



VIGRESTAD

Trapestien 26, 4362 VIGRESTAD

Prisant. kr 2 650 000 + omk.

Totalpris inkl. omk. kr 2 718 574
P-rom/bra ca. 112/168 kvm.
Tomt ca. 490 kvm.

Sentralt beliggende enebolig.





Utsikt fra balkong



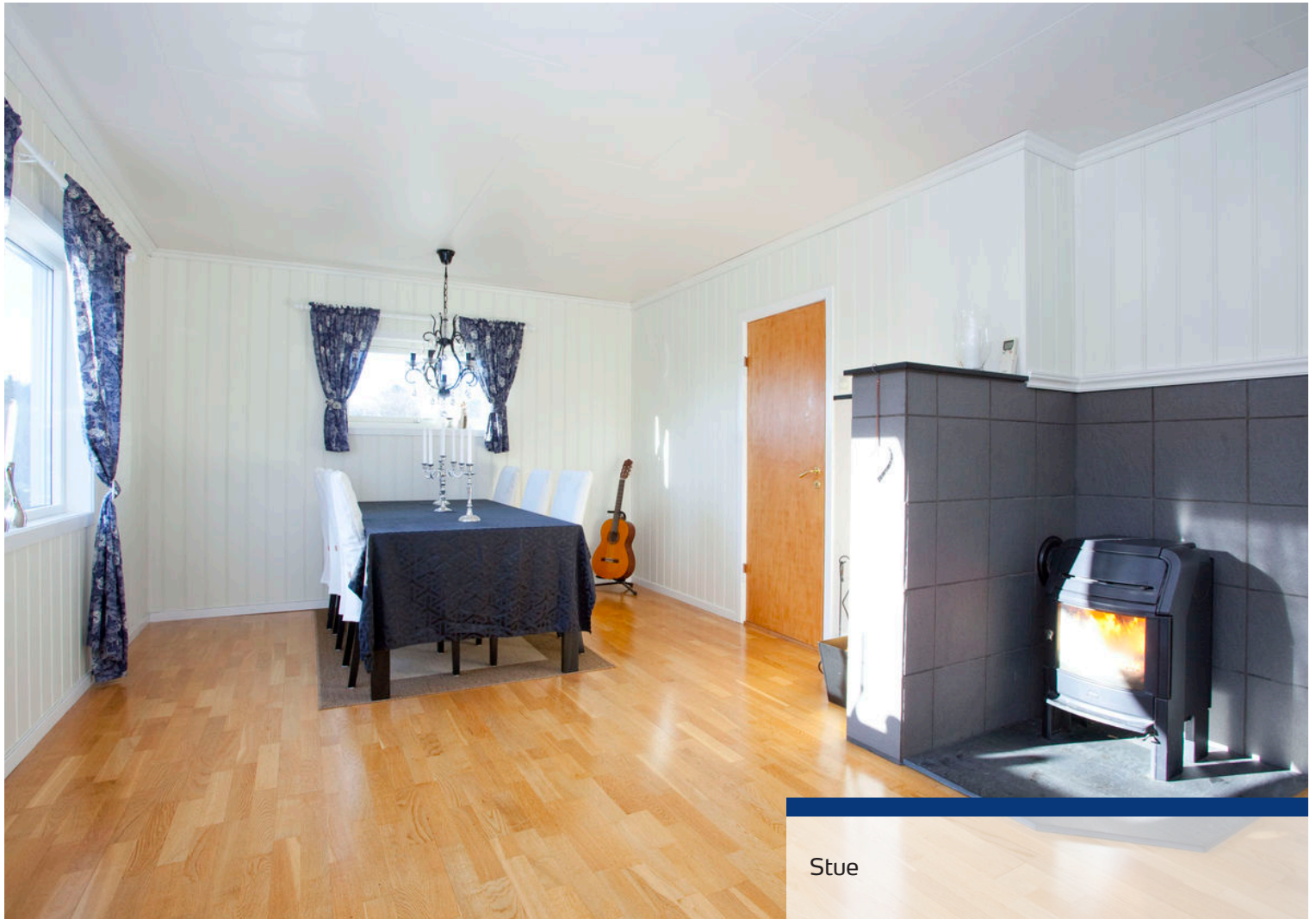
INNHold

03	Informasjon om eiendommen
04	Prisinformasjon og avtalevilkår
05	Øvrig informasjon
06	Andre opplysninger
09	Vedlegg
30	Forbrukerinformasjon om budgivning
31	Om EiendomsMegler 1
32	Budskjema
33	Oppsummering





Stue



Stue



Informasjon om eiendommen

Adresse

Trappestien 26, 4362 Vigrestad

Registerbetegnelse

Gnr. 77, bnr. 123 i Hå kommune

Beliggenhet

Barnevennlig beliggende i blindgate og like ved Vigrestad skule. Gangavstand til sentrum og jernbane.

