Norheim

Vahaugvegen 37A, 5542 Karmsund

Prisant: **2 190 000** + 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:

Christoffer Frøyland

Daglig Leder / Eiendomsmegler MNEF

T: 926 78 313

christoffer@meglerhuset-rele.no

Christoffer Frøyland Etter mange år med hardt og godt arbeid som eiendomsmegler, har Christoffer jobbet seg opp en lang liste med strålende fornøyde kunder. Han leverer til toppkarakter i alle leddene i salgsprosessen, og vi er veldig stolte over å kunne kalle han et medlem av Relefamilien. Christoffer er oppvokst på Kolnes og er bosatt her den dag i dag, med sin Maren og deres skjønne, lille datter Erle.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Vahaugvegen 37A

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Tomannsbolig

PRISANTYDNING:
Kr. 2 190 000 + omk.

TOMT:
312.6 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 148 Bnr. 708
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 92 m2
Bra: 98 m2

Kort om eiendommen

Vertikal halvpart av tomannsbolig med endebeliggenhet

I enden av gate, uten gjennomgangstrafikk, finner en denne velholdte eiendommen Vahaugvegen 37A på Norheim.

God planløsning som inneholder gang, stor bod med bi- inngang, bad, vaskerom, 2 soverom og stor, åpen kjøkken/stueløsning.

Boligen er oppført i 2004, godt vedlikeholdt og holder god standard. Flytt rett inn!

Det er lyse overflater, hvitt kjøkken med medfølgende hvitevarer og flott, helfliset bad.

Pent opparbeidet tomt av firma i 2015 som er lettstelt. Garasje med automatisk portåpner. Uteplass på bakkeplan og terrasse med utgang fra stue i 2. etasje.

Attraktiv og sentral beliggenhet på Norheim.

Åpen stue- og kjøkkenløsning

Peisovn gir deilig varme på kaldere dager

Hvitt kjøkken fra byggeår med medfølgende hvitevarer

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning

Soverom 2

Helfliset og tidløst bad

Gang

Vertikal halvpart av tomannsbolig oppført i 2004. Fasaden til boligen ble sist malt i 2017

Fra stuen er det direkte adkomst til stor terrasse

Boligen har en sentral beliggenhet på Norheim

Anleggsgartnermester Håkon Bjørndal AS opparbeidet store deler av tomten i 2015

AMANDA

Sentralt og med nærhet til det meste...

Vahaugvegen 37A har attraktiv beliggenhet på Norheim. Beliggende i ende av gate, uten gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til Norheim med Oasen storsenter, legesenter, tannlege, butikker og bensinstasjon. Fra leiligheten har en kort avstand til det aller meste. Like ved har en det nye veisystemet til Raglamyr, Bokn og Karmøy. Her har en det meste innenfor kort kjøreavstand.

Gangavstand til barnehage og Norheim barneskole. Flotte turområder innen gangavstand ved Karmsundet eller i Norheimskogen.

Innhold

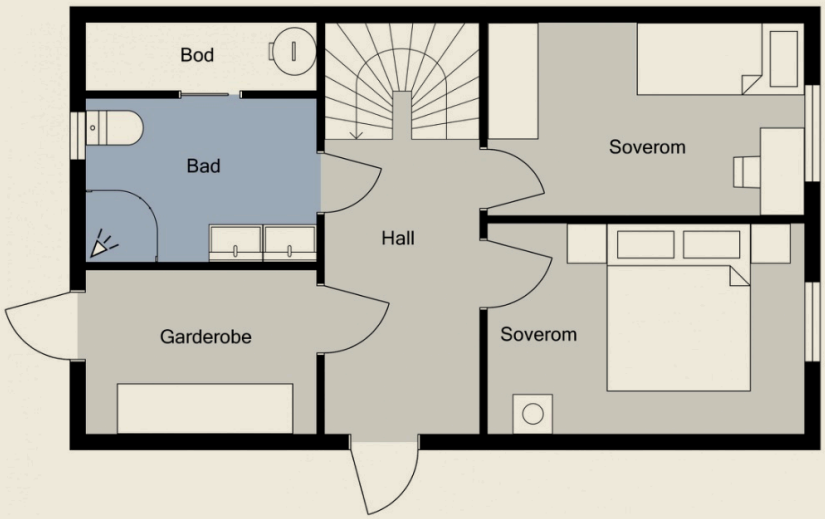
Innholdsrik 1/2-part av tomannsbolig som inneholder:

1. etasje: Gang, bod med bi-inngang, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Stor og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til terrasse.

