



Rysstad - Stor enebolig sentralt beliggende.

Rysstad, 4748 RYSSTAD

Prisantydning: Kr. kr. 1.950.000,-



Rysstad er en av flere bygdesenter i Valle kommune. Avstand fra Rysstad til Valle er ca. 15 km. Skoler, barnehage, bensinstasjon, butikker mm, ligger kort avstand fra eiendommen. Områdene rundt Rysstad består utelukkende av landbruksarealer og skogsareal, samt at det er flere større hyttedestinasjoner i kort avstand fra sentrum - blant annet kan nevnes Brokke. Et naturskjønt og rolig område, hvor det er gode muligheter for naturoplevelser og rekreasjon. Boligen fremstår som romslig og innholdsrik, og det er senere år utført en del opprustningstiltak og innredningsarbeider, deriblant i flere kjellerrom. Bygningen fremstår med vanlig god standard og utførelse, og vurderes å ellers ha normal slitasje.



Svenn-Erik Kvannes
T: 404 08 046
E: kvannes@sormegleren.no



Over - Romslig bad med dusj.
Under - Sofakrok med peisovn.



Oppe - Stort soverom / loftstue.
Under - Kjellerstue.



Oppdragsnummer

15-0040/14

Adresse

Rysstad

Betegnelse

Kommunenummer: 940 Gnr. 68 Bnr. 275

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest ihht kommunen.

Byggemåte

Se boligsalgsrapport.

Beliggenhet

Rysstad er en av flere bygdesenter i Valle kommune. Avstand fra Rysstad til Valle er ca. 15 km. Skoler, barnehage, bensinstasjon, butikker mm, ligger kort avstand fra eiendommen. Områdene rundt Rysstad består utelukkende av landbruksarealer og skogsareal, samt at det er flere større hyttestedstinasjoner i kort avstand fra sentrum - blant annet kan nevnes Brokke. Et naturskjønt og rolig område, hvor det er gode muligheter for naturopplevelser og rekreasjon.

Størrelse

Bra: 304 m²
P-rom: 277 m²

P-rom:

Kjeller: Gang, kjellerstue og to soverom.
1.etg: Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, soverom.
2.etg: Gang, loftstue, bad og to soverom.

Eier

Haakon Skjevraak og Kristine Rysstad
- Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av eier.

Eieform

Type bolig

Frittliggende enebolig

Innhold

Kjeller: Gang, kjellerstue og to soverom. To boder/kjellerom.
1.etg: Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, to soverom, Garderobearealer.
2.etg: Gang, loftstue, bad og to soverom.

Standard

Boligen fremstår som romslig og innholdsrik, og det er senere år utført en del opprustningstiltak og innredningsarbeider, deriblant i flere kjellerrom.

Bygningen fremstår med vanlig god standard og utførelse, og vurderes å ellers ha normal slitasje etter bruk/elde.

Diverse

Stor og innholdsrik enebolig med carport, godt beliggende på Rysstad i Valle kommune. Boligen går over tre etasjer, dvs kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen fremstår generelt med normal standard og utførelse for byggetiden.

Oppvarming

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

Tomten/grunnareal

1 039 m². Eiet.Helt flat tomt med god tilkomst fra RV 9. Tomtearealet er opparbeidet med plen, prydbusker, trær, blomster gruset tilkomstvei/parkeringsareal mm. Tomten ligger ca. 500 fra Rysstad sentrum, og har gode bussforbindelser på riksveien, ca. 50 fra boligen. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Byggeår

1989 lflg. kommunen.

Prisantydning

Kr.1.950.000,- + omk.

Offentlige omkostninger ved selveier

Prisantydning kr. 1.950.000,-
Dokumentavgift til staten: 2,5% av kjøpesum.
Tinglysning for skjøte kr. 525,-
Tinglysningsgebyr og panteobligasjon kr. 697,- pr. dokument inkl. attestgebyr.

Sum gebyrer: 1 222,-

Det tas forbehold om endring i de offentlige gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at det tilkommer kr. 202,- dersom eiendommen består av mer enn ett bnr.

Totalpris med utgangspunkt i prisantydningen

Kr.1.951.222,- inkludert omkostninger og evt. fellesgjeld.

Ligningsverdi

Under innhenting.

