Karmøy – Vormedal

Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

Prisant: **1 490 000** + 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:

Elise Knutsen Skogland

T: 94861650

elise@meglerhuset-rele.no

Elise Knutsen Skogland

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Haugvegen 1A

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Leilighet

PRISANTYDNING:
Kr. 1 490 000 + omk.

TOMT:
736.4 m2 Eiet felles tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 147 Bnr. 656 Snr. 1
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 65 m2
Bra: 65 m2

Kort om eiendommen

Selveierleilighet med utsikt!

Velkommen til Haugvegen 1A! Denne leiligheten ligger fint til med utsikt over Karmsundet. Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst. Utenfor har man en hyggelig terrasse. Denne leiligheten går over 1 plan og inneholder vindfang, stue, kjøkken, baderom, 2 soverom (1 godkjent) og en utvendig bod. Det er installert varmepumpe fra Enkon.

Vormedal er et populært område med nærhet til alt man trenger. Her er det kort vei til både skole og barnehage. Nærmeste dagligvarebutikk blir Coop Extra Moksheim og Kiwi Vormedal. Ellers ligger Oasen storsenter en kort kjøretur unna, her finner man alt fra butikker til treningssentre. Tuastadvatnet og Norheimskogen ligger ikke langt i fra og byr på flotte turområder. I tillegg er det godt kollektivtilbud videre til Norheim,Karmøy og Haugesund

Aluminium FOIL

Hyggelig område med nærhet til "alt"!

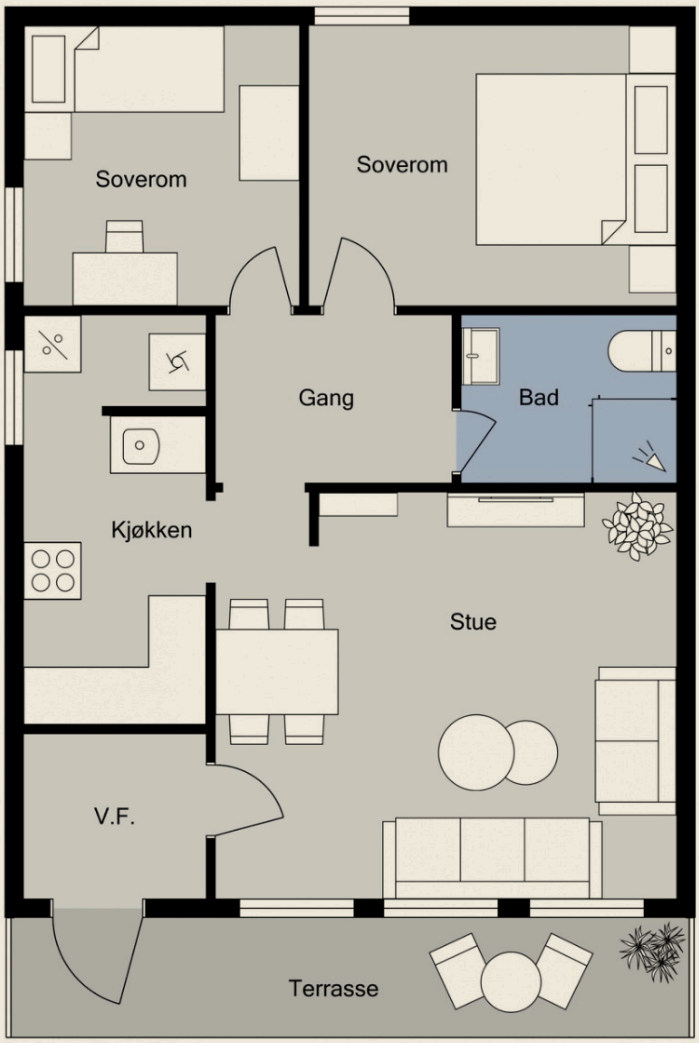
Flott utsikt fra boligen

Boligen ligger fint til med utsikt over Karmsundet og Avaldsnes. Vormedal er et populært område med nærhet til alt man trenger. Her er det kort vei til både skole og barnehage. Nærmeste dagligvarebutikk blir Coop Extra Moksheim og Kiwi Vormedal. Ellers ligger Oasen storsenter en kort kjøretur unna, her finner man alt fra butikker til treningssentre. Tuastadvatnet og Norheimskogen ligger ikke langt i fra og byr på flotte turområder. I tillegg er det godt kollektivtilbud videre til Norheim, Karmøy og Haugesund.

Innhold

1. etasje

Vindfang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom
Utvendig bod



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

Del 2 - Haugvegen 1A

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0159/21

Adresse:
Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 147 Bnr. 656 Snr. 1 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Shang Shirwan Karim, Hawsar Mohammed Taleb

Prisantydning:
1 490 000,-

Kjøpers omkostninger:
37 250,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 400,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
46 022,- (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:
Leilighet

Eierform:
Eierseksjon

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

Standard:
Vindfang: Vindfang med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Laminat på gulv og malte veggplater. Her er det montert varmepumpe.

Stue: Hyggelig stue med plass til stor sofagruppe og spisebord med stoler. Det er store vinduer som slipper inn godt med lys. Downlights i tak.

Kjøkken: Separat kjøkken. Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Det er benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Det er frittstående hvitevarer. Over komfyren er det ventilator med kanal ut gjennom ytterveggen. I tilknytning til kjøkkenet er det en nisje for vaskemaskinen. Varmtvannstanken og fordelerskapet for rørsystemet er plassert her.

Bad: Helfliset baderom som inneholder veggmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil samt dusjløsning med garnityr. Avtrekksvifte i vegg. Baderom har fått TG 3, se mer info i vedlagt tilstandsrapporter.

Soverom: To romslige soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Vi gjør oppmerksom på at det kun er det ene soverommet som er godkjent. Soverom 2 er godkjent til bod og er ikke godkjent til varig opphold.

Bod: Bruksrett til en utvendig bod.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser på baderom.
Vegger: Malte veggplater og fliser.
Himlinger: Malte muroverflater.

Areal:
P-rom: 65 m²
Bra: 65 m²
S-rom: 6 m²

Bod
Sekundærrom:
1. etasje: 6 kvm Sekundærrom

Leilighet
Bruksareal:
1. etasje: 65 kvm
Primærrom:
1. etasje: 65 kvm Primærrom

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2008

Antall soverom:
2 soverom

Antall rom:
3 rom

Etasje:
1.etg.

Parkering:
På tomten.

Forsikringsselskap:
Storebrand

Polisenr:
5862685

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport Tom Erik:
Bygget er i all hovedsak i mur, med innvendig påforede og plateslått vegger.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 05.05.2021 og 24.04.2021 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk og varmepumpe.
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:
Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen, og hekk som skjermer noe for innsyn.

Tomteareal:
736.4 m²

Tomt/Eierform:
Eiet felles tomt

Adkomst:
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Meglerhuset Rele ved annonserte fellesvisninger.