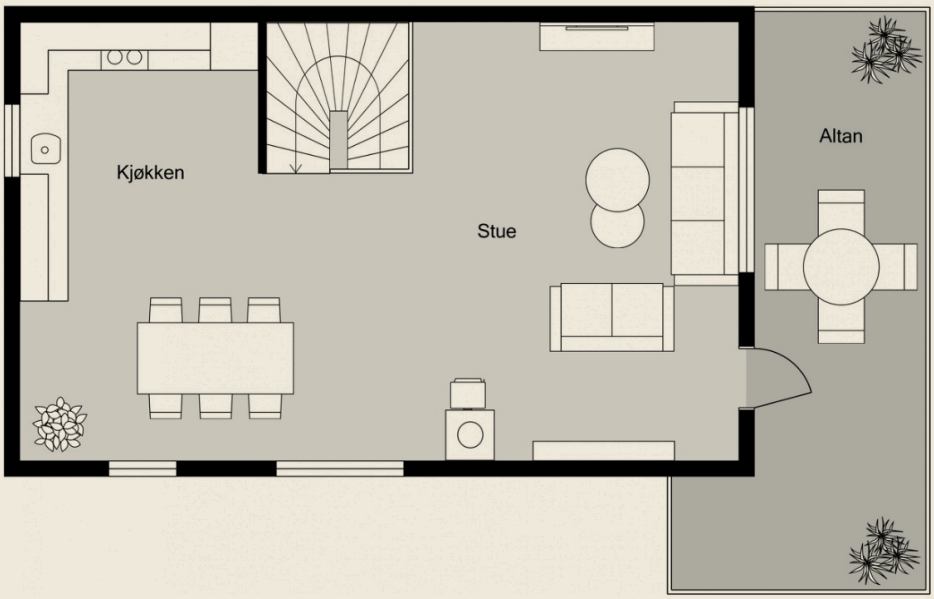
I tillegg er det et stort lagringsloft.

1.



BRA 49 m2

2.



BRA 49 m2

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

Del 2 - Vahaugvegen 37A

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
2-0011/20

Adresse:
Vahaugvegen 37A, 5542 Karmsund

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 148 Bnr. 708 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Kirsten Henny Velde

Prisantydning:
2 190 000,-

Kjøpers omkostninger:
54 750,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
67 622,- (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:
Tomannsbolig

Eierform:
Eiet

Utleie:
Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:
- Vertikal halvpart av tomannsbolig oppført i 2004.
- Vedlikeholdt og oppgradert med årene og holder god standard.
- Fasaden til boligen ble sist malt i 2017.
- Fliselagt gulv med varmekabler i gang og likt gulv lagt på begge soverom og i stue/kjøkken.
- Flott, helfliset bad med hvite veggfliser og varmekabler i gulv.
- Hvitt kjøkken fra byggeår med medfølgende hvitevarer.
- Det ble satt inn ny terrassedør i ca. 2016.
- Anleggsgartnermester Håkon Bjørndal AS opparbeidet store deler av tomten i 2015.
- Villavent ventilasjon, rør-i-rør system og sikringsskap med automatsikringer.
- Sentralstøvsuger.

Areal:
P-rom: 92 m^2
Bra: 98 m^2

P-rom innhold:
1. etasje: Gang, bod med bi-inngang, 2 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Stor og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til terrasse.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.
Byggeår:
2004

Antall soverom:
2 soverom

Parkering:
Parkering i asfaltert gårdsrom eller i tilhørende garasje.

Byggemåte:
Bolig oppført i bindingsverk i tre på støpt såle/ringmur, taket er tekket med panner og det er doble vinduer.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Arnfinn Knutsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

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

Beskaffenhet:
Forseggjort og pent opparbeidet tomt.

Garasje.

Tomteareal:
312.6 m^2

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

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

Kommunale avgifter:
11 187,- per år.
De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme. Renovasjons- avgiften kan også komme i tillegg til kommunale avgifter i enkelte kommuner.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for tomannsbolig foreligger og er datert 12.07.04.