Areal

P-rom/BRA.: ca. 112 kvm/168 kvm

Arealberegningene er angitt iht. Veileder for NS 3940. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Dette kan bety at enkelte rom ikke er byggemeldt eller godkjent til dagens bruk.

Innhold

1. etg.: P.rom. 70 kvm: Gang, bad m/servant/wc/dusj, soverom, kjøkken og stue m/utgang til terrasse og hage.

2. etg.: P.rom: 44 kvm: Gang og 4 soverom. S.rom: 2 kvm: Bod.

Kjeller: S.rom: 54 kvm.: Gang, bad, matbod, vaskerom og kjellerom.

Standard

Koselig enebolig som er noe oppusset og modernisert de siste år. 2. etg. er nylig malt og tapetsert. Nyere parkett i stue. De fleste vinduene i 1. etg er av nyere dato, ellers fra ca. -90. Bad ble tilbygd i 1977. Taket skiftet i 1993. Varmepumpe i stue.

Dersom hvitevarer eller brunevarer medfølger i handelen vil dette fremgå av salgsoppgaven.

Parkering

Garasje, samt god parkering på egen tomt.



Prisinformasjon og avtalevilkår

Pris

Prisantydning	kr 2 650 000
Omkostninger	kr 68 574
Totalpris inkl. omk. basert på prisantydningen	kr 2 718 574

Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
 2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 1 060
 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 1 060
 4. Attestgebyr for hvert pantedokument kr 204
- Sum omkostninger kr 68 574 ved oppnådd prisantydning.

Attestgebyr kan variere mellom kr 172 og kr 250 avhengig av bestillingsform. Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir avregnet ut i fra forbruk.

Ligningsverdi

Konf. megler.



Øvrig informasjon om eiendommen

Byggeår

Ca. 1958

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig boligsalgsrapport.

Brukstillatelse/ Ferdigattest

På grunn av boligens alder foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Tomt

Tomteareal er ca. 490 kvm på eiet tomt. Opparbeidet tomt med hage og gårdsrom. Gode solforhold på eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

Vei, vann og avløp

Offentlig.



Andre opplysninger

Visning

Etter annonsering på Internett, blant annet eiendomsmeidler.no og finn.no, eller etter nærmere avtale med meglerforetaket.

Budgivning

Eiendomsmeidlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Overtakelse

Etter avtale.

Eier

Stine Torp Bloch Moberg og Kjartan Torp Bloch Moberg

Heftelser

Det er tinglyst en erklæring vedr. gjerde. Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelte fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Diverse

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales avhengig av forbruk.

Vederlaget betales av selger, og er avtalt til 1,7 % av kjøpesummen I tillegg betales vederlag for markedsføringspakke og tilrettelegging, totalt kr 21.800,-. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker utleggene til markedsføring.

Boligsalgsrapport/takst

Boligsalgsrapport er avholdt den 06.02.13 av Jærtakst.

Eierskifteforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector og forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Protector dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, kun med unntak av når selger har opptrått forsettelig eller grovt uaktsomt.

www.protectorforsikring.no

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring som følger vedlagt.

Boligkjøperforsikring

Det er mulig for kjøper å tegne boligkjøperforsikring gjennom HELP-forsikring AS. Denne forsikringen må tegnes senest på kontraktsmøtedato. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon eller les mer om dette på help.no.

Meglerforetaket mottar et administrasjonshonorar fra Help forsikring vedr. formidling av kjøperforsikring.

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er



Andre opplysninger

i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Avhendingslovens kapittel 3; "Tilstand og tilhørslse" gjelder ikke i de tilfeller kjøper er å anse som profesjonell/ikke forbruker. Betingelsene gjelder også dersom kjøper ikke har besiktiget eiendommen.

Åpenbare/synlige feil og mangler ved eiendommen/ boligen behøver ikke være beskrevet i salgsprospektet eller vedleggene til dette. Det forutsettes at kjøper tinglyses på kjøper.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Det anbefales derfor en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med en bygningskyndig person.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Finansiering/forsikring