Bebyggelse:
Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

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:
9 052,- per år.
Herav:
Avløp: 3 643,64
Renovosjon: 2 993,76
Vann: 2 414,40

Kommunale avgifter: kr 9.052,-

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Andre faste, løpende kostnader er forsikring, strøm, fellesutgifter ved sameie/BRL og lignende.Inneholder eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann. De kommunale avgiftene er variable og avhenger av vannforbruk. Avvik vil forekomme.

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

Hvitevarer:
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.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen
garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for Nybygg- enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l. foreligger og er datert 17.11.2008. At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig og nybygg bod datert 26.09.2013. Det foreligger byggegodkjente tegninger på leiligheten datert 08.09.2008. Det som er godkjent til bod blir i dag brukt som kjøkken, bod 2 brukes som soverom. Vi gjør oppmerksom på at disse rommene ikke er godkjent til varig opphold.

Diverse:
Det foreligger to tilstandsrapporter fra to forskjellige takstmenn på denne leiligheten. Begge ligger vedlagt i prospektet.
Det foreligger også skaderapport på boligen fra tidligere salg.

Vi gjør oppmerksom på at det ene rommet som er innredet som soverom er godkjent til bod i bygningstegninger. Rommet er dermed ikke godkjent til varig opphold.

Selger opplyser om at det ikke er opprettet sameie og at det kun betales inn til felles forsikring på bygget. Selger opplyser at han betaler 1.182 kr i året.

Fra tilstandsrapport:
- Leiligheten har vannrør av plast, dette er rør i rør system. Avløpsrørene er av plast. Det er fordeler skap for rør i rør systemet. Det er opplyst at deler av gulvet i leiligheten har nedstøpte vannrør for vannbåren varme. Systemet er ikke tatt i bruk.
- På soverommet mot øst er vinduet i fra 2005, øvrige vindusglass er stemplet med 2018.

Konklusjon taktrapport Torbjørn Sætre:
Leilighet i første etasje i bolig med tre boenheter. Boligen er i fra 2008 og er blitt 13 år gammel. Boligen skal være bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard. De fleste vinduene er byttet i 2018 og det er opplyst at boligen da ble etterisolert utvendig. Utvendige mur fasader fremtrer i bra stand. Bordkledningen har feil montering i skjøtene. Innvendig er det noe slitasje på overflatene og det registreres at det er flere avslutninger på lister og fast inventar som ikke er fullført. Det er tegn på utettheter i dusj sonen på badet, det er målt fuktighet i overgangen gulv og vegg i dette området. Både på badet og i tilstøtende rom for badet.

TG 3 - Baderom
Det er registrert høye utslag med bruk av fukt indikator og hammer elektrode, utslagene var i nedre del av veggen både i dusjen og i tilstøtende rom.
Årsaken til utslagene er trolig utettheter i membranen på badet. Eier av leiligheten har prøvd å utbedre med å legge ny silikon fuge i overgangen gulv og vegg, men det er ikke tilstrekkelig med kun silikon. Det skal være tett membran på gulvet og veggen som skal forhindre at fuktighet trekker igjennom.

Konklusjon takstrapport Tom Erik Tørring:
Flermannsbolig bygget i 2008. Bygget er i all hovedsak i mur, med innvendig påforede og plateslått vegger. Det er i denne boligen indikert vannskade på laminerte gulv på kjøkken med spredning utover i gang/stue. Det er også indikert vannskader på baderommet med gjennomslag i vegg mot stuen.
Det vil for denne boligen være påregnelig med oppgraderinger. Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

TG 3 - Baderom

Det er fuktutslag på baderommet, i våtsonen. Dette har gjennomslag til stuen. Det er også muggsopp i dusjsonen og noe synlig i tak/hjørner. Det er påregnelig at dette baderommet må renoveres. Det er også påregnelig at vegg i stuen mot bad må åpnes.
TG 3 - Gulv

Kommentarer fra egenerklæringsskjema:
- Håndverker Masalski (kontrakt avtaler gjort med kjøp & salg eiendom as).
- 2018 demontert alle vindu mot vest og nord total 5 stk vindu til 3 dobbel glass og med montert ny kledning.
- Varmepumpe Enkon 2017
- Sykkelvei på Vormedalsvegen
- Bør å lese igjennom tilstandsrapport og jeg er som eier har ingen erfaring.Skaderapport, tilstandsrapport og dokumentasjon på leiligheten hos megler
-Har bodd i boligen i 2 år 8 mnd.

Regulering:
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål.
Vi oppfordrer interessenter til å sette seg spesielt godt inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Kommuneplaner:
Id: 670
Navn: Kommuneplan 2014-2023
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 5065
Navn: Vormedalsvegen - sykkelveg med fortau samt VA-anlegg

Det er planlagt sykkelveg i Vormedalsvegen. Selger opplyser om at dette vil få konsekvenser for tomten.

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

19.03.2014 - Dokumentnr: 228676 -
Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/295

Konsesjonsplikt:
Ingen konsesjon på eiendommen.

Meglers vederlag:
Fastpris vederlag: 35.250,-
Tilrettelegging: 12.900,-
Markedspakke: 16.900,-
Fotograf: 4.460,-

Lov om hvitvasking:
Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Betalingsbetingelser:
Partene skal signere kjøpekontrakt innen rimelig tid etter at handel er kommet i stand. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtagelse.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

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 og aksjeleiligheter: kr. 4.100/6.900,-, selveier og rekkehus: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Tilbud på lånefinansiering:
Meglerhuset Rele har avtale med Handelsbanken 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 Handelsbanken.

Salgsoppgavedato:
21.05.2021

Lovanvendelse:
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:
Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 94861650
elise@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele Haugesund
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

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

I forbrukerforhold (det vil si 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.

Bud kan legges inn på finnannonsen på "gi bud knappen", ved meglingsoppdrag etter avhendingsloven. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning, se budskjema.

Matrikkelrapport **MAT0011** Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1149 - KARMØY
Gårdsnummer:	147
Bruksnummer:	656
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	21.04.2021 kl. 09:12
Produsert av:	Jostein Helgesen - 1149 Karmøy
Attestert av:	Karmøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	19.03.2014
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	74 / 295 i matrikkelenhet 147 / 656
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080691	TALEB HAWSAR MOHAMMED		HAUGVEGEN 1 A 5545 VORMEDAL	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	18.03.2014	Tinglyst	25.03.2014	1149hma	18.03.2014
Seksjonering	14/958				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	1149 - 147/656	
Etablert/Endret	1149 - 147/656/0/1	
Etablert/Endret	1149 - 147/656/0/2	
Etablert/Endret	1149 - 147/656/0/3	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	23 917 149	Bebygd areal:	161	Ant. boliger:	3	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	266	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	19.06.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.08.2007
	Nord: 6585982 Øst: 290332	Bruksareal totalt:	266	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	06.10.2008
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	17.11.2008
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