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

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

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

11.06.1996 - Dokumentnr: 4434 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1979 - Dokumentnr: 3000 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:148 Bnr:8
I tillegg fradelt fra bnr. 14.

14.06.2004 - Dokumentnr: 5500 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:148 Bnr:943

23.12.2015 - Dokumentnr: 1205417 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:148 Bnr:1023

Konsesjonsplikt:
Det er ikke konsesjon på denne eiendom.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert. Fastpris kr 39 420,-

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Boligselgerforsikring:
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgiving. 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 boligkjøperforsikring. 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 rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2.800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag: kr. 4.100/6.900,-, selveier og aksjeleilighet: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, rekkehus og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

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

Salgsoppgavedato:
17.03.2020

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

Boligen selges "som den er - as is":
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

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

Kontakt:
Christoffer Kolbeinsen Frøyland
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92678313
christoffer@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

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

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

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Vahaugvegen 37A
5542 KARMSUND
Gnr. 148 Bnr. 708 Fnr. 0 Snr. 0
1149 Karmøy kommune

Byggeår 2004

Benevnelse	BRA
Tomannsbolig	98 m²
Garasje	18 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

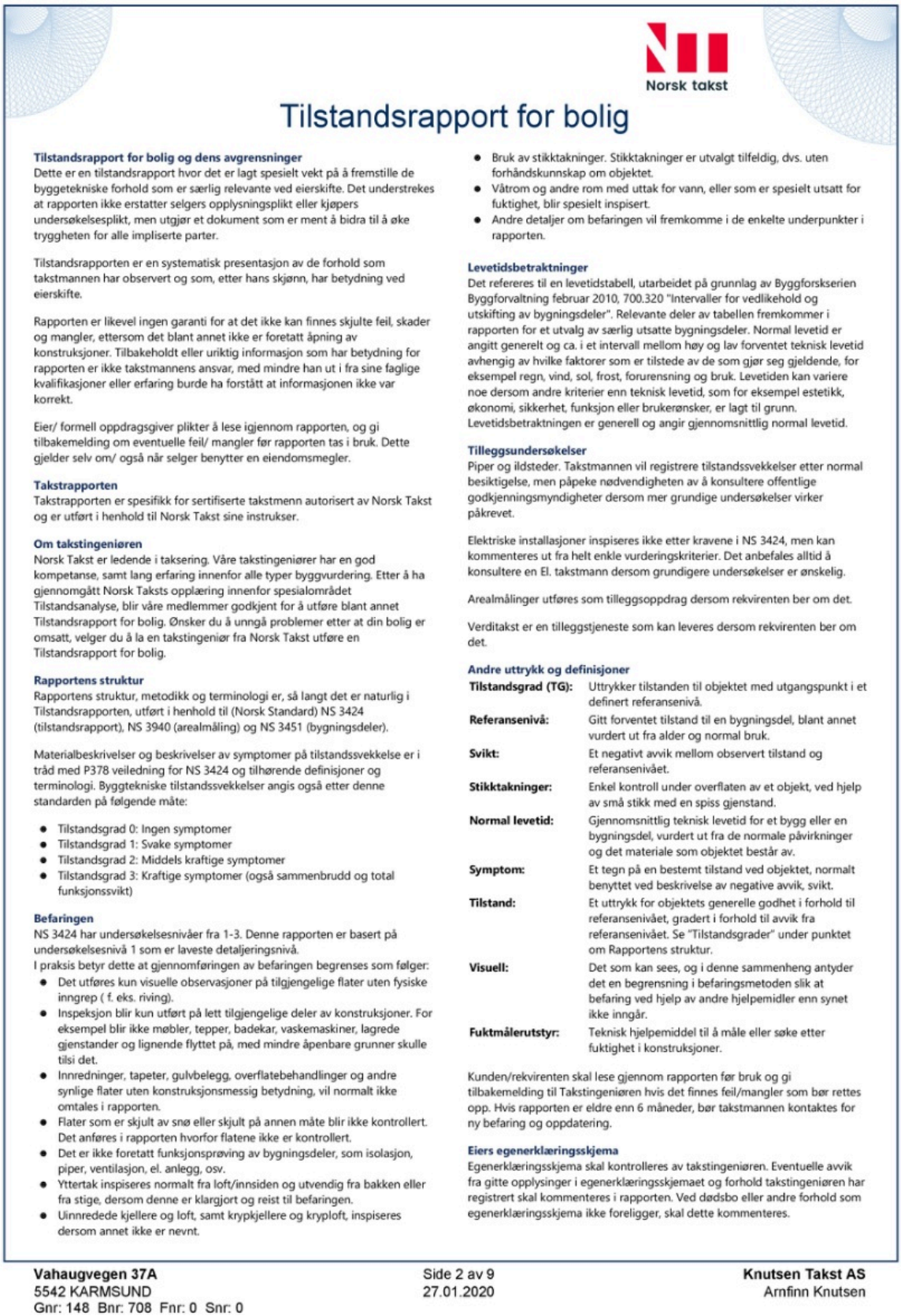
Oppdragsnr.	518326
Befaringsdato	27.01.2020
Rapportdato	27.01.2020

