



Flott enebolig i solrike omgivelser

Adresse: **Veiteborvegen 60** / Poststed: **4250 Kopervik**

Verditakst: **2.100.000,-**

Låneverdi: **1.900.000,-**

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom
144 m ²	136 m ²	130 m ²	6 m ²





Flott enebolig i solrike omgivelser

Adresse: Veiteborvegen 60

Poststed: 4250 Kopervik



Verditakst: 2.100.000,-

Låneverdi: 1.900.000,-

Ligningsverdi: 632.132,-

Bebygget areal

BTA:	BRA:	P-rom:	S-rom:
144 m ²	136 m ²	130 m ²	6 m ²

Type eiendom

Enebolig

Gnr. 71, Bnr. 155

Tomt

424 m²

Eiet/festet

Eiet

Byggeår

1994

Eier(e)

Ståle Ytreland

Tlf: 959 19 078

E-post: staaleytr@epost.no

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken gang, bad, vaskerom, vidfang og soverom.

Loft: Gang, tre soverom, bad og kott. Ett av soverommene har kun takvindu.

Garasje: Biloppstillingsplass og bod.

Beskrivelse

Lys og lekker enebolig i vakre omgivelser, med god plass og i elegant utførelse. Lyse flater og ett moderne materialvalg bidrar til å gjøre eiendommen spesiell. Mørkt profilert kjøkken med laminat benkeplate. Romslig, lys stue med utgang til hage. To flotte bad. Badet i første etasje med hvit høyglans baderomsinnredning med to servanter, wc og hjørnebadekar. Badet på loftet med moderne, mørk baderomsinnredning med støpt servant, dusjkabinett og wc. Fire fine, lyse soverom.

Eiendommen har en stor terrasse på ca. 60 m².

Adkomst

Følg RV47 sør forbi Kopervik. Sving inn til venstre ved Brekke. Ta første vei til høyre inn på Veiteborvegen.

Beliggenhet

Boligen ligger i ett etablert og barnevennlig boligområde. Det er både fotballbane, gode fiskevann og badeplass i kort gangavstand fra eiendommen. Flotte turområder i nærheten. Fra Brekkfeltet er det sykkel- og gangsti til Kopervik sentrum og Veia kjøpesenter.

Karmøy for øvrig byr på en rekke rekreasjonsmuligheter. Mest attraktiv for turister er kanskje fiske fra småbåt, med utgangspunkt i de mange utleiehyttene. Ellers gir de lyngkledde Karmøyheiene rikelig anledning til mosjon og rekreasjon. Langs sør-vest Karmøy er det flotte sandstrender som er vel verdt et besøk på fine sommerdager.

Beskaffenhet

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og asfaltert innkjørsel. Lekehytten i hagen medfølger ikke salget.

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, varmekabler og ved.

Parkering: Parkering i egen garasje.

Andre opplysninger

Off. vei, vann, kloakk.

Kabel-TV, bredbånd m.m..

Ansatte årlige vedlikeholdskostnader: 3.500,-

Offentlige avgifter pr. år.: Kr. 9.932,-

Teknisk verdi bygninger: 2.380.000,-

Tomteverdi: 350.000,-

Teknisk verdi inkludert tomteverdi: 2.730.000,-

Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke salget.

Selges «som den er», jfr. Avhendingsl. § 3-9.

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakyndig. Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.

* * *



Flott enebolig i solrike omgivelser

Adresse: Veiteborvegen 60

Poststed: 4250 Kopervik



* * *



Flott enebolig i solrike omgivelser

Adresse: Veiteborvegen 60

Poststed: 4250 Kopervik



Skal du også selge bolig?

Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

Kom i gang nå for kr. 19.900,-

- Du får komplett pakke for boligsalg uten megler
- Ingen megler – ingen provisjon
- Tilbudet gjelder i hele Norge

Ring oss på 07768 / 0 PROVISJON
eller send e-post: [salg@selgprivat.no](mailto: salg@selgprivat.no)

* * *



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Enebolig
Veiteborvegen 60
4250 KOPERVIK
Gnr. 71 Bnr. 155
KARMØY KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Roar Ingebrigtsen

AUTORISERT FORETAK
Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen

Org.nr: 993 345 113

Bef.dato
06.06.2014



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN 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 eiendomsmegler.

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 (bygningdeler). 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)
- 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 bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.



- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 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. Levetidsbetragtningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

EGNE FORUTSETNINGER

At eiendommen ikke har feil, mangler, servitutter med mer utover det som er opplyst eller oppdaget under befaring.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Solrik beliggenhet i etablert byggefelt. Byggefeltet ligger mellom Vedavåg og Kopervik.