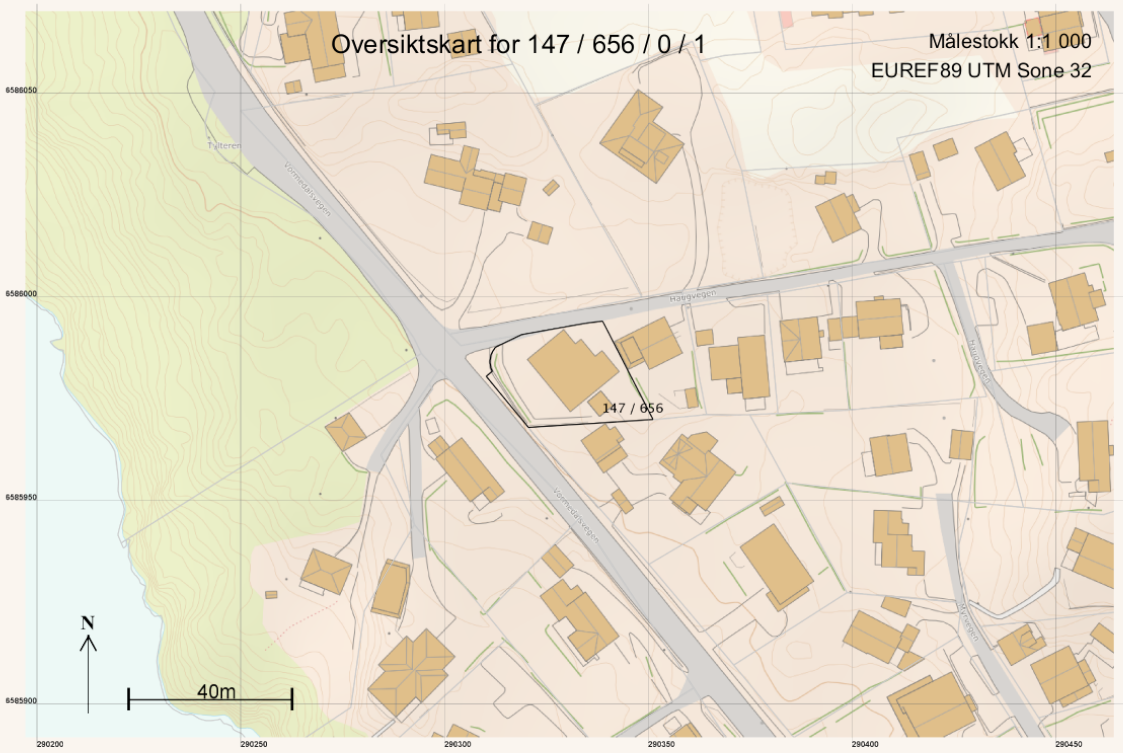
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	142	0	142	0	0	0	0	0
U01	2	124	0	124	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1010 Haugvegen 1 A	U0101	Bolig	62	3	Kjøkken	1	1	147/656/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DARBANDI PALO HASSEN		HAUGVEGEN 1 5545 VORMEDAL


Oversiktskart for 147 / 656 / 0 / 1
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6586050
6586000
6585950
6585900
147 / 656
N
40m
290200
290250
290300
290350
290400
290450

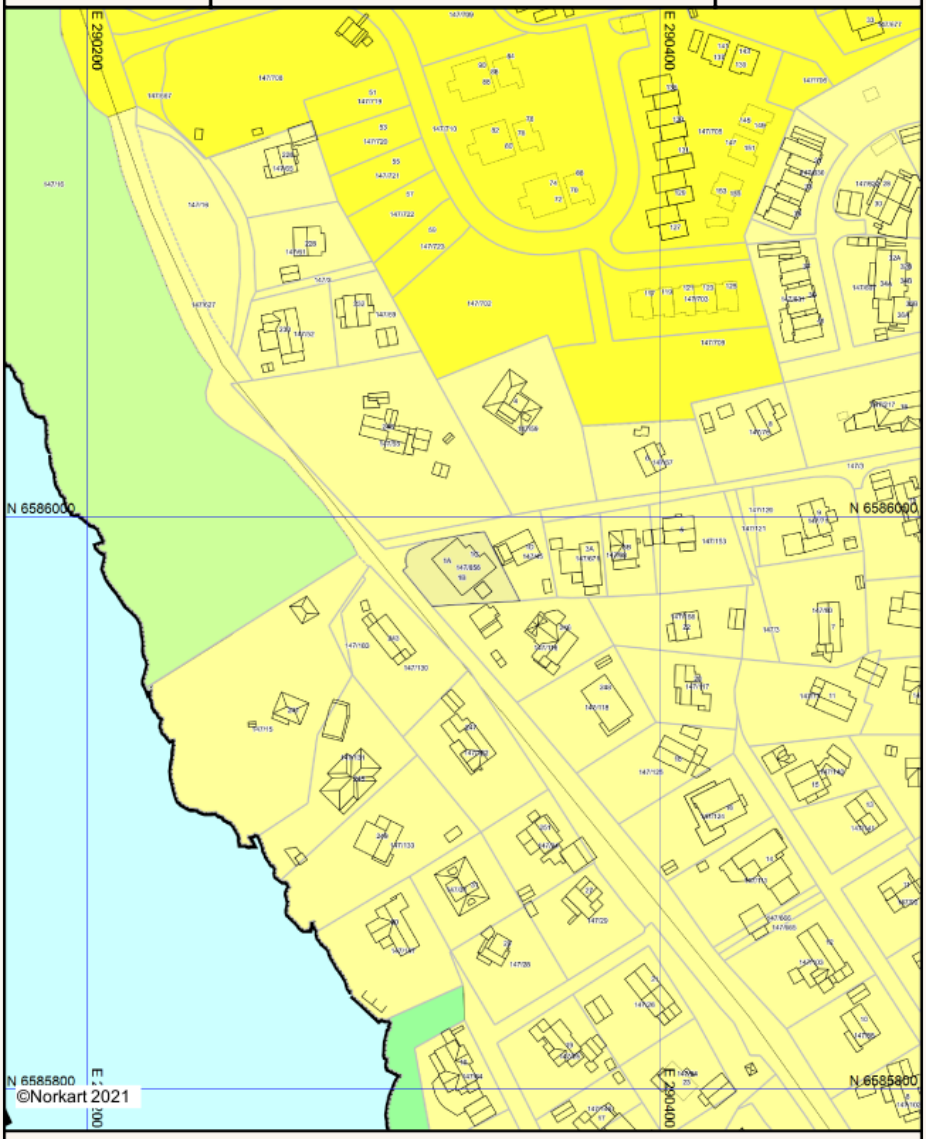
Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/656/0/1
Adresse: Haugvegen 1A
Dato: 20.04.2021
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

Paolo Hassan Darbandi
Haugevegen 1A

5545 VORMEDAL

Dato: 26.09.2013
Saksbeh: Arne Mikal Hemnes
Saksnr: 12/3091-6
Løpenr: 36220/13
Arkivkode: GNR 147/656
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Tilbygg til enebolig og nybygg bod, Tiltak etter § 20-2*
Byggested:	*Haugevegen, Moksheim,*
Gnr./Bnr.	*147/656*
Tiltakshaver:	*Paolo Hassan Darbandi*
Ansvarlig søker:	*Paolo Hassan Darbandi*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan og sluttrapport må foreligge for kontroll , jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-9, om byggeavfall.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Karmøy kommune