Rapportansvarlig

Knutsen Takst AS
Takstingeniør: Arnfinn Knutsen
Soldalvegen 40, 5546 RØYKSUND
Tlf.: 910 07 273
E-post: arnfinn@knutsentakst.no

KNUTSEN TAKST AS

Tilstandsrapport



Norsk takst

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 eiendomsmegler.

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

Om takstingeniøren
Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk 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 Norsk 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 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 stikktakninger. Stikktakninger 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 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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

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

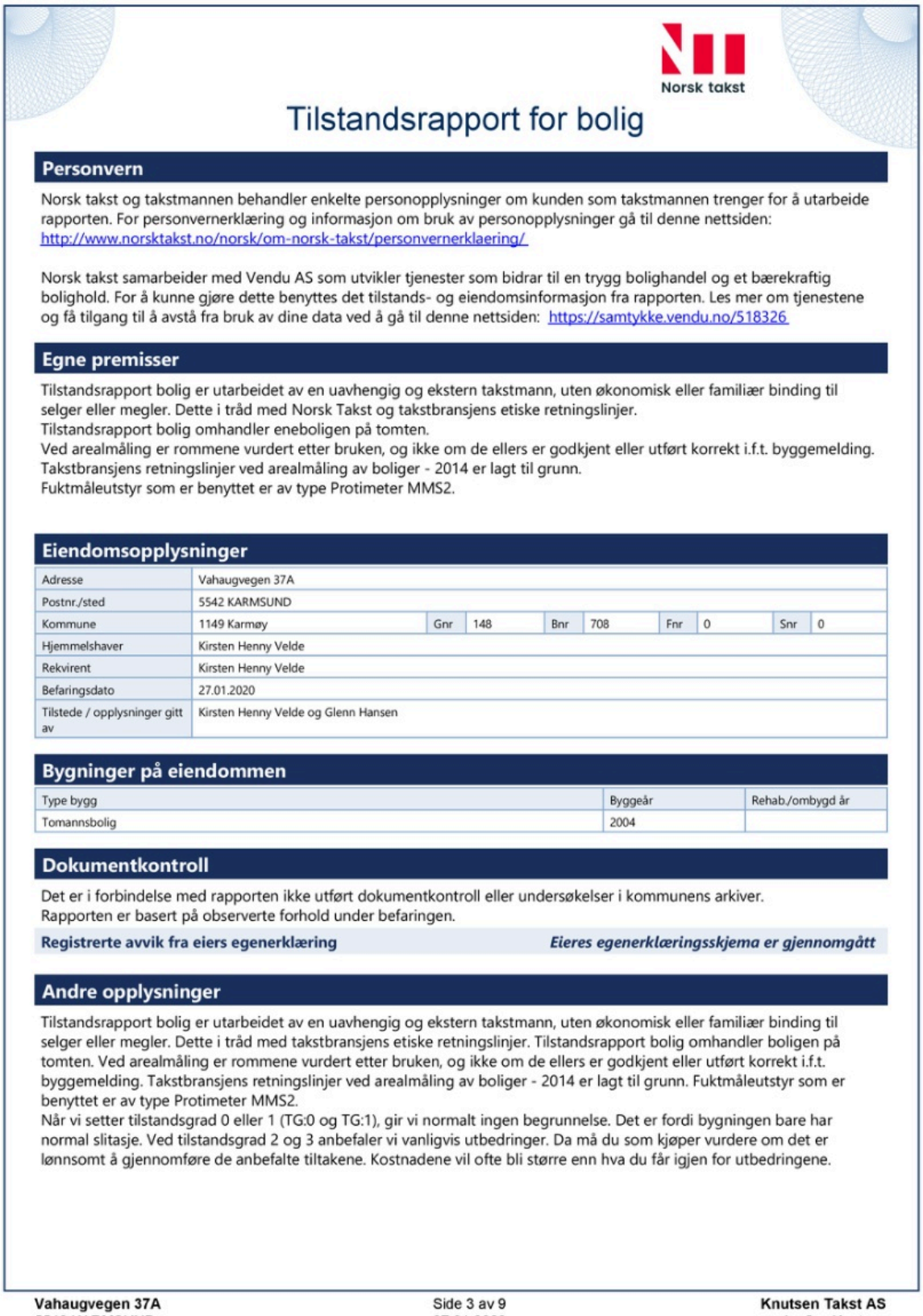
Andre uttrykk og definisjoner

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.
Stikktakninger:	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 begrensning 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 egenerklæringsskjema
Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysinger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport



Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/518326

Egne premisser

Tilstandsrapport bolig er utarbeidet av en uavhengig og ekstern takstmann, uten økonomisk eller familiær binding til selger eller megler. Dette i tråd med Norsk Takst og takstbransjens etiske retningslinjer.
Tilstandsrapport bolig omhandler eneboligen på tomten.
Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i.f.t. byggemelding.
Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.
Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS2.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Vahaugvegen 37A								
Postnr./sted	5542 KARMSUND								
Kommune	1149 Karmøy	Gnr	148	Bnr	708	Fnr	0	Snr	0
Hjemmelshaver	Kirsten Henny Velde								
Rekvirent	Kirsten Henny Velde								
Befaringsdato	27.01.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Kirsten Henny Velde og Glenn Hansen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Tomannsbolig	2004	

Dokumentkontroll

Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.
Rapporten er basert på observerte forhold under befaringen.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring — ***Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått***

Andre opplysninger