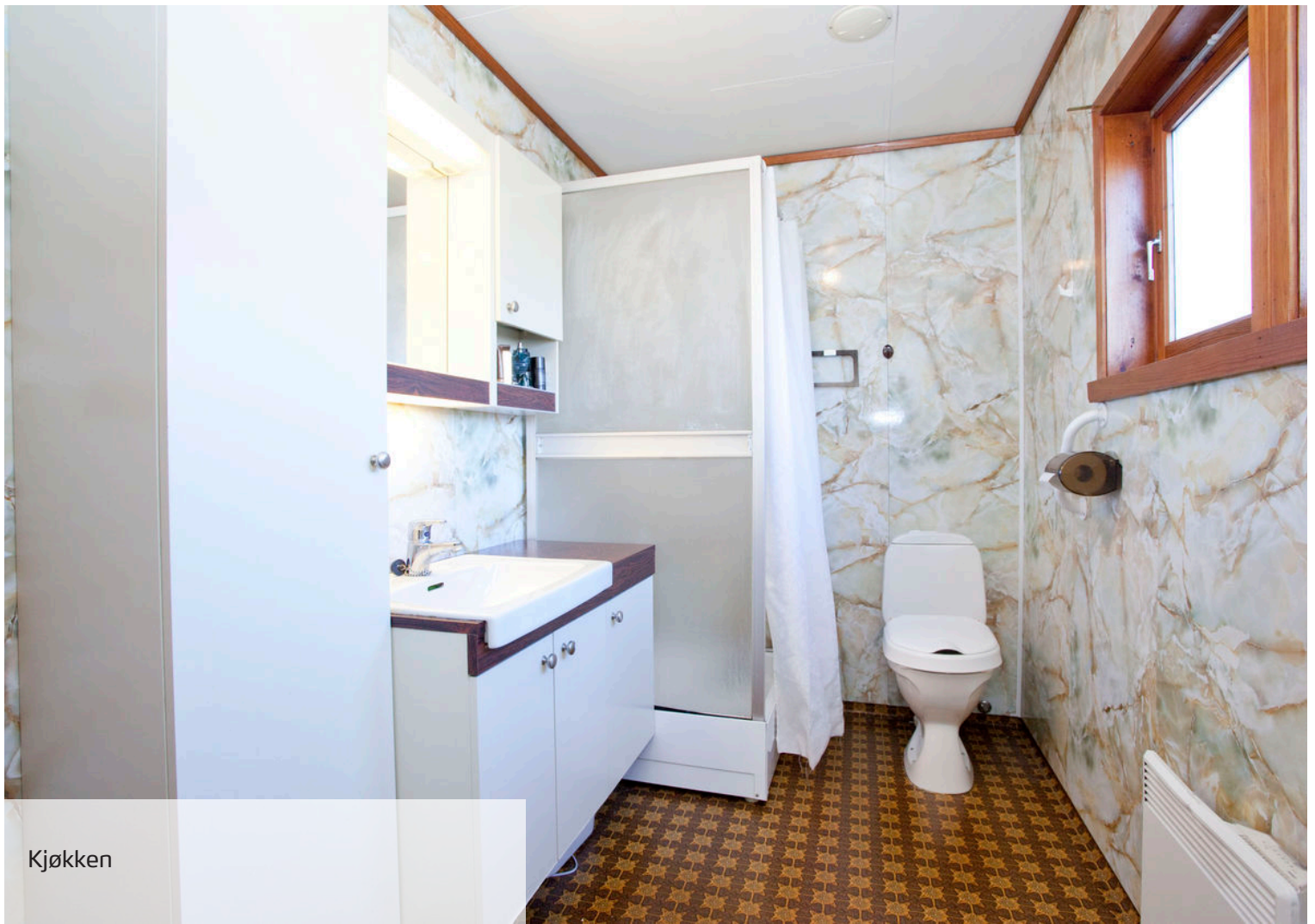
EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1's finansielle rådgivere. Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 gunstig forsikring. Kontakt meglerforetaket om dette. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansiering.

Meglertakst

Vi tilbyr meglertakst av boligen din dersom du vurderer salg. Meglertakst er en vurdering av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig

Bjarte Voll
Megler MNEF
Telefon: 51 77 89 98 / 918 70 585
E-post: jeren@em1.no



Kjøkken



Gang



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Enebolig m/garasje i Trapestien 26

4362 VIGRESTAD

Gnr. 77 Bnr. 123
HÅ KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Kåre Vatland
Takstmann

AUTORISERT FORETAK

Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798

Oppdrag
20137950 KV

Bef.dato
06.02.2013



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet 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. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten 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 Boligsalgsrapporten 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 (bygningssdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

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

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

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trappestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



- 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 befaringsen.
 - 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 befaringsen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

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 befaringsen 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 befaringsen og oppdatering.

PREISERING OG HJELPEMIDLER

På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Det er påregnelig normalt med noe retningsavvik på inn og utvendige overflater og enkelte riss/sprekker i tapet/plateskjøter vil være normalt, dette vil ikke være nærmere beskrevet i rapporten.

Bad og vaskerom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om baderommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet, selv om det ikke ble registrert fukt og skader i overflatene på befaringsdagen.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med nedbøy og lange spenn. Dette vil først oppdages når en eventuelt skal legge parketter eller tilsvarende toppdekke. Om det på befaringsen ikke ble avdekket unormale avvik, må det allikevel påregnes noe justering før en

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
06.02.2013

Side:
3 av 16

Ettertrykk forbudt



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trappestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



eventuelt kan montere nytt toppdekke. Gulv i betong kan også ha forskjellig krymping/nedbøy og mindre ujevnheter.