Utskriftsdato: 20.04.2021

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	656	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

NORKART

Karmøy kommune: Seksjon 1149-147/656/0/1

Utskriftsdato: 20.04.2021 15:39

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.03.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	26.07.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	74/295		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	18.03.2014 18.03.2014	14/958	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TALEB HAWSAR MOHAMMED F080691*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUGVEGEN 1 A 5545 VORMEDAL	Bosatt i Norge (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugvegen 1A	U0101	147/656/0/1	62	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Haugvegen 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5545 VORMEDAL	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1013 BJØLLEHAUGEN	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	7 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23917149		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	17.11.2008

1: Bygning 23917149: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 17.11.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	266
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	266
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

NORKART

Karmøy kommune: Seksjon 1149-147/656/0/1

Utskriftsdato: 20.04.2021 15:39

Avløp		Bebygd areal	161
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.06.2007	25.06.2007
Igangsettingstillatelse	17.08.2007	22.10.2007
Midlertidig brukstillatelse	06.10.2008	09.10.2008
Ferdigattest	17.11.2008	22.06.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haugvegen 1A	U0101	147/656/0/1	62	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Haugvegen 1B	U0101	147/656/0/2	62	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Haugvegen 1C	H0101	147/656/0/3	142	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	142	0	142	0	0	0
U01	2	124	0	124	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 147/656

Bruksnavn		Beregnet areal	736.4
Etablert dato	27.11.2007	Historisk oppgitt areal	736
Oppdatert dato	26.07.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585973	290337	0	Ja	736.4	

Rapportnal: matrikkel Versjon: 27.1.2017.1 © Norkart AS

Karmøy kommune

Utskriftsdato: 20.04.2021

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	656	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	670 (http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1149)
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1149/670/Dokumenter/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 736 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

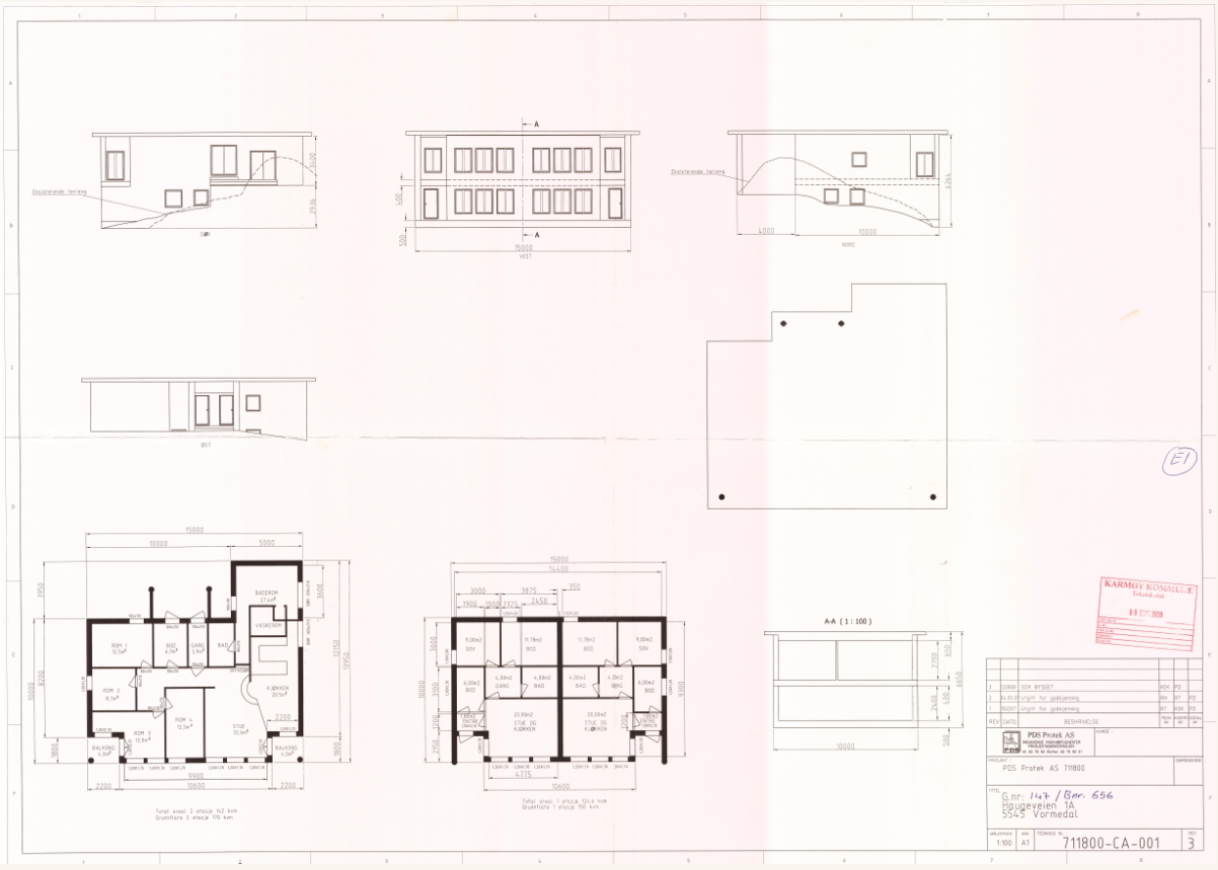
Id	5065 (http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1149)
Navn	Vormedalsvegen-sykkelveg med fortau samt VA-anlegg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2017
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1149/5065/Dokumenter/5065-kst-planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 64 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_SPA1
	Delareal 39 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT6
	Delareal 7 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG
	Delareal 101 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** o_SGS7

Delareal	62 m^2
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn	KBA6

Delareal	4 m^2
RPHensynsonenavn	H140_25
RPSikring	Frisikt

Delareal	64 m^2
Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde

Delareal	15 m^2
RPHensynsonenavn	H140_19
RPSikring	Frisikt


A-A (1 : 100)
KARMØY KOMMUNE
PDS Prefek AS 711800
Gnr: 147 / Bnr. 656
Haugevegen 1A
5545 Vormedal
711800-CA-001

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0159/21

Adresse	Haugvegen 1A		
Postnummer	5545	**Poststed**	VORMEDAL
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2 år8 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storbrann	**Polise/avtalenr.**	5862685
Selger 1 fornavn	Shang	**Selger 1 etternavn**	Shirwan Karim
Selger 2 fornavn	Hawsar Mohammed	**Selger 2 etternavn**	Taleb

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Se på Tilstandsrapport .

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

Hvis ja, beskrivelse: Vedlegg dokument hos megler

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: Ingen pipe

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:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.05.2021

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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	Håndverker Masalski (kontrakt avtaler gjort med kjøp & salg eiendom as).
Redegjør for hva som er gjort og når	2018 demontert alle vindu mot vest og nord total 5 stk vindu til 3 dobbel glass og med montert ny kledning.

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

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Varmepumpe Enkon 2017

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

Hvis ja, beskrivelse: Sykkel veie på Vormedalsvegen

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.05.2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Se tilstandsrapport

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 ved r. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Kun boligforsikring

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

Bør å lese igjennom tilstandsrapport og jeg er som eier har ingen erfaring.Skaderapport, tilstandsrapport og dokumentasjon på leiligheten hos megler!