Tilstandsrapport bolig er utarbeidet av en uavhengig og ekstern takstmann, uten økonomisk eller familiær binding til selger eller megler. Dette i tråd med takstbransjens etiske retningslinjer. Tilstandsrapport bolig omhandler boligen på tomten. Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i.f.t. byggemelding. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn. Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS2.
Når vi setter tilstandsgrad 0 eller 1 (TG:0 og TG:1), gir vi normalt ingen begrunnelse. Det er fordi bygningen bare har normal slitasje. Ved tilstandsgrad 2 og 3 anbefaler vi vanligvis utbedringer. Da må du som kjøper vurdere om det er lønnsomt å gjennomføre de anbefalte tiltakene. Kostnadene vil ofte bli større enn hva du får igjen for utbedringene.

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med 1.- og 2.etasje.
Inngang fra bakkeplan i 1.etasje. Boligen har normal slitasje.
Det er ingen vesentlige anmerkninger i rapporten.
TG:2 er gitt på:
- blomsterbrett til stort vindu i stue.
- punktvis råte i utenpåliggende sprosser til vinduer mot vest.
- en hylle i seksjon under vask på bad.

For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og tilhørende levetidsbetraktninger.

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 tolkningstvil 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Tomannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	55	49	43	6	Entrè/gang, 2 soverom, bad og vaskerom.	Bod.
2.etasje	55	49	49	0	Stue/kjøkken.	
Sum	**110**	**98**	**92**	**6**		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedetasje	21	18	0	18		Garasje
Sum	**21**	**18**	**0**	**18**		

Sum alle bygninger	**131**	**116**	**92**	**24**

Sted og dato
Røyksund, 27.01.2020

Arnfinn Knutsen

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Tomannsbolig — **Tilstandsrapport**

Grunn og Fundamenter — TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

Grunnforhold og fundamentering er ikke kjent av undertegnede. Det ble ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Grunnmur — TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Plasstøpt ringmur, med støpt plate på mark.

Vurdering

Kun en liten del av muren er tilgjengelig. Dert ble ikke registrert sprekker på grunn av setninger.

Drenering — TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Nedløp fra tak er tilkoblet rør under mark.
Boligen er trolig oppført på drenerende masser. Det er ikke vanlig med utvendig fuktsikring av mur ved støpt plate på mark.

