaring med fuktsøk.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Befaringen ble gjennomført: 10.02.2017. Vær og lysforhold ved befaring: oppholdsvær.

Rapporten er gyldig i 6 måneder fra befaringens dato. Dersom rapporten skal benyttes etter dette, må takstmann kontaktes for oppdatering.

Kontroll av byggemeldinger eller ferdigattest vedrørende endringer inngår ikke. Dette er kun en visuell befaring med fuktsøk slik bygningen fremstår på befaringdagen.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Øklandsvegen 800							
Postnr./sted	5551 AUKLANDSHAMN							
Kommune	1216 SVEIO	Gnr	35	Bnr	11	Fnr		Snr
Hjemmelshaver	Thor Christian Jacobsen							
Rekvirent	Thor Christian Jacobsen							
Tilstede / opplysninger gitt av	Leieboer var tilstede.							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1951	

Dokumentkontroll

Ingen dokumenter vedrørende eiendommen er kontrollert. Det vises her til eventuelt prospekt.

Undertegnede har utarbeidet tilstandsrapport tidligere. Dette er å betrakte som en oppdatering av opprinnelig rapport og derav noen endringer.

Registrerte avvik fra eiers egenekklæring

Eieres egenekklæringsskjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Det er ikke foretatt undersøkelser om det foreligger eventuelle offentlige pålegg om rettinger etc, kun visuell befaring av selve bygningen.

Nåværende eier har eiet boligen siden den var ny.

Det er heller ikke undersøkt om eventuelle endringer som er søknadspliktige/ meldingspliktige er sendt til Kommunal etat.

Boligsalgsrapporten er en del 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 innholdet av. Kjøper kan derfor ringe takstmannen for å avklare punkter som eventuelt kan være vanskelige å forstå.

Tilstandsgrader settes ut fra overflatenes tilstand og funksjon og trenger nødvendigvis ikke å være satt ut fra alder. Alder er likevel en viktig faktor i forhold til membraner i bad samt tøropplegg generelt. Ytre forhold som tak, fasader og vinduer er og spesielt utsatt og disse forhold må normalt påaktes.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Bolig opplyst oppført i 1950. Boligen er endret og betydelig oppussing og oppgradering er utført. Bolig som utvendig og innvendig fremstår i bra stand.

Boligen skal være bygget etter de krav som var gjeldende da byggemelding ble godkjent. Kontroll av dette inngår ikke i denne befaring. Boligen er bygd etter datidens byggemåte og krav og boligen må derfor ikke forveksles med boliger som bygges etter nyere krav.

For utfyllende opplysninger og kommentarer vises til enkeltpunkter i rapporten.



Tilstandsrapport for bolig

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

[Object Object]	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM		
Kjellerplan	92	79	0	79	Vaskerom	Trapp,grovkjeller.
Hovedplan	80	71	66	5	Vf,gang,trapp,stue,kjøkken,bad.	Lagringsrom.
Loftplan	31	30	30	0	Trap,gang,3 soverom.	
Sum	203	180	96	84		
Sum alle bygninger	203	180	96	84		

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovligheten / krav i forskrift og regnes ut slik det registreres og brukes på befaringsdagen. Arealberegningen tar heller ikke hensyn til om de respektive rom trenger oppussing etc. Rapporten tar heller ikke hensyn til om innredede rom på de respektive plan er omsøkt eller ikke. Dette blir heller ikke sjekket ut med kommunal etat.

Rom som brukes som vaskerom i kjeller er medtatt som primærrom. Tilkomstareal som kun er grovkjeller er ikke medtatt. Arealet er kun medtatt for å vise størrelse på selve grovkjelleren samt vaskerommets størrelse. Vinduer i to soverom er små i forhold til dagslys, brann og rømning.

Kommentarer til planløsningen

Boligen har kjellerplan, hovedplan og loftplan. Kjelleren fremstår i hovedsak som en grovkjeller. Det er et rom som brukes som vaskerom med panelte veggflater samt takflate. Soverom i eldre bygninger må ikke sammenlignes med areal og utforming som i nyere boliger.

Det er et lagringsrom ed kjellerinngang på ca. 18 m2. Rommet har ikke tett løsning og er derav et åpent rom som ikke er medtatt i arealoppstilling.