Det er ikke foretatt besiktigelse og vurderinger av støttemurer og fundamenter og liknende i terrenget på eiendommen eller i skille mellom eiendommer.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller selgers stedfortreder.

Det er av takstmann ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Rapporten er utført med tanke på salg av eiendommen.

Arealmåling:

Det understrekes at det ikke er gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftene selv om innredningen ellers tilfredsstillende til areal etter NS3940:2007 Alle flater som er overflatebehandlet er i denne rapporten oppgitt som bruksareal. Fremkommet arealet kan avvike fra byggeforskriftene.

Dokumentkontroll:

Det er ikke foretatt kontroll av eiendommens godkjenninger og krav ang. brann, lyd, tilgjengelighet, utforming, plassering av bygninger på eiendommen og bygningers tillatte størrelse etc, gitt av de sentrale og kommunale etater.

Utstyr som benyttes av takstmann:

Tramex Moisture Encounter Plus og Portimeter MMS som fuktpåvisere.

Hilti PD 30 avstandsmåler, målband, tommestokk og sammenleggbare stige.

TILSTANDSGRAD OG ALDER PÅ BYGNINGSDELER

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningsselement. En del bygningsselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om TG / tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og ikke minst hvor værutsatt bygningdelen er (i forhold til f.eks sol).

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

Sjønnehetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trappestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i et boligområde på Vigrestad, sentralt beliggende med kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.

Tomten er opparbeidet.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde.

Standard som fra byggeåret, tilbygd og modernisert i senere tid.

Enebolig som oppført med grunnmur/ringmur i stedstøpt betong/sparemur.

Yttervegger i antatt reisverk og lett bindingsverk som utvendig er kledd med eternittplater.

Stedstøpte dekke og trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.

Vinduer og dører med enkle og isolerglass.

2 soverom og bod i 2. etasje avviker fra måleregul og størrelse, dette etter takstmannens retningslinjer NS 3440:2007.

Konklusjon tilstand

Bygningen er i god stand iht. alder, og er påbygget 1. etasje i 1977.

Enkelte bygningsdeler er gitt tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av de påpekte tilstandsanmerkninger om disse ønskes oppgradert.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsforreder.

Ved sanering av asbestementplater påpekes det at dette er spesialavfall.

Bryne, 12.02.2013

Kåre Vatland

Takstmann
MNTF



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trappestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Stine Torp Bloch Moberg og Kjartan Torp Bloch Moberg

Besiktigelse, tilstede

Dato: 06.02.2013 - Kåre Vatland Takstmann Tlf.: 902 97 450
- Stine Torp Bloch Moberg Eier Tlf.: 942 63 835

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder:	Megler	Iht. opplysninger gitt ved bestilling av rapport.
	EDR	Eiendomsdata på nett.
	Eiers egenerklæring	Ikke fremlagt på befaringsdagen.

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.

EDR: Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, gårdsnr., bruksnr.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Eiers egenerklæring er gjennomgått etter befaring.

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 77 Bnr. 123
Hjemmelshaver: Stine Torp Bloch Moberg og Kjartan Torp Bloch Moberg

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1958. Opplyst av forrige eier.
Anvendelse: Helårsbolig
Arealene er oppmålt på stedet.
Tilbygd: I følge forrige eier ble bolig tilbygd i 1977.

Garasje

Byggeår: 1966. Antatt av forrige eier.
Anvendelse: Parkering/oppbevaring.



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trappestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	66	54		54	Gang, bad, matbod, vaskerom, lagerrom, hobbyrom Deler av areal under trapp i kjeller er ikke måleverdig etter takstmannens retningslinjer NS 3440:2007, men er likevel tatt med i rapport. Takhøyde i kjeller er på ca 2.05 cm.
1. etasje	77	70	70		Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom
2. etasje	45	44	42	2	Gang, 4 soverom, bod
Kryploft					Arealene er ikke målbare. Loft er kun besiktiget fra loftsluke.
Sum bygning	188	168	112	56	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Gang, bad, matbod, vaskerom, lagerrom, hobbyrom
1. etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, soverom	
2. etasje	Gang, 4 soverom	Bod

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
06.02.2013

Side:
7 av 16

Ettertrykk forbudt



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trappestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	16	15		15	Parkering/oppbevaring.
Sum bygning	16	15		15	

Beskrivelser - Enebolig

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Vurderinger: Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på TG: 2 byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Ved mangel av tilstrekkelig grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren, og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjelleren. Synlig salt/kalkutslag på vegg på befaringsdagen.

Merknad: Det er ikke kjent om det er montert dreneringsrør rundt grunnmuren, da dette var varierende praksis på byggetidspunktet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Yttervegger

Vurderinger: Riss/sprekker i utvendig puss på grunnmur, over tid vil det kunne TG: 2 forekomme noe avskalninger i pussen.

Det er påregnelig normalt med noe råteskader og nedbrytninger i bjelkeender og svill som er montert på grunnmur, dette som følge av fukt fra grunnmuren og tidligere utettheter fra vinduer og vegggliv utvendig.