Offentlige planer/reguleringsplaner

Tilhører reguleringsplan Rysstad Valle kommune.

Vann/vei/kloakk

Tilknyttet off. Planen fåes ved henvendelse megler.

Offentlige avgifter (Kommunale avgifter)

Kr. 7865,-Dekker vann, avløp, renovasjon og brannsyn/feiring. I tillegg kommer kr. 10.97,- per kubikk for vann og kloakk. Vannmåleravgift kr. 225,-

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt carport.

Overtagelse

Etter avtale med selger.

Betalingsvilkår

Kjøpesum med tillegg av omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest innen overtagelse.

Finansiering

Vi anbefaler våre kunder å kontakte vår samarbeidspartner Sparebanken Pluss, tlf. 38 17 35 00, for et uforpliktende finansieringstilbud.

Servitutter/tinglyste rettigheter

Dagboknr.:105118

Tinglyst: 16.11.1987 - bestemmelse om veg.

Kopi av bestemmelser/servitutter kan fåes ved henvendelse megler.

Hvitvasking

Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.

Forsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med vedlagte egenerklæringsskjema.

Produksjonsdato

12.03.2014

Vederlag

Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmeglere: provisjon 49.000,- samt oppgjørsgebyr til kr. 5900,-, samt tilrettelegging kr. 10.900,-

Energiattest

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

Løsøre og tilbehør

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overtagelse, dersom dette ikke er som en del av innredning.

Visning

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: kvannes@sormegleren.no, SMS: 404 08 046 eller per fax til megler: 404 08 046. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12..00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er på baksiden av budskjemaet.

Vedr. egen dokumentamsling

Det er utarbeidet en egen dokumentamsling til salgsoppgaven. Denne må leses før budgivning.

Vilkår

Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan derfor kun berope seg de bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3, som er ufravikelige ved forbrukerkjøp i henhold til Avhendingslovens § 1-2, 2. ledd. Selgers ansvar etter Avhendingsloven, blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare / synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven.



Stor to delt stue med god plass til spisestue og sofakrok.





Romslig kjøkken.

Under - Kjellerstue.





SØRMEGLEREN

SØRMEGLEREN

A: Venneslamoen, 4700 VENNESLA

T: 38 15 55 55

E: vennesla@sormegleren.no

W: www.sormegleren.no



SØRMEGLEREN

Dokumentsamling

Rysstad

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.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig
- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport Tomt/hytte
- Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
- Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

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. Festenr./Leil.nr. Org.nr. ved Andel/Aksje.

Adresse Postnr.

Sted Kommune

Byggeår Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.? Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? JA NEI

Polise-/avtalenr.

Ved dødsbo, kryss her: 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

SELGER (1)

Etternavn Fornavn

Tlf. privat Mobil E-post

Ny adresse Postnr. Sted

SELGER (2)

Etternavn Fornavn

Tlf. privat Mobil E-post

Ny adresse Postnr. Sted

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

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: _____
 - 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
 - JA NEI Kommentarer: _____
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 - JA NEI Kommentarer: _____
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 - JA NEI Kommentarer: _____
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 - JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 - 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
 - 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 - JA NEI Kommentarer: _____
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 - JA NEI Kommentarer: _____
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 - JA NEI Kommentarer: _____
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 - JA NEI Kommentarer: _____
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 - JA NEI Kommentarer: _____
 - 12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 - JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 - JA NEI Kommentarer: _____
14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 - JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
 - 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 - JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

JA NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI

Kommentarer

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

JA NEI

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 eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer

Firma

SØRMEGLEREN

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Svenn-Erik Kvannes
Megler/avdelingsleder fritid

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

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 helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.

Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

02.03.14

Sted

LONGERAK

Selger (1) underskrift

Haabak Skjerve

Selger (2) underskrift

Kristine Rysstad

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2014



NITO Takst
– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**

Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr. 68 Bnr. 275
Kommune: 940 VALLE

Befaringsdato: 14.03.2014
Rapportdato: 20.03.2014

RAPPORTANSVARLIG:

Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14, 4700 VENNESLA
Tel:
E-mail: roynaas@gmail.com



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



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

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 eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, 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 denne klagenemnden. 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 i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

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

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

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

Initialer:

Side 1 av 13
20.03.2014



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



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

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

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

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

Andre uttrykk og definisjoner.