Vurdering

Det er ingen synlige tegn til at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende. Det gjøres oppmerksom på at dreneringen blir svekket med tiden.

Levetid

Normal levetid på drenering er i følge Sintef Byggforsk 20 - 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader — TG 1

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.

Beskrivelse

Det er veggkonstruksjon i tre bindingsverk, bygget med elementer. Utvendig fasade har stående trekledning.

Vurdering

Kledningen er i god stand. Det gjøres oppmerksom på at fasader er kontrollert med stikkprøver, fra bakken.

Levetid

I henhold til Sintef Byggforsk har utvendig panelkledning levetid fra 40 - 60 år. Intervall for vedlikehold med maling er 6 - 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.

Beskrivelse

Altandør er av nyere dato.
Vinduer og dører forøvrig er trolig fra byggeår.

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Tilfeldig valgte dører og vinduer ble funksjonstestet, disse fungerte som tiltenkt.
Vinduer har behov for vedlikehold/overflatebehandling.

TG:1

Blomsterbrett til stort stuevindu har svulmet opp. Eier opplyser om at det ble gjort utbedringer ved vindu da dette ble oppdaget ca ett par år etter boligen var ny. Blomsterbrettet skal ha vært stabilt etter utbedring, i følge eier.
Det registreres punktvis råte i utenpåliggende sprosser til vinduer mot vest.

TG:2

Levetid

I henhold til Sintef byggforsk er normal levetid på vinduer fra 20 - 60 år.
Normal levetid på ytterdører: 20 - 40 år.
Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.

Takkonstruksjon — TG 1

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.

Beskrivelse

Det er saltakskonstruksjon, med kaldtloft. Konstruksjonen er bygget med W-takstoler av tre.

Vurdering

Det var ingen synlige tegn til fukt, sopp, råte eller treskadeinsekter i konstruksjonen på tilgjenglige steder.
Det ble ikke registrert spesielle problemer, men isolasjon ligger enkelte plasser for nært sutak ved raft. Det bør være noen centimeter avstand for å unngå kondens.

Taktekking — TG 1

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

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Undertak er av kartongplater.

Vurdering

Vindskier og gesimser ser ut til å være i god stand (observert fra bakken).
Gavlstein på tak beskytter vindskiene, normalt kan det være noe råte i endene på disse.
Det registreres merke etter fukt på undertak ved pipe og under ventilhatt. Dette var tørt på befaringsdagen. Eier opplyser om at pipebeslag er nyere enn byggeåret. Merkene etter fukt på undertaket ved pipe kan være fra før nytt beslag ble montert?

Levetid

Levetid for betongtakstein er iflg. Sintef Byggforsk 30 - 60 år
Vannbord og vindskier er utsatt, og har ofte relativt kort levetid 20 -30 år iflg Sintef Byggforsk.
Levetid for ventilasjonshetter er iflg Sintef Byggforsk 20 - 40 år.

Renner, nedløp og beslag — TG 1

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

Beskrivelse

Renner og nedløp er av aluminium.
Utvendig heldekkende pipebeslag er nyere enn byggeår.

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det ble ikke registrert skade eller deformasjon av betydning.
Fallforhold er ikke kontrollert.
Takrennene bør kontrolleres når det er regnvær.

Levetid

Takrenner og nedløp i metall som er malt eller lakkert har en middels vedlikeholdsintervall på ca 10 år, men kan på utsatte steder ha en intervall på ca 5 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper — TG 1

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

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue er bygget av tre.
Høyde på rekkverk ble målt til 92 cm.

Vurdering

Ingen skade registrert.

Piper og ildsteder — TG 1

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

Beskrivelse

Det er ettløps pipe av elementer med innvendig røykkanal.
Det er montert peisinnsats i stue.

Vurdering

Avstand til brennbart materiale er ivaretatt ved ildsted.
Pipa ser ut til å være i god stand.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Etasjeskillere — TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

Vurdering

Etasjeskillere med trebjelkelag. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.
Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Bad - 1.etasje

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. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.
Det er dusjkabinett, baderomsseksjon med to heldekkende vasker og vegghengt toalett på badet.
Det er mekanisk avtrekk i himling, ventil i vindu og spalte under dør for tilluft.

Vurdering

Sluk er plassert under dusjkabinett, og er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert problemer med fukt på badet.