Merknad: Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Utvendige overflater

Vurderinger: Eternittplater på vegg er i følge forrige eier fra byggeåret. Enkelte TG: 2 småskader/ sprekker i enkelte plater.



Vinduer og dører

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 1. og 2. etasje er tilsynelatende blitt skiftet stedvis mellom 1987 til 2012.
- Påkostninger:** I følge eier ble 2 vinduer montert i stue, 1. etasje, i 2012.
Ett glass i vindu på bad ble i følge eier skiftet i 2011.
- Vurderinger:** Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag. TG: 2
Tg:1-2.
Ett vindu på soverom og vinduer i kjeller er fra byggeåret, påregnelig med utskifting på kortere sikt.
Sprekk i glass i vindu ved kjellertrapp.
- Merknad:** Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Levetider:** Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

- Påkostninger:** Terrassedør ble i følge eier montert i 2012.
Kjellerdør ble i følge forrige eier montert i 2009.
- Vurderinger:** Ytterdører er hovedsaklig skiftet i senere tid, normal slitasje i overflater, TG: 1
pakninger, beslag og låskasser.
Balkongdør montert i 1981, påregnelig med noe slitasje. Tg:2.
- Merknad:** Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
- Levetider:** Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innvendige dører

- Vurderinger:** Innvendige dører av eldre dato, noe slitt i finer og låskasser, dette er TG: 2
påregnelig normalt når dørene er av en viss alder.
Enkelte dører tilslutter karm skjevt.
- Levetider:** Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.



Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

- Vurderinger: Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. TG: 2
- Merknad: Yttertak uten kaldt loft, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at det er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig utluftet utvendig. Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder. Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Det er liten helling på utvendig tak tilbygg, minste tillatte helling med takstein uten tett underlag er 22 grader. Det er ikke kjent om det er montert underlagstekkin under takstein.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

- Vurderinger: I følge forrige eier er ble takstein montert i 1993, normal slitasje i toppbelegget. TG: 1
- Merknad: Taktekkingen er kun besiktiget fra bakken.
- Levetider: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Utvendige beslag

- Vurderinger: Takrenner og nedløp av plast med varierende alder, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. TG: 2
- Merknad: Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
- Levetider: Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.



Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

- Vurderinger: Manglende rekkverk ved nedgang trapp, 2. etasje. TG: 2
Det er ikke montert rekkverk ved vange til utvendig kjellertrapp.
Riss/sprekk i vange og plattinger til utvendig kjellertrapp.
- Merknad: Trapp til kjeller er utidsmessig.
Sluk i kjellerhals bør holdes åpen og fri for løv etc, dette for å hindre oversvømmelse ved mye nedbør.
Lav høyde i trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Balkonger, terrasser ol.

- Vurderinger: Dragerender er ikke beskyttet med beslag eller liknende.

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Påkostninger: Ildsted i stue, 1. etasje, er tilsynelatende montert i senere tid.
- Vurderinger: Riss/sprekker i puss på pipe over tak, det anbefales ompussing/beslag TG: 2
for å unngå utettheter.
Pipe/ildsted i kjeller bør kontrolleres nærmere før eventuell bruk.
Sotutslag på pipe på loft stammer tilsynelatende fra før montering av beslag på pipe.
- Merknad: Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.
Pipe, røykløp og ildsteder er ikke kontrollert, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Bad

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.

Kjeller - Bad

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

- Beskrivelse: Bad av eldre dato.
Malte gulv og veggoverflater i betong.
Utstyr: Servant og dusj.
- Merknad: Bad er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.



1. etasje - Bad

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Bad fra/ved tilbygg i 1977.
Vinylbelegg på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegg.
Utstyr: Servant i innredning, wc, panelovn, strålovn og dusjkabinett.
- Vurderinger: Vinylbelegg på gulv fra byggeåret, normal bruksslitasje. TG: 2
Wc er skrudd fast gjennom vinylbelegget.
- Merknad: Det er av takstmann ikke foretatt kontroll av fall mot sluk. Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.
Manglende tilluftsspalte på dør til bad.
- Levetider: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Overflater på innvendige vegger

- Vurderinger: Høytrykkslaminerte plater på vegg fra/ved tilbygg i 1977, normal bruksslitasje. TG: 2
Ved bruksendring av baderommet vil det kunne oppstå utettheter i konstruksjonen som følge av bruksendringen.
Bad anbefales oppgradert.
- Merknad: Det ble ikke registrert fukt i vegger på befaringdagen.

Vaskerom

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

Kjeller - Vaskerom

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Vaskerom fra byggeåret.
Ubehandlet gulv og veggoverflater i betong.
Utstyr: Bereder, uttak for vaskemaskin og utslagsvask.
- Merknad: Vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet.

Kjøkken

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.