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker og asfaltert innkjørsel.

Enebolig med hovedetasje og loft. Frittstående garasje med loft.

Middels bra standard.



Det er ikke sjekket om godkjenninger med kommunen ang. Garasje, levegger m.m. Det er ikke sjekket radon. Kott i knevegger og kryploft er ikke befart pga fremkomlighet. Har vært mus en gang i flg eier.

Konklusjon tilstand

Boligen virker bra vedlikeholdt på utsiden. Noe av det som kan bemerkes er: Noe knirk i gulv på loft. Boligen er generelt noe slitt innvendig selv om noe er pusset opp i senere tid. Nyere bad 1 1 etasje med bra standard.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	2 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 900 000

09.06.2014

Takstmann-byggkonsulent Ingebrigtsen Roar Ingebrigtsen

Takstmann NTF
ROAR INGEBRIGTSEN
Mobil 907 57 244
MVA 993 345 113



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Ståle Ytreland og Hanne Lundøy Nilsen Tlf.: 95919078

Besiktigelse, tilstede

Dato: 06.06.2014

- Takstmann-byggkonsulent Ingebrigtsen Roar Ingebrigtsen Takstmann Tlf.: 90757244
- Hanne Lundøy Nilsen

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Eiers egenerklæring
Andre dok./kilder: Eier

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens
kommentar til
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 71 Bnr. 155
Hjemmelshaver: Ståle Ytreland og Hanne Lundøy Nilsen
Tomt: Eiet tomt. Areal 424,4 m²
Vann: Kommunalt
Avløp: Kommunalt.

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 1994.

Garasje

Byggeår: 1996.



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 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 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.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	91	85	85		Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, vindfang, soverom
Loft	53	51	45	6	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott
Sum bygning	144	136	130	6	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, vindfang, soverom	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Kott

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	34	31		31	Biloppstillingsplass, bod
Loft					Uinnredet loft
Sum bygning	34	31		31	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Biloppstillingsplass, bod
Loft		Uinnredet loft



Beskrivelser - Eiet bolig

Bygning generelt

1. etasje

Bygning, generelt

- Beskrivelse: -Stue har utgang til hage mot sør.
-Vaskerom har utgang til hage/terrasse mot vest.
-Det er bygget stor terrasse på ca 60 m2 mot nord-vest.
-Soverom har skyvedørgarderobe.

Loft

Bygning, generelt

- Beskrivelse: 1 soverom har kun takvindu.
Gang har bod/garderobe med skyvedører.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

- Beskrivelse: Betongsokkel på antatt fast grunn.
Vurderinger: Ingen synlige riss el. lign.

TG: 1

Drenering

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

Drenering

- Beskrivelse: Boligen står over terrenget og er derfor ikke utsatt for drenproblemer i grunnmur.

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 stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelse: Bindingsreisverk med utenpåliggende trekledning. Det er bygget levegg utenfor terrasse mot nord og vest.

Vurderinger:

TG: 1

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: Faste og topphengslede vinduer med ventil.
Vurderinger: Tg2 pga alder og noe slitasje i vinduskarmer.

TG: 2



Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Sperretak(saltak) med utenpåliggende betongtakstein.

Vurderinger:

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Åpen furutrapp fra 1 etg til loft.

Vurderinger: Mangler rekkverk langs vegg.

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

1. etasje - Bad

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Hvit høyglans baderomsinnredning med 2 servanter, wc og hjørnebadekar.

Loft - Bad

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Moderne mørk baderomsinnredning med støpt servant, dusjkabinett og wc.

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.

1. etasje - Vaskerom

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 200 L v.v. tank, skyllekar/servant, stoppekran, opplegg til vaskemaskin, m,m.

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.

1. etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Mørk profil eikekjøkken med laminat benkeplate.

Vurderinger: Bla noen slitte overflater, noe fuktskadet benkeplate.

TG: 2



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.

1. etasje

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

Beskrivelse: Laminat. Fliser på bad. Gulvbelegg på vaskerom. Parkett på soverom.

Vurderinger: Laminat og parkettgulv er slitte. Noe motfall på vaskerom.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet. Baderomsplater med flisemønster på bad. Vf har brystningspanel.

Vurderinger: Noen huller i tapet etter bilder + noe slitasje TG2.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takess 30*180cm og 60*120 cm

Vurderinger:

TG: 1

Loft

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

Beskrivelse: Laminat. Gulvbelegg på bad. Parkett i 1 soverom.

Vurderinger: Mye knirk i gulv på bad. Noe knirk i gang og 1 soverom. Laminat er slitt. Pakettgulv er noe ufagmessig montert. Badegulv har noe motfall.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet. Våtromstapet på bad.