TG:1

En hylle i seksjon (under vask til høyre) har fuktskade. Dette var tørt på befaringsdagen.

TG:2

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

Vaskerom — TG 1

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 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.

Beskrivelse

Vaskerom har tapet på vegg og gulvbelegg på gulv.
Det er varmtvannsbereder, fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin i rommet.
Det er mekanisk avtrekk i himling og spalte under dør for tilluft.

Vurdering

Gulvbelegg er klemt med klemring til sluk.
Det ble ikke registrert fuktproblemer i vaskerommet.

Levetid

Utskifting av tappebatteri/kraner etter 10 - 30 år iflg Sintef Byggforsk.
Normal levetid for gulvbelegg av vinyl i våtrom er i følge Sintef Byggforsk 15 - 25 år.

Kjøkken — TG 1

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.

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte over platetopp.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap m/frys.
Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering

Innredningen er i god stand.
Det ble gjort søk med fuktindikator på alle erfaringsmessige utsatte områder som i benkeskap, foran hvitevarer etc. Det ble ikke registrert problemer med fukt. Hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Rommenes innvendige overflater, kvaliteter og stand kommenteres ikke spesielt. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.
Boligen har normal bruksslitasje.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram, når boligen er tom.

Innvendige trapper — TG 1

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

Beskrivelse

Høyden på rekkverk ble målt til 91 cm. Avstand mellom spiler i rekkverk ble målt til 9 cm og avstand mellom spiler i rekkverk ble målt til 9 cm.
Det er ikke montert gelender på vegg.

Vurdering

Det bør være rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Tilstandsrapport

Norsk takst

Tilstandsrapport for bolig

VVS — TG 1

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

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er på 198 liter fra 2004.
Det er vannrør av plast ("rør i rør"). Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør er plassert i vaskerom.

Vurdering

Røropplegget ser ut til å være i god stand. Vurdering av vann- og avløpsrør gjelder kun innvendig der disse er synlige. Rør i grunnen er ikke vurdert.

Levetid

PEX-rør monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i ett varerør av PE. Teknisk levetid for PEX-rør er 20-75 år med anbefalt brukstid på 50 år.
Normal levetid på avløpsrør av plast er 50 år.
Normal levetid for varmtvannsberedere er iflg Sintef Byggforsk 20 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Vurdering

Jeg har ikke kontrollert det eletriske anlegget, da dette krever elektrokompetanse.
Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Levetid: Utskifting av undersentraler (sikringsskap) inkludert kabler og ledninger 20-40 år iflg Sintef Byggforsk.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Diverse utstyr

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

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger og avtrekksanlegg med avtrekk fra våtrom.

Terrengforhold

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

Vurdering

Det ble visuelt ikke registrert problemer med fallforhold.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Garasje.

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er saltakkonstruksjon av tre. Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering

Garasjen er kun enkelt beskrevet. Den er ikke inngående vurdert og fuktsøk er ikke gjennomført.
Tilstandsgrad settes derfor ikke.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2-0011/20
Adresse	Vahaugvegen 37A
Postnummer	5542
Poststed	KARMSUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	2004
Hvor lenge har du bodd i boligen?	15 år5 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	SR Bank 1
Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Kirsten Henny
Selger 1 etternavn	Velde

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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.

Verified by Idfy 11.03.2020

Egenerklæring

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Lekkasje i et vindu mot sør, 2 etg. Dette erfikset.

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

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

Firmanavn	Egeninnsats
Redegjør for hva som er gjort og når	Satt inn garasjeport ca 10 år siden. Byttet noen dårlige fjøler på terrasse gelenderet i 2019.

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

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

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

15. 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

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. 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	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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.

Verified by
Idfy
11.03.2020

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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 overtakelse. 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 Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må 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 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 overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

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.