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

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

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

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

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

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

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

Eiers egenerklæringskjema

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



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røyårs Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Egne premisser

Arealene måles etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger 2008. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken skal 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.

Enkelte rom/deler av rom er begrenset/ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst/lagret utstyr. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier og/eller megler, samt registrerte forhold på befaringen. Det presiseres at eiendommens bygningsmappe hos teknisk etat ikke er kontrollert i forbindelse med utarbeidelsen av rapporten.

Det henvises til opplysninger om befaringen gitt på side 1 og 2.

Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Vedr. utvendig takteking så er denne besiktigelsen fra bakkenivå, enkelte deler av taktekingen er noe begrenset besiktiget. Generelt anbefales det jevnlig kontroll av taktekingen og utvendige beslag på takflatene. Dette gjelder også utvendig undertak.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonene.

Befaring

Rekvirent: SØRmeqleren

Takstingeniør: Martin Røyårs Grundetjern NITO Takst

Rapportansvarlig: Martin Røyårs Grundetjern

Befaringsdato: 14.03.2014

Tilstede: Eier og undertegnede takstmann.

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Haakon Skjevra

Tomteareal: 1031m²

Type tomt: Eiet

Matrikkel: Gnr. 68 Bnr. 275

Adresse: Solmo - 4748 RYSSTAD

Dokumentkontroll

Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått



Andre opplysninger

Oppgitte arealer er målt på stedet.
Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2008. Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensynstagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.
Dokumenter i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.
Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.
Der det i rapporten benyttes begrepene "nyere" og "senere år" menes det at det omtalte er nyere enn boligens byggeår. Hvis ikke annet er oppgitt er ikke nøyaktig tidfestelse foretatt.

VENTILASJON

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger med en eller to enheter har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov - gjelder spesielt forhold vedr. tilluft til våtrom. Om nødvendig anbefales det at tiltak blir gjort for å sikre nødvendig tilluft.
Forøvrig må rapporten leses i sin helhet.

Konklusjon

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

Stor og innholdsrik enebolig med carport, godt beliggende på Rysstad i Valle kommune.
Boligen går over tre etasjer, dvs kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Boligen fremstår generelt med normal standard og utførelse for byggetiden.
Forøvrig vises det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller, samt vurderinger gitt under de respektive avsnitt og bygningsdeler.

Det er viktig at rapporten leses i sin helhet.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig.	1988	

Underskrifter

Hornnes, 14.03.2014

Takstingeniør

Martin Røynås Grundetjern.



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Bygg : Enebolig.

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil 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 horisontalprosjeksjon 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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.

Bygg A: Enebolig. - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller.	126	113	87	26
1. etasje.	132	121	120	1
2. etasje.	73	70	70	0
Sum bygning	331	304	277	27

Bygg A: Enebolig. - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller.	Gang, kjellerstue og to soverom.	To boder/kjellerrom.
1. etasje.	Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken og to soverom.	Garderobearealer.
2. etasje.	Gang, loftstue, bad og to soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	331	304	277	27

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

Initialer:

Side 5 av 13
20.03.2014



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Kommentarer til arealberegningen

Oppgitte arealer er målt på stedet.

Arealene er oppmålt i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bolig - 2008.

Standarden er formulert slik at arealene beregnes uten hensyntagende til lovverk og/eller byggeforskrifter.

I tillegg til de opplyste arealene er det oppført en carport i sammenheng med boligen. Arealet av denne er ca 33 m² BRA. Dette arealet er ikke medtatt i arealberegningene.

Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 1

Undertegnede har ikke foretatt undersøkelser av grunnen eller fundamentene. Dersom undersøkelser av disse skal foretas kreves oppgraving og langvarige nivåeringer. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker i synlige deler av murer som skulle tilsi at det har vært /er nevneverdige bevegelser i massene under bygningen.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 1

Grunnmur av betong isolert med isopor, det ble ikke observert tegn til vesentlige sprekker eller setninger i synlige deler av murene på befaringdagen.



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røytnås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

TG: 1

Det registreres ingen negative indikasjoner vedr dreneringen. Dreneringen i grunnen antas å være meget god. Ved fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelige deler i kjelleretasjen registreres det ingen tegn til fukt på befaringdagen.