Vurderinger: Noe slitasje.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takess.

Vurderinger:

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

Varme, generelt

Beskrivelse: Varmepumpe i stue fra 2006 i flg eier. Vedovn i stue. Varmekabler på bad i 1 etasje.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkkenvifte.



Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

- Beskrivelse:
- Betongsokkel. Betong på gulvet.
 - Yttervegger er i bindingsreisverk med utenpåliggende trekledning.
 - Tak er sperretak(saltak) med utenpåliggende betongtakstein.
 - Leddport i antatt Redsedar(type sunrise) med åpner.
 - Egen bod i garasjen.
 - Enkel trapp opp til loftet.
 - Loftet har ikke målbart areal pga for lav takhøyde.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 500	
	Sum kostnader Kr:		3 500

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	2 650 000
Garasje	230 000
Sum normale byggekostnader:	2 880 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	500 000
Teknisk verdi bygninger:	2 380 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	350 000
---------------------------	----------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	2 730 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 100 000
---	------------------

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 900 000
--	------------------

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./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, oppgjør-/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./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
71	155			
Adresse				Postnr.
VEITEBØRVEIEN 60				4250
Sted				Kommune
KOPERVIK				KARMØY
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.
1994	2006	8 ÅR	JA	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)				
TRYG				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalensnr.				
4936003				
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				

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
YRELAND		STÅLE	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
	95919078	STAALYTH@EPOST.NO	
Ny adresse		Postnr.	Sted
VALBERGVEIEN 14		4250	KOPERVIK

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
LUNDØY NILSEN		HANNE	
Tlf. privat	Mobil	E-post	
	47616858		
Ny adresse		Postnr.	Sted
VALBERGVEIEN 14		4250	KOPERVIK

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), 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: _____
- 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: S.O LUND A/S
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: FLYTTET PÅ VANNRØR BAD NEDE
- 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.
 Kommentarer: _____
- 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 setnings-skader, 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: FANT DØ MUS I KNEVEGG I 2009 INKENTING ETTERPÅ
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.
 JA NEI Kommentarer: UTVIDET TERRASSE I 2010
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: 1 1
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 arbeider/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: _____ FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA NEI
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 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: SAMME SOM PKT 1
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
- 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)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

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 egenerklæringsskjemaet 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, veksling 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

12.06.14

Sted

KOPERVIK

Selger (1) underskrift



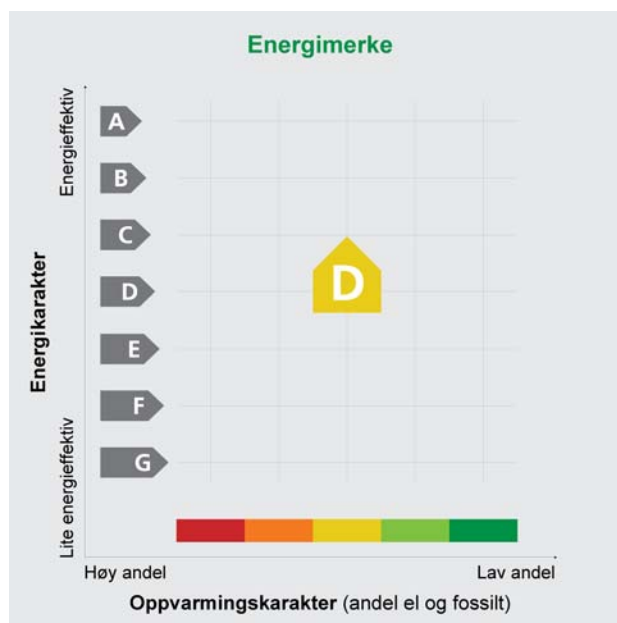
Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjersoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Veiteborveien 60
Postnr	4250
Sted	Kopervik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	71
Bnr.	155
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	13188688
Bolignr.	
Merkenr.	A2014-457439
Dato	11.06.2014



Eier	Ståle Ytreland
Innmeldt av	Ståle Ytreland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



BUDSKJEMA

For eiendommen

Adresse:

Gnr. Bnr. Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr
Beløp med bokstaver kr + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den kl.

Eventuelle forbehold:

.....
.....

Ønsket overtagelsesdato :

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift :	kr 50.000,-
Låneinstitusjon:	kr
Referanse & tlf:	kr
	kr
Egenkapital:	kr
	Totalt: kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

BUDGIVER:

Etternavn (bruk blokkbokstaver): Fornavn, mellomnavn :

Tlf : Epost:

Nåværende adresse: Postnummer: Sted:

Sted og dato: Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....
.....	Sted:
.....	Dato:
.....	Sign:

* * *