Verified by
Idfy
11.03.2020

Egenerklæring

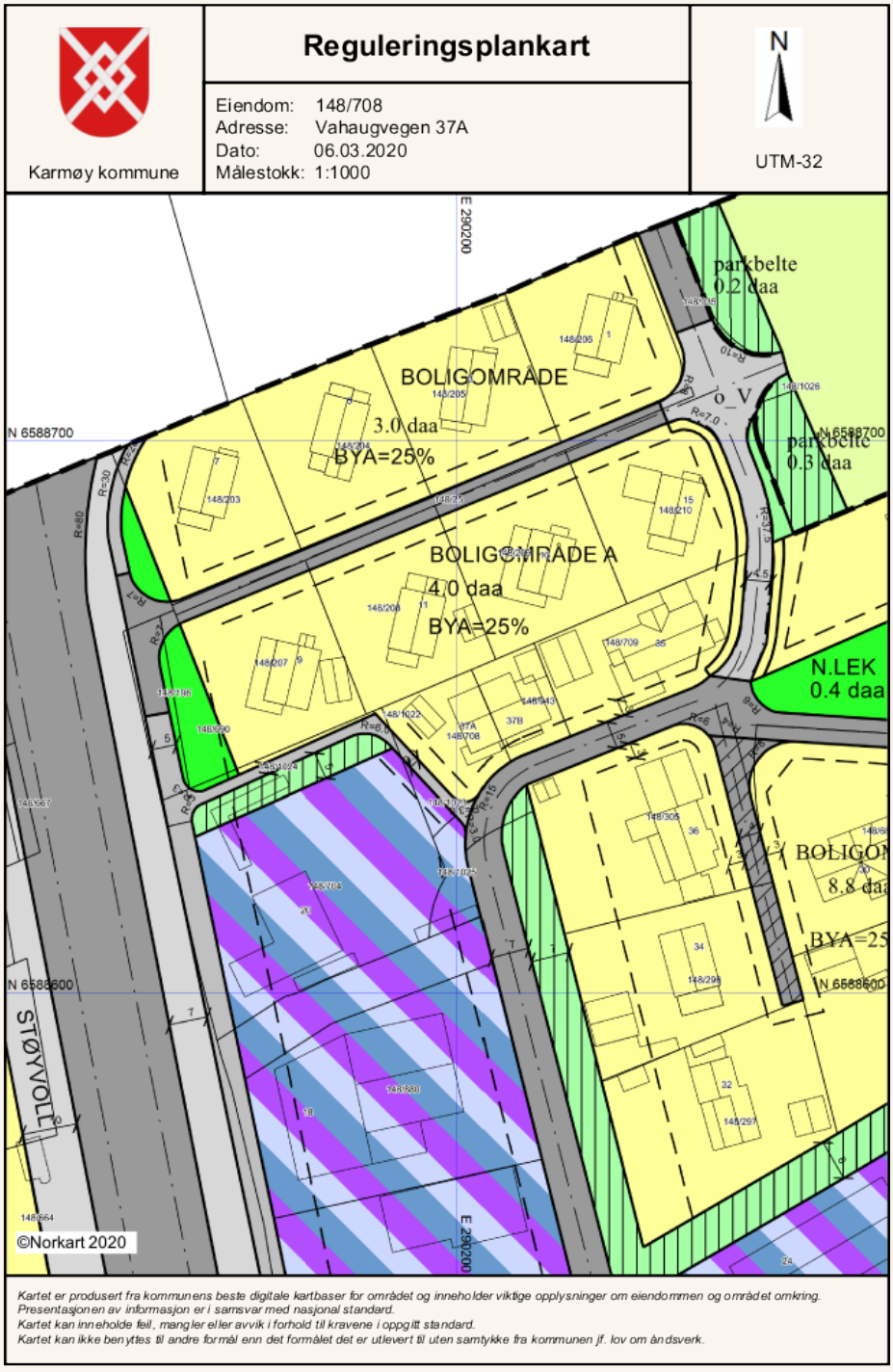
Velde, Kirsten Henny

Signert av

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.

Verified by
Idfy
11.03.2020

Reguleringskart



Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Mine notater:

Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 selv 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, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. 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 aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksept frist 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 budinngis 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 bud det 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. Et bør 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 aksept fristens utløp, med mindre budet før denne tid avvises 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 aksept fristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et evt. uakt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), av tilsvarende art er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

For eiendommen: Vahaugvegen 37A, 5542 Karmsund
Gnr. 148 Bnr. 708 i Karmøy
Oppdragsnummer: 2-0011/20
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06

Undertegnede legger herved 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 forbruker-informasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Evnt. andre forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes 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 parten i en bud-runde gjensidig kan repre-sentere 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) _____

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Christoffer Kolbeinsen Frøyland / T: 92678313 / christoffer@meglerhuset-rele.no