Sted og dato

Vormedal,

Leif Arne Sørvåg



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

Byggegrunnen er av fjell. Spesielle fundamenter er ikke registrert og er heller ikke vanlig under denne type grunnmur.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmuren er av typen sparesteinsmur som virker i bra funksjonell stand. TG: 1

Kjellervinduene er ikke ferdig innpusset samt fuget. En mindre setningsprekk registreres mot nordøst. Kjellerdør er ikke ferdig innlistet. TG: 2

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Det er ikke registrert spesiell fuktsikring av grunnmur men dette kan ikke utelukkes da det på denne tiden ble brukt et påsmurt asfaltstoff.

Levetid

Iflg. NBI er normal levetid på drenasje 20 til 60 år alt ettersom hvordan grunnforholdene er, samt kvaliteten på tilfylte masser. Der det er brukt drenerør har disse en middels levetid på ca 40 år.

Spyling av drenerledning anbefales hver 2-5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

Veggkonstruksjoner er i sin helhet innkledd. Det vises ingen spesielle negative tegn på fasader relatert til konstruksjon. Bordkledning er skiftet i forbindelse med oppussing/oppgradering av boligen. Det er registrert luftespalte med museband. Hvor stor luftespalte er kan ikke registreres. TG: 1

Levetid

Normal gjennomsnittlig levetid for kledning i tre er ca. 50 år, men dette er avhengig av vedlikehold og materialkvalitet. Kledningen bør vedlikeholdes med maling hvert 5 til 12 år

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Vurdering

Vinduer og dører er skiftet i forbindelse med ombygging/ endring og virker i god stand. Hoveddør opplyses skiftet i februar 2015 TG: 1

Det er er vindu på kjellerplan som er fra byggeåret og som er svekket. TG: 2

Det er ikke montert lukkere på nyere kjellervinduer. Skade på en lukker på vindu for bad.

Levetid

Iflg. NBI er middels levetid for vinduer ca 40 år. Dette er avhengig av vedlikeholdet. Intervall for vedlikehold for vinduskarmer er 2 til 6 år.

Det opplyses at garantitid på isolerglass bare er fra 5 til 10 år, mulige punkterte vinduer kan derfor være vanskelige å oppdage i en tidlig fase.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

Hele takkonstruksjon er kledd inn. Ut fra funksjon settes TG: 1

Eier har i senere tid opprettet luftespalte mellom undertak og isolering.

Deler av diffusjonsplast i kott har skjor som ikke er tapet. Dette bør utføres.



Tilstandsrapport for bolig

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Taket er tekket med betongpanner som virker i bra stand.
Gesimser og vindskier virker i bra stand. Det er montert stigetrinn til pipe. TG: 1

Undertaket er av pløyd bord fra byggeåret. Deler av dette var synlig ved tidligere befaring. Det som var synlig dengang virket i bra stand. Det er misfarge på undertak som er synlig. Dette kommer av tidligere kondens. TG: 2

Levetid

Utskifting av eventuelle skadede takstein etter middels tid på 30 år.
Omlegging der papp, riper og lekter skiftes har en middels intervall på ca 50 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Plastrenner og nedløp virker i bra stand. Fallforholdene er ikke kontrollert. Renner er fra samme tiden som taktekking. TG: 1

Nedløpsrør som ikke er ført ned i grunnen må føres ned og ledes bort fra grunnmur.

Levetid

I. flg. NBI er middels levetid på plastrenner ca. 25-30 år

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Altaner og trapper virker for det meste i bra stand. Høyde på rekkverk er ca 93 cm. TG: 1

Det er sprekker og noe avskalling på overflate av fundament for platting foran inngang. Det er og avskalling og synlig armering på søyle og under eldre støpt dekke mot øst. Synlig armering bør behandles og beskyttes mot fukt.

Høyde på rekkverk for altan mot nordøst har en høyde på ca 88 cm. Krav til høyde er minimum 90 cm. TG: 2

Terrasebord ligger tett sammen. Dette vil endre seg når våren kommer og bordene tørker ut.

Piper og ildsteder

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

Vurdering

Pipe og ildsted virker visuelt sett i bra stand. Sotluke er montert helt ned mot gulvstøp og sitter fast. Det er kun ca. 1 cm klaring fra stråleplate til brannmur. Dette må vurderes opp mot oppstillingsvilkår for dette ildstedet. Dokument var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Pipe er oppført med betongmurstein. Skillevegger er avsluttet mot pipe. Ingen utkraveling gjennom etasjeskillere. Dagens krav er 23 cm fra innvendig pipeløp til nærmeste brennbar materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra kommunen men det er tidligere opplyst at det var feiing i 2012. Tilsyn skal normalt foregå hvert 4 år. Kommunen bør derfor utarbeide tilsynsrapport.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller dagens krav. Det er kun kommunal etat som er godkjenningssorgan for piper og ildsteder og kan avgjøre om pipe og ildsteder kan brukes etter dagens krav. Det er en generell anbefaling om kontroll, spesielt for eldre boliger.