Levetid

I henhold til NBI er intervallene for utskiftning av drencsystemer og drencledninger 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Vurdering

Veggkonstruksjoner i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trekledning. Kledningen fremstår generelt i relativt god stand men med normale aldertegn,-.... TG 1 - 2.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendig trekledning 6 til 12 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendig trekledning 40 til 60 år.

I henhold til NBI må oppussing og reparasjoner nøye vurderes i forhold til sprekkdannelser og vedlikehold med vedlikeholdsintervaller på 20-60 år.



Vinduer og dører

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

Vurdering

TG: 2

Vinduer og terrassedører med isolerglass fra byggetiden.

Disse fremstår generelt med noe alderstegn og slitasje etter bruk - vedlikeholdstiltak anbefales utført jevnlig.

Tilfeldig valgte dører og vinduer ble funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

Innvendige dører fremstår som i vanlig god stand med normal slitasje etter bruk.

Tilstandsgraden viser til en samlet vurdering.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utvendige trevinduer 20 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftninger av utvendige dører av tre 20 til 40 år.

I henhold til NBI er intervallet for maling/vedlikehold av utvendige trevinduer og dører 2 til 6 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

TG: 1

Takkonstruksjon av tre med valmtaks form og to kvister.

Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen, grunnet innvendig igjennkledde himlinger/manglende tilkomst.

Det registreres ingen negative indikasjoner vedrørende konstruksjonen på befaringdagen, tilstandsgraden er satt på dette grunnlaget.

Taktekking

TG: 2

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

Vurdering

Taktekkingen beror på takstein av betong. Tekkingen er iflg. eier fra byggeår. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå, noe som medfører at enkelte deler av takflatene ikke er særlig besiktiget grunnet vanskelig tilkomst - gjelder spesielt på kvist/takopplegg.

Tekkingen fremstår i relativt god stand men med normale alderstegn.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takstein av betong 30 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for omlegging av takstein av betong 20 til 40 år.



Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

TG: 3

Velux vinduer er montert i taket i 2. etasjen.
Vinduene fremstår med punkterte glass samt at det registrere merker etter fukt i treverk.
Ved fuktøk med fuktindikator registreres det ingen tegn til fukt i forbindelse med vinduene på befaringdagen.
Vinduene må ansees som å ha oppnådd den forventede levetiden og bør byttes.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 2

Renner og nedløp av plast, det ble ikke registrert vesentlige skader, feil eller mangler på renner eller nedløp - men normale alderstegn og værslitasje.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av takrenner og nedløp av plast 20 - 30 år.

Piper og ildsteder

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

Vurdering

Det er montert pipe og vedovn er montert i stua.
Forøvrig er ikke forhold omkring pipe og ildsteder spesielt vurdert av takstmann - dette må eventuelt gjøres av det kommunale feiervesen.
Dermed ingen TG valgt.

Etasjeskillere

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

Vurdering

TG: 1

Etasjeskillere fremstår i vanlig god stand, vesentlige skjevheter i etasjeskiller ble ikke registrert.



Rom under terreng

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

Vurdering

Kjelleretasjen er innredet. Ved fuktsøk med fuktindikator på befaringsdagen registreres ingen indikasjoner på fukt.

TG: 1

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

Vurdering

Bad i 1. etasje :

Bad med belegg på gulvet, oppkanter på tapetserte vegger. Varmekabler er lagt i gulvet. Badet inneholder wc, baderomsinnredning og dusjkabinett. Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da sluket er plassert under dusjkabinettet og dermed ikke tilgjengelig. Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen. Ventileringen av badet vurderes som å være meget god, det er montert mekanisk avtrekk samt at det er etablert luftespalte i overkant av baderomsdøra for tilluft til rommet. Enkelte fronter mangler i innredningen, rommet fremstår ellers med noe alderstegn og slitasje etter bruk.