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 forsikringsavtaleloven 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. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato somlegges 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 Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.05.2021

Taleb, Hawsar Mohammed

Signert av

Karim, Shang Shirwan

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.05.2021

Karmøy kommune

Utskriftsdato: 20.04.2021

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	656	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	729 000,00 kr
Skatt	0,00 kr
Bunnfradrag	935 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2021
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	2.8 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
1149 KARMØY KOMMUNE
Eierseksjon

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

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

TM Taksering AS

Dato befaring: 22.04.2021
Utskriftsdato: 24.04.2021
Oppdragsnr: 2021458

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 476 75 131	

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/d17cbb76-7a54-4ecd-b2da-f60d055c3828

Forutsetninger

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

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

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

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

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

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

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

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 476 75 131	

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

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

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

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

TG 0 - Ingen symptomer
TG 1 - Svake symptomer
TG 2 - Middels kraftige symptomer
TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

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

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

Om det skulle være rom under terreng. Innredet kjeller med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Det nevnes på generelt grunnlag at rom som er innredet under terreng har større risiko for skjulte feil og

mangler en øvrige etasjer, hvor våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.
Vanligste årsak til disse skjulte feil og mangler vil være alderssvekkelser på drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur.
Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overvann, taknedløp som er tette under terreng, generelt vann i grunn mot mur og fuktig grunnluft.
Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS3424 på nivå 3.
Kondensproblemer som følge av vanndamp og og damp fra jord/grunn kan forekomme i gulv som er oppforet og på vegger som er påforet.
Spesielt i bygninger som er av en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig med diffusjonssperre i gulv og på grunn og i overgang gulv/vegg.
Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Tilstandsgrader i rapport, er satt etter følgende kriterier:
Tilstandsgrad 0: Nyere enn 5 år hvor intet negativt er registrert.
Tilstandsgrad 1: Eldre enn 5 år, hvor bygningsdel fungerer med minimal slitasje.
Tilstandsgrad 2: I tilfeller hvor med enn 50% av oppgitt gjennomsnitts levetid er oversteget. Eventuelt behov for oppgradering melder seg.
Tilstandsgrad 3: Bygningsdeler er overskredet sin gjennomsnitts levetid, eller det åpenbart er behov for oppgradering/utskifting.

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

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Flermannsbolig bygget i 2008. Bygget er i all hovedsak i mur, med innvendig påforede og plateslått vegger.

Det er i denne boligen indikert vannskade på laminerte gulv på kjøkken med spredning utover i gang/stue.
Deter også indikert vannskader på baderommet med gjennomslag i vegg mot stuen.

Det vil for denne boligen være påregnelig med oppgraderinger.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Jeg anbefaler at denne rapporten leses i sin helhet.

HAUGESUND, 24.04.2021

Tom Erik Tørring
Takstmann/Rørleggermester
Telefon: 476 75 131

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 476 75 131	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hawsar Mohammed Taleb
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.04.2021. - Hawsar Mohammed Taleb. Hjemmelshaver. Tlf. 942 84 648 - Tom Erik Tørring. Takstmann/Rørleggermester. Tlf. 476 75 131

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Beliggenhet:	Boligen ligger fint plassert med god utsikt. Det er nærhet til skoler og barnehager. Kjøpesenter er kort kjøretur unna.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Boligen har normal standard fra byggeåret. Deter i tillegg betydelig vannskade på kjølkkeninnredning og på laminert gulv på kjøkken og videre ut i stuen. Det er også målt fukt på baderommet med gjennomslag i stuen. Det må påregnes oppgraderinger av denne boligen.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via felles stikkledning.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via felles stikkledning.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 147 Bnr: 656 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	736 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 74/295
Hjemmelshaver:	Hawsar Mohammed Taleb
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL
Kommentar:	Oppgitt areal er gjeldende for flere matrikkel i bygningen.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2021		Ikke fremvist		
Tegninger	22.04.2021		Ikke fremvist		
Eiendomsverdi.no	22.04.2021		Innhentet		

Kommentar egenerklæring

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

Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 476 75 131	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	78	70	64	6	Vindfang, gang, stue, kjøkken/ vaskerom, bad, utvendig bod, 2 soverom
Sum bygning:	78	70	64	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken/vaskerom, bad, 2 soverom	Utvendig bod

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Flermannsbolig bygget i 2008. Bygget er i all hovedsak i mur, med innvendig påforede og plateslått vegger.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Drenering - Leilighet

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

Drenering		
Beskrivelse:	Det er synlig grunnmursplast langs grunnmur. Denne har delvis klemlist/topplist montert.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige utsatte steder innvendig indikerer ikke fuktforskjeller av betydning. Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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

Yttervegger		
Beskrivelse:	Yttervegger i mur/blokker som er pusset. Det er noe treverk i front.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Vinduer og dører - Leilighet

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i pvc.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er satt garderobeskap foran vindu på soverommet. Skapet må bort, da dette er rømningsvei. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Bad - Leilighet

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

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Helfliset baderom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fuktutslag på baderommet, i våtsonen. Dette har gjennomslag til stuen. Det er også muggsopp i dusjsonen og noe synlig i tak/hjørner. Det er påregnelig at dette baderommet må renoveres. Det er også påregnelig at vegg i stuen mot bad må åpnes.	TG: 3

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Avtrekksvifte i vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke luftespalte under døren. Baderommet er derfor noe underventilert.	TG: 2

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 476 75 131	

Kjøkken - Leilighet

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser i vaskeromsdelen. Sluk i gulvet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe fall til sluket på gulv. Det er enkelte høye fuktmålinger i gulvet. Det mistenkes at tidligere lekkasjer har kommet fra nettopp dette rommet. Det bør installeres automatisk vannstoppventil når vaskerommet er konstruert på denne måten.	TG: 2

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken/vaskerom

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i laminerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fuktskader på kjøkkeninnredning ved vaskerommet. Denne bør skiftes. TG3 Øvrig innredning har normal slitasje. Det vil være påregnelig med noe oppgradering av fastmontert utstyr på dette kjøkkenet.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Kjøkken/vaskerom

Beskrivelse:	Bereder for varmt tappevann(vegghengt). Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje. Normaltid før utskifting av blandebatteri/kraner og sanitærutstyr er 10 - 30 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Kjøkken/vaskerom

Beskrivelse:	Ingen særlig ventilering av vaskerom/kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommene bør ventileres bedre.	TG: 2

Innvendige overflater - Leilighet

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

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Laminerte overflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det har vært vannskader i leiligheten. Hvor og hva som har forårskaet dette er ikke kjent. Dette er synlig på overflater i kjøkkenområdet og utover i gang stue. Det er også sprukket fliser i gang. Gulvflater på kjøkken, stue og også delvis i gang må skiftes. Det vil være påregnelig med oppgradering av overflater.	TG: 3

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte bygningsplater. Det er synlig noe muggsopp i enkelte hjørner mot tak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig noe ufagmessig malte flater. det er mye malingssøl på gulv og det er også malt over flisekanter og diverse. Boligen fremstår som noe underventilert. Det er registrert fukt i vegg i stuen mot bad. Dette må repareres. TG3 Ellers normal slitasje, men påregnelig med noe oppgradering av overflater i denne boligen. TG: 2

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte overflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Det er antatt rør i rør. Skap var skjult/sperret bak vaskemaskin og er derfor ikke kontrollert. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år. TG: 1

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk. Luft/luft varmepumpe.
Tilstandsvurdering:	Varmepumpe var i drift på befaringsdagen, og er således funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Resterende ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Brannalarmer og slukkeapparat.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 476 75 131	

Elektriske anlegg - Leilighet

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

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer og AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Jeg velger å ikke sette tilstandsgrad.