Kjøkkeninnredning

- Merknad: Kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Tilsynelatende godt vedlikeholdt.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje.



Innvendige overflater

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.

Kjeller

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. TG: 2

Saltutslag i kjellergulv tyder på at det ikke er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. (Eks. det bør ikke settes pappesker direkte på gulvet.)

Merknad: Kryp kjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.
Kryp kjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Noe kalk/saltutslag på grunnmuren i kjelleren, der denne er synlig, dette kan tyde på at muren transporterer noe fukt og/eller at det kondenserer på innvendige overflater. TG: 2

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. TG: 2

Normal bruksslitasje på parkett i stue, enkelte gliper.

Overflater på innvendige vegger

Påkostninger: I følge eier ble store deler av overflater i 1. og 2. etasje i bolig oppgradert i 2012.

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Lettvegg mot bod er ikke isolert eller vindtettet. Dette fører til større varmetap og fare for kondensering. TG: 2

Merknad: Det anbefales montert ventiler på soverom ved bod i 2. etasje.

Kryploft

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Påkostninger: I følge eier deler av loft pålagt gulv, og hele bjelkelag isolert. Konferer eier.



VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Bygningen har naturlig avtrekk og utlufting i bygningen er basert på ventiler i tak/vegg og lukkevinduer.

Merknad: Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: I følge forrige eier er septitank utkoblet, men ligger fortsatt under tilbygg.

Påkostninger: I følge forrige eier ble kloakk og overflatevann montert i 2002. Blandebatteri, bereder og deler av røropplegg i vaskerom i kjeller er tilsynelatende av nyere dato.

Vurderinger: Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og tiltettinger. TG: 2

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Vannrør i yttervegg på bad er i følge forrige eier ikke frostsikret.

Merknad: Bygningens vann- og avløpsrør med varierende alder, hovedsaklig fra byggeåret.

Armaturer for sanitærinstallasjoner

Merknad: Bygningens blandebatteri og utstyr har noe varierende alder, påregnelig med noe slitasje på det eldste utstyret. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Merknad: Bygningens sanitærutstyr har noe varierende alder. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Varme, generelt

Merknad: Normal levetid for varmegjennvinningsanlegg er ca 20 år. Varmepumpe, luft til luft, er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

Merknad: Elektrisk opplegg inn- og utvendig på boligen er ikke kontrollert av takstmann. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.



Vi anbefaler alltid el-takst i forbindelse med eierskifte.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Diverse utstyr

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

Skap og reoler

Merknad: Tilsynelatende stedbygde skap fra byggeåret.

Andre utendørs røranlegg

Merknad: Nedgravd oljetank, røropplegg og løfter er ikke kontrollert/funksjonstestet av takstmann.
Nedgravd tank som ikke er i bruk, bør vurderes fjernet av miljømessige hensyn.
Offentlig myndighet kan pålegge fjerning av eldre tanker, da disse ved lekkasje utgjør en betydelig forurensing i grunnen.
På grunn av spesialavfall kan dette medføre til ekstra kostnader for huseier.

Terrengforhold

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

Bearbeidet terreng, generelt

Vurderinger: Det mangler noe rekkverk i terrenget på eiendommen, det er krav til TG: 2 rekkverk når det er høydeforskjeller høyere enn 50 cm.

Merknad: Det er litt fall mot deler av husets grunnmur og garasje. Den første meteren ut fra grunnmuren skal ha fall fra grunnmuren.

Støttemurer og andre murer

Merknad: Støttemurer i terreng er ikke kontrollert av takstmann, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Garasje er oppført med søylefundament/mur.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med eternittplater.
Pulttak i tre som er tekket med bølgeeternitt.
Garasjeport i tre.

Vedlikehold ol: Vedlikehold og levetid som for bolig generelt.



Gnr. 77 Bnr. 123
Enebolig m/garasje i - Trapestien 26,
4362 VIGRESTAD
HÅ KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Jærtakst AS
Sandtangen 2
4344 Bryne
www.jaertakst.no
Tlf: 916 00 700
Org.nr: 997 695 798



Vurderinger:	Det er ikke montert takrenner/nedløp til garasje. Svill står i mark, dette øker fuktbelastning på treverket.	TG: 2
Merknad:	Det er ikke foretatt kontroll av godkjenning gitt i byggetillatelsen ang krav stilt av offentlig myndighet.	
Levetider:	Normal tid før utskifting av asbestsementplater (eternitplater) er 20 - 40 år.	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.