Bad i 2. etasje :

Bad i 2. etasje med belegg på gulvet, oppkanter på tapetserte vegger, varmekabler er lagt i gulvet. Dette badet inneholder wc, baderomsinnredning og hjørneboblekar. Områder bak og under karet er ikke kontrollert. Sluk samt fallforhold til sluk ble ikke kontrollert da sluket er plassert under badekaret og dermed ikke tilgjengelig. Rommet er ventilert med avtrekk i taket samt at det er etablert luftespalte for tilluft i overkant av dørbledet. Fuktsøk med fuktindikator på badegulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen. Rommet og innredningen preges av alderstegn og slitasje etter bruk.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av vinyl og linoliumsbelegg 15 til 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask, WC og badekar 20 til 50 år.

TG: 2



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.*

Vurdering

Vaskerom med belegg på gulvet, oppkanter på vegger med malt glassfiberstrie.
Varmekabler er lagt i gulvet.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Gulvsluk er montert, tilfredstillende fall til sluket. Fuktsøk med fuktindikator på vaskeromsgulvet samt øvrige erfaringsmessige utsatte steder viste ingen indikasjoner til fukt på befaringsdagen.
Det er montert ventil i yttervegg, denne benyttes på befaringsdagen til utløp fra tørketrommel. I tillegg er det etablert luftespalte i overkant av dørbildet.
Rommet fremstår med normale alderstegn og normal slitasje etter bruk,-..... TG 1 - 2.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av venyl og linoliumsbelegg 15 til 25 år.
I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask 20 til 50 år.

Kjøkken

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

Vurdering

Romslig kjøkken, iflg eier er innredning av nyere dato, og antyder slutten av 1990-tallet.
Innredningen har hvite fronter og mørke folierte benkeplater. Kjøkkenet har kjølehjørne med belegg på gulvet og panelte vegger.
Utsparing i innredningen for komfyr og oppvaskmaskin, mekanisk avtrekk er montert over komfyren. Området mellom benk og overskaper er flislagt.
Ingen tegn til fukt ved fuktsøk på erfaringsmessig fuktutsatte områder.
Rommet og innredningen fremstår i god stand men med normal slitasje etter bruk.

TG: 1



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.

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

Vurdering

Generelt fremstår de innvendige overflatene som i meget god stand og kun med normal slitasje etter bruk.

TG: 1

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

Trapp fra Kjeller til 1. etasje :

Tett, teppelagt tretrapp. Rekkverk er montert og godt festet med god høyde. Teppet er slitt og preges noe av slitasje etter bruk,-.... TG 1 - 2.

Trapp fra 1. etasje til 2. etasje :

Malt tretrapp, rekkverk og håndløper er montert og fremstår i god stand men med normal slitasje etter bruk,-.... TG 1.

VVS

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

Vurdering

Rørproppene er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av rørlegger da dette er utenfor takstmanns fagområde.

Dermed ingen TG valgt.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av varmtvannsbereder 15 til 25 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskiftning av utslagsvask, WC og badekar 20 til 50 år.



Solmo
4748 RYSSTAD
Gnr.: 68 Bnr.: 275

Rapportansvarlig:
Martin Røynås Grundetjern
Brandebakken 14,
4700 VENNESLA
Tel:
Fax:
E-mail: roynaas@gmail.com



Elektrisk anlegg

Vurdering

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen - en eventuell kontroll må utføres av en el-takstmann/godkjent kontrollør.

Dermed ingen TG valgt.

BUDSKJEMA

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: Rysstad, postnr. 4748 RYSSTAD Oppdragsnr. 15-0040/14
Gnr. 68, bnr. 275.

Pålydende kr.: _____,-
+ offentlige omk. og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Jeg / vi er kjent med at Sørmeglere Vennesla ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet i Sørmeglere Venneslas salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital: kr. _____,-

Lånefinansiering: kr. _____,- Bankens navn / saksbeh. / tlf: _____

Sum: kr. _____,-

Ønsket overtagelse: _____ **Budet vedstås til:** _____

Eventuelle forbehold ved budet:

Navn: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Poststed: _____

Postnr.: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Personnr: _____

Personnr.: _____

Tlf: _____ / _____

Tlf: _____ / _____

Jeg / vi har lest og gjort meg / oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, , og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Sted:

Dato:

Sign: _____

Jeg / vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere 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 oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN

A: Venneslamoen, 4700 VENNESLA

T: 38 15 55 55

E: vennesla@sormegleren.no

W: www.sormegleren.no