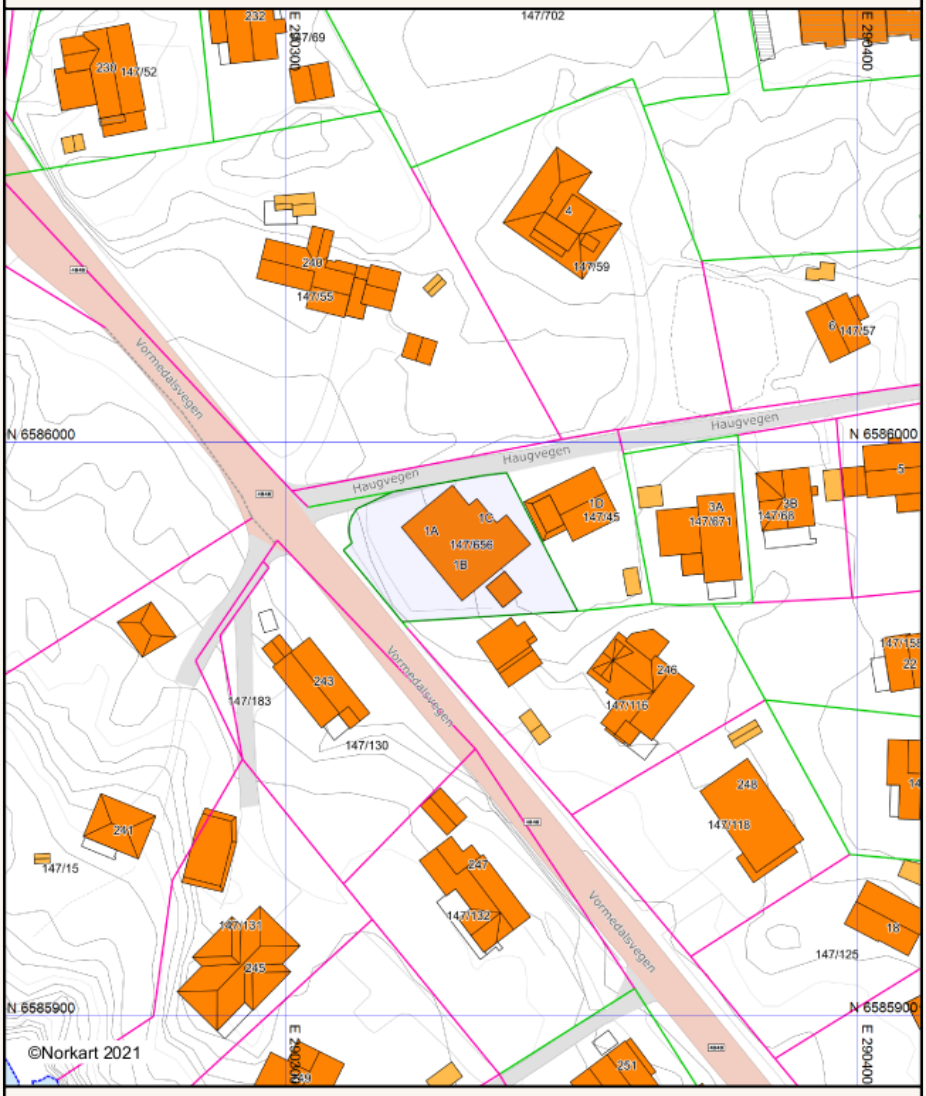
Grunnkart

Karmøy kommune

Eiendom: 147/656/0/1
Adresse: Haugvegen 1A
Dato: 20.04.2021
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
1149 KARMØY KOMMUNE
Selveier leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Torbjørn Sætre
Telefon: 952 39 786
E-post: torbjorn@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstmann

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

Dato befaring: 05.05.2021
Utskriftsdato: 13.05.2021
Oppdragsnr: 20211341

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TAKST TEAM AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 51 50 24 30	

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/a50da76d-69ed-4f9c-a51f-fa1af1a60655

Forutsetninger

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

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

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

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

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

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

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

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

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

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Rapporten er basert på visuell befaring, og takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feilopplysninger som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller konstruksjonen.
Kunden/rekvirenten bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.
Lydforhold, lysforhold og brannkrav er ikke kontrollert.

Begrensning av rapportens omfang:
For rapporter som gjelder leilighet er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.
På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TAKST TEAM AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 51 50 24 30	

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Leilighet i første etasje i bolig med tre boenheter. Boligen er i fra 2008 og er blitt 13 år gammel.
Boligen skal være bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard.
De fleste vinduene er byttet i 2018 og det er opplyst at boligen da ble etterisolert utvendig.
Utvendige mur fasader fremtrer i bra stand. Bordkledningen har feil montering i skjøtene.
Innvendig er det noe slitasje på overflatene og det registreres at det er flere avslutninger på lister og fast inventar som ikke er fullført.
Det er tegn på utettheter i dusj sonen på badet, det er målt fuktighet i overgangen gulv og vegg i dette området. Både på badet og i tilstøtende rom for badet.

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

KOPERVIK, 13.05.2021

Torbjørn Sætre
Telefon: 952 39 786

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Hawsar Mohammed Taleb
Takstmann:	Torbjørn Sætre
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.05.2021. - Hawsar Mohammed Taleb. Kunde. Tlf. 94284648 - Torbjørn Sætre. Takstmann. Tlf. 95239786 - Darbandi Palo. Byggherre av leiligheten.
Revisjoner:	Dato: 13.05.2021 Oppdatering av rapporten etter ny befaring 12.05.21

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier leilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger på Vormedal. Den har fin utsikt ut over Karmsundet og Avaldsnes. På Vormedal er det blant annet butikker, skole, barnehage, turområder og gode bussforbindelser.
Bebyggelsen:	Området er et etablert byggefelt med for det meste eneboliger. Nord for boligen er området under utvikling, her bygges det leiligheter og eneboliger.
Standard:	Leiligheten holder normalt god standard.
Om tomten:	Opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdsplassen, og hekk som skjermer noe for innsyn.
Kommuneplan:	Planidentifikasjon: 670 Arealbruk: Boligbebyggelse Arealbruk status: Nåværende
Tilknytning vann:	Kommunalt vann.
Tilknytning avløp:	Kommunalt avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 147 Bnr: 656 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/1
Hjemmelshaver:	Taleb Hawsar Mohammed 1 / 1
Adresse:	Haugvegen 1A 5545 VORMEDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Innhentet		