Etasjeskillere

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

Vurdering

Det er registrert noe nedbøyning og skjevheter som må påregnes på grunn av byggets alder. Noe avvik er vanlig og tillatt på etasjeskillere. Dette er og registrert her. Noe nedbøyning kommer normalt etter noen år og merkes noe mer i eldre bygninger uten at dette bør ha særlig innvirkning på bruken. Dette er og registrert her. Ut fra funksjon, settes. TG: 1

Det er dels langt spenn på bjelker etter dagens utførelse. Det er boret hull for enkelte rør helt i nedre kant av bjelkene. Dette svekker bjelkenes stivhet. Etasjeskillere er helt åpne og tilgjengelig for eventuell forsterkning. Spor etter mott registreres. Deler av bjelker er svekket samt har begynnende råte langs del av mur fra kjellerinngang til trapp. Dette er forårsaket av tidligere fuktinngang. Dette var tørt på befaringsdagen. TG: 2



Tilstandsrapport for bolig

Rom under terreng

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

Vurdering

Kjeller fremstår som en ren grovkjeller der kun vaskerom er innredet.

Området under bod ved vindfang er ikke tilgjengelig.

Det registreres høyere utslag på gulvflate ute mot grunnmur samt på murflate nede mot gulvstøp i boder. Det registreres områder med saltutslag. Dette kommer normalt av kappilærvandring av fukt fra grunnen som påvirker nedre del av mur/fundamenter.

Vi minner om at drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmur har begrenset levetid. Slik at konsekvens ved svekket eller feil på drenasje og fuktsikring kan gi fuktskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger. Svakheter eller feil på drenasje kan og gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.

Saltutslag skyldes at vannløselige salter transporteres igjennom og utkrystalliseres på innsiden av murveggen med fuktinnslag / oppsug fra grunnen. Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller. Dette kan gi høyere fuktnivå i luften og materialer som ligger på dette planet. Eventuell fremtidig innredning må spesielt påaktes i forhold til dette.

Bad, Hovedplan

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 baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Badet er ventilert med vifte i vegg. Innluft under dør. Det ble ikke indikert høy fukt på befaringsdagen. Innredning er i god stand. TG: 1

Det er kun fuget mellom bunnlist og baderomsplater i området ved dusjkabinett. Det anbefales å fuge de delene som ligger innenfor våtsoner. Sluk ligger under dusjkabinett. Denne er ikke besiktiget. Derav er heller ikke membran mellom gulv og sluk besiktiget. Gulvflate er tilnærmet flatt ved sluk. Det er krav om tilstrekkelig fall på gulv ved sluk på bad som er utført etter 1997. Det bør tilføres elastisk fugemasse rundt avløpsrør for servanter. TG: 2

Levetid

I flg. NBI kan man på overflater som vinylbelegg, membraner etc. ikke forvente lenger levetid enn ca. 20 år, men dette avhenger av bruken, ellers vises det til levetider under vvs.

Baderomspaneler har en middels levetid på ca 15 år.

Vaskerom

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.

Vurdering

Vaskerom er på kjellerpan. Det er støpt gulv og panelte vegger. Rommet er ventilert med naturavtrekk i vegg. Her burde vært vifte. Det er ikke registrert sluk, kun avløpsrør som stikker opp fra grunnen. Det ble ikke indikert høy fukt i utforte vegger.

Gulvstøp har ikke fuktsikring mot grunnen. Derav høyere utslag på fuktindikator på støpte flater.

Levetid

I flg. NBI kan man på overflater ikke forvente lenger levetid enn ca 20 år, men dette avhenger av bruken, ellers vises det til levetider under vvs.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

Toalett inngår i bad.

Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Nyere innredning som virker i bra stand. Rommet er ventilert med ventilator fra samme tiden. Det ble ikke indikert høy fukt på befaringsdagen. TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun 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.