Hvordan fylle ut egenerklæringen

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr m/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle typer boliger med andel/aksje |
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr u/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Tomt/hytte |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr. |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): | <input type="text"/> |

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter Avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr./Andelsnr./Aksjenr.	Festnr./Leilnr.	Org.nr Andel/Aksje .
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse				Postnr.
<input type="text"/>				<input type="text"/>
Sted				Kommune
<input type="text"/>				<input type="text"/>
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?	Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
<input type="text"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalenr.				
<input type="text"/>				
Ved dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.				
Avdødes navn				
<input type="text"/>				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
MOBERG	STINE TORP BLOCH
Tlf. privat	Mobil
<input type="text"/>	94263835
Ny adresse	E-post
<input type="text"/>	stine_torp_graversen@hotmail.com
	Postnr.
	Sted
	<input type="text"/>

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
MOBERG	KJARTAN TORP BLOCH
Tlf. privat	Mobil
<input type="text"/>	41250438
Ny adresse	E-post
<input type="text"/>	Kjartan.moberg@yahoo.no
	Postnr.
	Sted
	<input type="text"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen oppgitt:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?
 JA NEI Kommentarer: _____

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år?
 JA NEI Kommentarer: _____

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Kommentarer: _____

2.2 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Dersom arbeidet er utført av faglært må firmanavn oppgis:
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 JA NEI HAR IKKE/VET IKKE Kommentarer: _____

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetg./kryp kjeller?
 JA NEI HAR IKKE/VET IKKE Kommentarer: _____

4.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og av hvem.
 JA NEI Kommentarer: _____

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 JA NEI Kommentarer: _____

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 JA NEI Kommentarer: _____

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?
 JA NEI Kommentarer: _____

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

8.1 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på taktekking/ takrenner/ beslag?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem: _____

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/ utført arbeider/ kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfy, ventilasjon?
 JA NEI Kommentarer: _____

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem: _____ FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI

10. Kjenner du til om det er feil ved/ utført arbeid/ vært kontroll på vann/avløp?
 JA NEI Kommentarer: _____

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn:
 Ufaglært Faglært Hvis faglært, hvem: _____

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

12. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer: _____

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l.?
 JA NEI Kommentarer: _____

13.1 Hvis ja, er denne godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: Påbygget bad i 1. etasje + ekstra inngangsparti

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør:
 JA NEI Kommentarer: _____

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: Vi kjøpte huset for 2 år siden og da ble dette utført

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

PROTECTOR

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.

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

JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?
(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Navn: _____

Firma: _____

Adresse (med postnummer og postboksnummer): _____

TEGNING AV EIERSKILTEFORSIKRING

TIL KJØPER

For av å opplyserer selger og politen som kjøper til å undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10



Last ned forsikringsvilkår

TIL SELGER

Jeg bekrefter at opplysningene i dette skjemaet er riktige. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10.

Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10. Jeg er kjent med at kjøper vil kunne undersøke eiendommen grundig if. Avkrysningslister 3-10.

SETT KRYSS

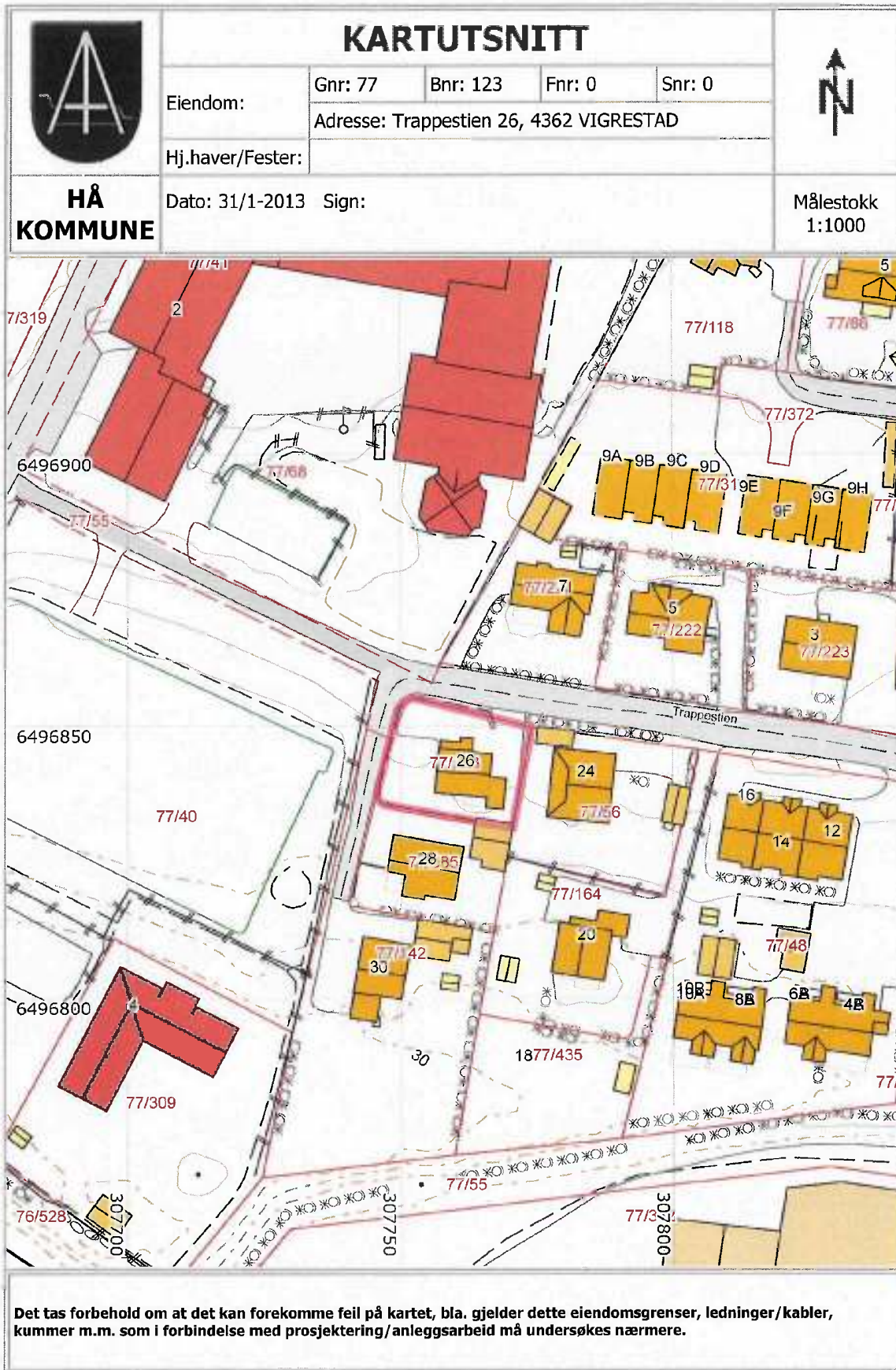
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller som ledd i næringsvirksomhet eller som ledd i næringsvirksomhet.
- Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til eiendommen er utgått.
- Ja, jeg tegner herved eierskilteforsikring, og bekrefter å ha mottatt eiendommen med eierskilteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge parter har signert kontrakten. Dersom det er mer enn 3 måneder fra undertegning av kontrakten, legges til et tillegg til premien. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskilteforsikring, men jeg bekrefter at megleren har opplyst om dette.