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

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TAKST TEAM AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 51 50 24 30	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2008 Kilde: Ambita, Norges Eiendommer
Anvendelse:	Leilighet

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Underetasje	76	65	65		Vindfang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom
Sum bygning:	76	65	65	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealberegningen er utført uten desimaler, og således kan mindre avvik forekomme.
Det gjøres oppmerksom på at rom som er brukt som soverom og benevnt som soverom trenger nødvendigvis ikke være innredet med garderobeskap.
Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter (i en bredde på min. 60 cm) for å være måleverdige iht. NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Arealet er beregnet ut fra innvendige mål, BTA er anslått.
Beskrivelsen av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskriften.
Lydforhold, lysforhold og brannkrav er ikke kontrollert

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom	

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent
Anvendelse:	Bod

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	7	6		6	Bod innvendig målt areal.
Sum bygning:	7	6	0	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealberegningen er utført uten desimaler, og således kan mindre avvik forekomme.

Arealet er beregnet ut fra innvendige mål i boden tilhørende leiligheten. BTA er anslått.
Beskrivelsen av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskriften.
Lydforhold, lysforhold og brannkrav er ikke kontrollert

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Konstruksjoner

Leilighet

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent, boligen er sannsynligvis oppført på faste stabile masser som fjell og sprengstein. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på planert byggegrubbe.
Tilstandsvurdering:	Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Drenering - Leilighet

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

Drenering	
Beskrivelse:	Boligen er trolig oppført på drenerende masser. Nedløpsrørene for takvannet er tilknyttet rør som går ned under bakken. Det er montert grunnmursplast for fuktsikring av grunnmuren, og murpussen er ført over denne.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering:	Der grunnmuren har tilbakefylte masser er det benyttet grunnmursplast. TG: 1 Det er store lysgraver i forbindelse med vinduene på soverommene. Her er det viktig at dreneringsrørene holdes åpne så de ikke tetter seg slik at lysgravene fylles med vann. Det kan ved befaring ikke avklares om det er drenering som går naturlig i grunnen, eller om den er tilknyttet kommunalt overløpsnett. Om det er lagt drensledninger rundt grunnmuren, så er ikke disse nærmere kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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

Yttervegger		
Beskrivelse:	Det er opplyst at ytterveggene er støpte forskalingsblokker som utvendig er pusset og malt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggkonstruksjonen virker visuelt til og være i god stand.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Det er opplyst at ytterveggene er støpte forskalingsblokker som utvendig er pusset og malt. Det er videre opplyst at ytterveggene er isolert både utvendig og innvendig. Deler av den utvendig fasaden har bordkledning som er montert vertikalt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering:	Mur fasadene fremtrer for det meste i god stand. TG: 1 Det er registrert noe løs puss ved en ventil mot nord og noe hull lyd ved et vindu mot nord. Der det er montert stående tre kledning, kledningen er avsluttet veldig nære terrenget. Dette vanskeligjør vedlikeholdet og ende veden er svært utsatt for fukt opptrekk. Det er registrert at skjøtene på bordkledningen er montert feil, her er skjøtene vinklet innover mot konstruksjonen og vannet vil trekke innover istedenfor og renne vekk av endeskjøten. Kledningen kan fint fungere slik den er nå, men endeskjøtene vil være mer belastet for fuktighet og dette forkorter levetiden. TG: 2

Vinduer og dører - Leilighet

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

Vinduer		
Beskrivelse:	Det er PVC karmer og vinduene er isolerglass. På soverommet mot øst er vinduet i fra 2005, øvrige vindusglass er stemplet med 2018.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfeldige vinduer er funksjonsprøvd og de fleste fungerte som tiltenkt. TG: 1 På kjøkkenet er vinduet vanskelig å lukke, det blir opplyst av byggherre at han skal få ordnet dette. På soverommet mot øst er det et rustent beslag i karmen. Bunnforingen på dette vinduet er ikke i stil øvrige foringer rundt vinduet. TG: 2	TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdøren har dørblad og karm av tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering:	Døren er prøvd og fungerer greit. TG: 1 Dørbladet har fuktskader i nedre del av overflaten. TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Ved inngangen til leiligheten er det lagt treplanting og satt opp ett gjerde og en levegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjerdet er løst og det bør festes bedre.	TG: 2

Matrikkel:	Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)	TAKST TEAM AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK	
Adresse:	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL	Telefon: 51 50 24 30	

Bad - Leilighet

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

Overflater, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Det er fliser på gulvet og på veggene. I himlingen er det malt mur overflate. Oppvarming av badet er elektriske varmekabler i gulvet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 3 Det er fall på badegulvet i retning mot sluken. Overflatene virker for det meste i grei stand. Det er noen hull i flisene på veggene etter festene til tidligere dusj innredning. Det er tegn til bruk av smøre membran ved rør gjennomføringene under vasken. På ny befaring gjort 12.05.21 er det gjort søk med fukt indikator i dusj sone og på veggen i tilstøtende rom for dusj sonen. Det er registrert høye utslag med bruk av fukt indikator og hammer elektrode, utslagene var i nedre del av veggen både i dusjen og i tilstøtende rom. Årsaken til utslagene er trolig utettheter i membranen på badet. Eier av leiligheten har prøvd å utbedre med å legge ny silikon fuge i overgangen gulv og vegg, men det er ikke tilstrekkelig med kun silikon. Det skal være tett membran på gulvet og veggen som skal forhindre at fuktighet trekker igjennom.

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Badet er innredet med vaskeseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2 Vaskeseksjonen har slitt overflate på dekkside og det er skader på endefolien. Å dusje rett på veggen er en vanlig løsning, men det er forbundet med stor risiko for fuktskader i vegger. Terskelen til dusj hjørnet er høyere enn dørterskelen, om det skulle oppstå en lekkasje fra vasken vil vannet renne ut over dørterskelen før det renner til sluken Der er ikke registrert lett tilkomst til innebygget sisterne eller drenering fra denne. Enkelte innebygde cisterner har en vanntett bag som dekker hele cisternetanken og spylerøret. Denne bagen er godkjent av SINTEF Certifikation og hensikten til bagen er og samle opp evt. lekkasjevann og synliggjøre dette. Det er ikke kjent med hvilken løsning det er på denne sisternen.

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Badet er ventilert med elektrisk vifte, det er opplyst at kanalen for viften går ut gjennom ytterveggen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 2 Det er ikke tilluft inn til badet. Ventilasjonen vil fungere bedre om det etableres en spalte under eller i dørbladet. Under befaring opplevdes det som et dårlig inneklima på badet på grunn av manglende sirkulasjon av luften. Spalte for til luft kan etableres under eller i dørbladet.