Vurdering

De enkelte roms innvendige overflater, kvaliteter og stand kommenteres ikke spesielt i rapporten. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

Innvendige flater virker for det meste visuelt sett i bra stand. Avviksmåling foretas ikke på konstruksjoner, kun visuell kontroll. Det registreres noe avvik som for eksempel mellom taklist og overskap på kjøkken samt mellom benkeplate og vinduslist. Ut fra boligens alder er det forventbart med noe avvik uten at dette bør ha betydning for bruken. Det registreres spor etter mott i i området ved kjellertrapp.



Tilstandsrapport for bolig

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

Trapp til kjellerplan i tett utførelse. Rekkverkshøyde er ca 80 cm. Rekkverk er løst og bør festes bedre. Det er lav fri høyde nede, ca 165 cm er registrert. Spor etter mott registreres i deler av trapp.

Trapp til loftsplan i tett utførelse, rekkverkshøyde ca 80 cm.

Trapper er bygget etter datidens standard og byggemåte. Trapper må ikke forveksles med dagens krav til lysåpning i rekkverk, håndløper og fri høyde. Der er ikke montert returrekkverk på loftsgulv. Dette bør monteres.

VVS

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

Vurdering

Det som er synlig av røropplegg har vannrør av Pex og noe kobber. Skap for rør i rør i kjeller har ikke tett løsning. Det er heller ikke tette muffer mellom rør og skap. Avløpsrør som er synlig er av plastmateriale. Bereder er på 116 liter fra 1997. Røropplegg som er synlig virker visuelt sett i bra stand. Det er registrert utvendig tappekran på to sider utvendig.

Røropplegg eller kummer i grunnen er ikke besiktiget. Heller ikke eventuell utvendig stengekran for vann eller eventuell plassering av slik kran.

Det gjøres oppmerksom på at spesialfirma kan kontrollere de ulike rør, spesielt i grunnen. Etter forannevnte kontroll kan tilstand fastsettes.

Levetid

I flg .NBI ligger generelt levetiden på armaturer og VV beredere i rustfritt stål på ca. 20-30 år. Vannrør i kobber har en ca. levetid på fra 25 til 100 år, anbefalt brukstid er ca. 50 år. Pvc avløpsrør har en teknisk levetid på 50 år, brukstid ca. 30 år. PEH har en teknisk levetid på 25-75 år, anbefalt brukstid er ca. 50 år. ABS rør har en teknisk levetid på 10-30 år, anbefalt brukstid 15 år.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år

Elektrisk anlegg

Vurdering

Elanlegget er ikke vurdert. Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere elanlegg. Det opplyses at anlegget er nytt fra 2011 samt at nødvendige dokumentasjoner for utført arbeid ligger tilgjengelig i boligen.

Det registreres 3 fas ledninger inn til boligen.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

Det er montert en varmepumpe med funksjon luft til luft av merket LG Inverter V. Denne var i funksjon på befaringsdagen.

Terrengforhold

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

Vurdering

Terreng har dels svak helning fra og mot grunnmur.

Bod v/kjellerinngang.

Vurdering

Grovstøpt gulv, Uisolert bindingsverk og bjelker. Det er montert vannavisende plater med fall på bjelkene over selve boden. Det var ikke montert dør på befaringsdagen. Derav regenes det ikke med i arealene men innvendig gulvflate er ca 18 m².

Notater

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKÅ
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon



Du har boligdrømmer.
Vi har boliglån.

Knallgod
rente!

Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha. Lav rente er selvsagt viktig, det får du hos oss. Så må det være enkelt. Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på 08540!

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540

Danske Bank

FOR EIENDOMMEN: Øklandsvegen 800, 5551 Auklandshamn
Gnr. 35 Bnr. 11 i Sveio kommune.
Oppdragsnummer: 217036 basert på salgsoppgave datert 2017-02-22

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:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Navn budgiver 2:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

LÅNEGIVER 2:

Kontaktperson:

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)

Signer på linjen under

Dato/signatur (Budgiver 2)

Signer på linjen under

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 å 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 MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 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 avikle 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 oppfordret 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.

Det é ikkje det at du ikkje like deg!

– Det é bare det at livet endre seg. Nye behov har dukka opp. Et ekstra soverom, te ei litå prinsessa. Litt mindre hage...

Årsakene é akkurat like mange som det é hus til salgs.
Meglerhuset Rele – det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig – Næring





Asbjørn Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig
M: 91 30 77 90
E: asbjorn@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139
5527 Haugesund

www.meglerhuset-rele.no