Dette kan ikke tegnes dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke dersom det er avkrysset for "annet".

02/13
Selger: _____

Kjøper: _____

Side 3 av 3





Forbruker- informasjon

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, 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 bud-givning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en fristsom 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.

6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

ER DU PÅ JAKT ETTER ET HUS ELLER ET HJEM?

EiendomsMegler 1 selger ikke eiendommer, men hjem. Som en av Norges største meglere med flest lokalkontorer rundt i hele landet kjenner vi både de lokale særegenhetene og de nasjonale trendene mye bedre enn noen annen megler. Vi har ansatte som bryr seg om det de skal selge og som vet at hvis det unike kommer tydelig frem er det lettere å finne de rette kjøperne.

Kontakt oss på telefon 918 70 585 og få et bra tilbud før du skal selge.

EiendomsMegler **1**





Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Trappestien 26, 4362 Vigrestad
Gnr. 77, bnr. 123 i Hå kommune
Oppdragsnr: 60130066 / Bjarte Voll

Bud stort kr

Skriver kroner

00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Event. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl. :

Finansieringsplan

Lån i v/ tlf kr

Lån i v/ tlf kr

Egenkapital i v/ tlf kr

Finansiering kr bekreftet av Dato/kl

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1 ja nei

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budskjemaet kan printes ut og leveres eller sendes pr. telefax til meglerkontoret. Budskjemaet kan også scannes og sendes direkte pr. e-post til megler, men du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

Kjøper 1		Kjøper 2	
Navn		Navn	
Person nr.	-	Person nr.	-
Tlf	Mobil	Tlf	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Poststadr.		Poststadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	

Til bruk for megler, på uendrede vilkår forhøyes budet til

Meglers signatur			
Forhøyelse mottatt	kl.	på kr	, frist
Forhøyelse mottatt	kl.	på kr	, frist
Forhøyelse mottatt	kl.	på kr	, frist
Forbehold om		strøket.	Dato/kl

EiendomsMegler 



Oppsummering av eiendommen

VIGRESTAD Trappestien 26

Prisantydning kr 2 650 000
Omkostninger kr 68 574
Totalpris inkl. omk. kr 2 718 574
P-rom/bra ca. 112/168 kvm
Antall soverom 5
Byggeår 1958
Tomt 490 kvm

Energimerking av boligen

Energimerke F og
oppvarmingskarakter ORANSJE



Kontakt

Bjarte Voll
Megler MNEF
Telefon 918 70 585
jeren@em1.no

Salgsoppgave er sist oppdatert
14.02.2013



EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Org.nr.: 958427700 M
Postboks 334,
4349 Bryne
Telefon 51 77 89 90 / Faks 51 77 89 99

www.eiendomsmegler1.no

Kontakt

Bjarte Voll
Megler MNEF

Telefon 918 70 585
E-post jerem@em1.no