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Kjøkken - Leilighet

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

Supplerende bygningsdeler, generelt - Underetasje / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	I tilknytning til kjøkkenet er det en nisje for vaskemaskinen. Her er gulvet foret opp og det er lagt fliser på det, det er sluk i gulvet. Varmtvannstanken og fordelerskapet for rørsystemet er plassert her.
Tilstandsvurdering:	Det er fall på gulvet i retning mot sluken TG: 1 Det er ikke mulig å se om det er, eller hvilken membranløsning det er under flisene. Overflatene har noe slitasje og det er installasjoner som ikke er fullførte i rommet.

Kjøkkeninnredning - Underetasje / Stue/kjøkken		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Det er benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Det er frittstående hvitevarer. Over komfyren er det ventilator med kanal ut gjennom ytterveggen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfeldige skuffer og skap er funksjonsprøvd og fungerte som tiltenkt. En del av kjøkkenets overflater er slitt etter mange års bruk. Det er skader på benkeplaten sin endefolie, og skjøtene mellom benkeplatene er ujevne. Vasken på kjøkkenet drypper.	TG: 2

Innvendige overflater - Leilighet

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

Overflater på innvendige gulv - Underetasje	
Beskrivelse:	Det er gulvbelegg og fliser. Det er opplyst at det er vannbåren varmesystem i deler av gulvet, men det er ikke ferdig tilkoblet.
Tilstandsvurdering:	På kjøkkenet er det en markert skjøt på gulvbelegget, denne er forsøkt limt sammen. Det er flere steder der overgangene mellom rommene har forskjellige overflater på gulvet, og det registreres stedvis at avslutninger inntil dører og vegger ikke er fullført. De enkelte roms innvendige overflater, kvaliteter å stand kommenteres ikke spesielt i rapporten. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje	
Beskrivelse:	Det er malte veggplater.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje. De enkelte roms innvendige overflater, kvaliteter og stand kommenteres ikke spesielt i rapporten. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov

Overflater på innvendig himling - Underetasje	
Beskrivelse:	Det er malte muroverflater.
Tilstandsvurdering:	I himlingen i stuen er det flere steder der malingen rundt downlightene har begynt å flasse av. De enkelte roms innvendige overflater, kvaliteter og stand kommenteres ikke spesielt i rapporten. Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten har vannrør av plast, dette er rør i rør system. Avløpsrørene er av plast. Det er fordeler skap for rør i rør systemet. Det er opplyst at deler av gulvet i leiligheten har nedstøpte vannrør for vannbåren varme. Systemet er ikke tatt i bruk.
Tilstandsvurdering:	Fordeler skapet for rør i rør systemet er tett og det er overløp i det som er tilknyttet sluken i rommet. Røropplegget som er synlig virker visuelt sett i bra stand. Røropplegg eller kummer i grunnen er ikke besiktiget, heller ikke eventuell utvendig stengekran for vann eller eventuell plassering av slik kran. Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rørene, spesielt i grunnen kan utføres av spesialfirma / rørlegger. Etter forannevnte kontroll kan tilstand fastsettes.

Elektriske anlegg - Leilighet

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

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Det er sikringsskap med automatsikringer. Det henger merket kursfortegnelse i skapet og det er utarbeidet samsvarserklæring i forbindelse med bytte til AMS måler (fjernavlesning). Samsvarserklæringen gjelder kun for bytte av måleren, den er datert 14.11.2017 og er utført av OneCo. Dette er et dokument som viser at elektrisk installasjonen er utført i samsvar med forskriftenes krav. Samsvarserklæring er et dokumentasjonskrav som skal foreligge på alt elektriske arbeid som er utført etter 1. januar 1999. Ledningsnettet er trukket skjult. Med skjult anlegg menes det at det at ledninger er trukket i rør som ligger skjult inne i vegger og himling.
Tilstandsvurdering:	Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Det lokale el-tilsyn (Haugaland kraft) er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Levetid: Utskifting av undersentraler (sikringsskap) inkludert kabler og ledninger 20-40 år ifølge NBI.

Matrikkel: Gnr 147: Bnr 656 (snr: 1)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL

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

Uthus

Bygning generelt - Uthus	
Bygning, generelt - 1. etasje / Bod	
Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en utvendig bod, denne boden er en del av et felles bygg med flere boder. Leiligheten sin bod er den som er lengst mot nord. Boden har ringmur av forskalingsblokker, og ytterveggene er bindingsverk konstruksjon av tre. Utvendige er det fasade plater på veggene. Yttertaket er av tre, det er utvendig tekket med takfolie. Yttertaket er brukt som en takterrasse. Gulvet i boden er belegningsstein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Boden er ikke inngående vurdert og kun enkelt beskrevet. Innvendig i boden er det markerte fuktmerker på den øvre delen av sponplatene mot nord og mot øst. Dette var tørt under befaring. Ytterdøren til boden har slitt og fuktskadet overflate, det er rust på hengslene og døren trenger og justeres. Utvendige fasadeplater og beslag har skjøter og overlapp som er fuget sammen. Det er ikke fagmessig utførelse på dette arbeidet. TG: 2

VEDLEGG

Karmøy kommune
Teknisk etat

Byggmester Jon Kåre Vannes
Møllevegen 78

4262 AVALDSNES

Dato: **17.11.2008**
Deres ref:

Saksbeh: Arne Mikal Hemnes
Saksnr: 07/786-19
Løpenr: 35842/08
Arkivkode: GNR 147/656

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.*
Byggested:	*Moksheim ,*
Gnr./Bnr.	*147/656*
Tiltakshaver:	*Palo Hassan Darbandi*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*477/07*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Bråsten og stelander AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Bråsten og stelander AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Bråsten og stelander AS*
Ansvarlig utførende:	*Bråsten og stelander AS*
Ansvarlig utførende:	*Tysvær Bygdeservise BA*
Ansvarlig søker:	*Byggmester Jon Kåre Vannes*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Avfallsplan må foreligge for kontroll , jfr. Forurensingsloven og avfallsforskriften kap. 15 om byggeavfall.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader:

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Palo Hassan Darbandi Haugvegen 1, 5545 VORMEDAL

Postadresse Rådhuset, 4250 Kopervik
Besøksadresse Statsråd Vinjes gt. 25, Kopervik
Telefon 52 85 75 00
Telefax 52 85 22 32
Bankgiro 7370.05.05283
Organisasjonsnr 940 791 901
E-postadresse postmottak.sentral@karmoy.kommune.no
Internett www.karmoy.kommune.no

Karmøy kommune

Utskriftsdato: 20.04.2021

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	147	**Bruksnr.**	656	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2020

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2020
Avløp	3 643,64 kr
Renovasjon	2 993,76 kr
Vann	2 414,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Det hjelper å notere ...

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.

Budskjema

For eiendommen: Haugvegen 1A, 5545 VORMEDAL
Gnr. 147 Bnr. 656 Snr. 1 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0159/21
basert på salgsoppgave datert 21.05.2021

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 budrunde gjensidig kan representere hverandre.
Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

Dato _____ Signatur (Budgiver 2) _____

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 Min ID. 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 o.l. 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 meglerenikke formidle bud med kortere aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke settes 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 skal ikke inngås 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 eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Elise Knutsen Skogland / T: 94861650 / elise@meglerhuset-rele.no