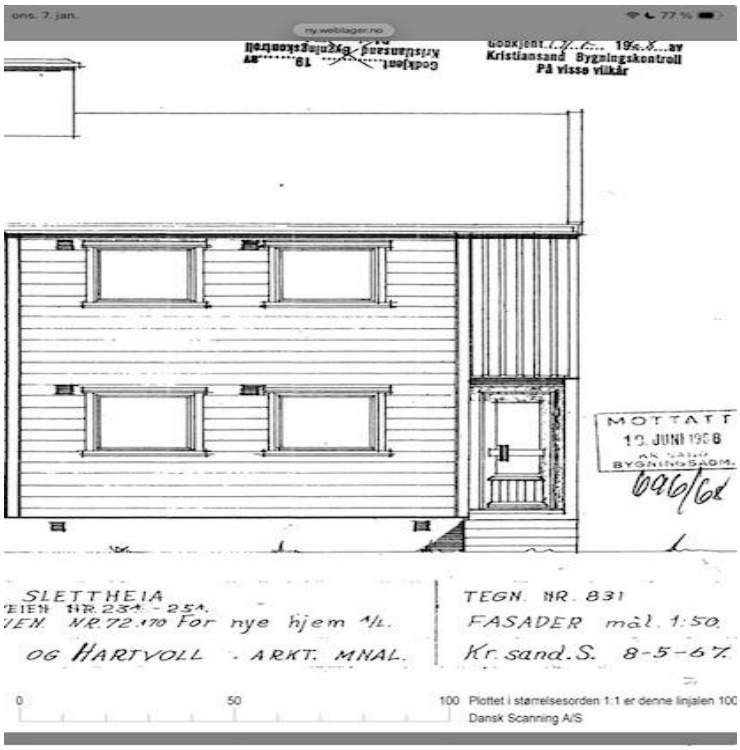
Salgs oppgave Kartheia 30D



Kartheia 30D Verdivurdering 2.990.000 Salgspris 2.890.000.-
Areal 97m2 Tomt 171m2 Eierform Selveier. Ingen felles gjeld / felles utgifter. Bygge år 1968

Beskrivelse

Enderekkehus med sentral beliggenhet på nedre Slettheia i Kartheia.

Eiendommen er å anse som et godt objekt, men med moderniseringsbehov.

1 etasje inneholder yttergang, hall, dusjrom med adskilt wc og vaskerom i enden. Det er også to gode boder for lagring, i tillegg til god oppbevaringsplass under trappen som går opp til 2 etasje.

Merk det er opprinnelig to soverom i første etasje, men per i dag er disse slått sammen til ett. Men man kan ved enkle grep tilbakeføre til slik det var opprinnelig.

Når man kommer opp i 2 etasje møter man en åpen og luftig stue med store vinduer som gir rikelig med lys inn i stuen. Det er også vedovn for god varme å hygge.
Videre er det direkte utgang fra stuen til en flott stor terrasse med meget gode solforhold.

Kjøkkenet er godt holdt tross sin alder, og innehar godt med skap- og skuffe plass.
I 2 etasje er hoved soverommet med bygget garderobeskap, plass til dobbelt seng og tilgang til boligens loftetasje.

Med eiendommen følger privat eid garasje i rekke ca. 14m2, hvor det er mulig å installere elbil lader.

Område

I umiddelbar nærhet finner man lekepark, og et lite skogområde.
Det ligger også en grusbane i umiddelbar nærhet, hvor man kan spille fotball, volleyball mm.

Det er gode buss forbindelser, og nærmeste bussholdeplass er bare noen minutter å spasere til. Det er også et lite lokalt senter ca. 3 minutter unna med bil hvor man finner dagligvarebutikk, apotek, frisør mm.

Vågsbygd senter er bare en kort kjøretur unna, eller man kan ta bussen.
Det er barneskole/ungdomsskole/videregående i nærområdet Vågsbygd.
Man kan også ta sykkelen til byen, noe som tar ca. 12-15 minutter.

Øvrig informasjon om eiendommen/tilstand

Grunnmur er betongblokker, støpte betongvegger på fjell. Støpt gulv i hele 1 etasje
Radonmåling er ikke utført da det ikke var krav om det når huset ble bygget.
Merk: Det er ikke oppdaget riss, eller tegn til setningsskader på synlig del av grunn muren, eller synlige deler av betong gulvet.

1 etasje
Yttergang
Vegger belagt med beiset furupanel, laminat på gulv. Dør mellom yttergang og hall fra byggetid. Standard takplater fra byggetid. Sikringsskap er modernisert med automat sikringer, gjelder også for hoved sikringer.

Hall
Laminatgulv, yttervegg strukturmalt veggplate
Øvrige vegger beiset panel
Standard takplater fra byggetid

Soverom 1 og 2
Laminat gulv, malte veggplater. Nyere vinduer etter 2012
Standard takplater fra byggetid, plassbygd skyvegarderobe skap

Merk: feieluke i pipen, er for nære brennbart materiale, dette skyldes at vegg i mot nabo er foret ut. Ved å montere en feieluke stein, slipper man å fjerne utforet vegg.

Våtrom

Vegger i dusjrom våtromsplater fra 80 tallet. Linoleum på gulv. Standard takplater fra byggetid. Dør fra byggetid. **Merk**: Det er ikke målt fukt i dusjrom.
Levetiden på våtrommet er uansett brukt opp, så det anbefales å rehabilitere

WC

Toalettrom har standard takplater, malte veggplater, linoleum på gulv, og dør ifra byggetid.
Det er ikke målt fukt i toalettrom. Nyere toalett og panelovn på vegg
Levetiden på våtrommet er uansett brukt opp, så det anbefales å rehabilitere

Vaskerom

Malte veggplater, malt betong gulv, malt strie på Ytter vegg. Nyere vindu etter 2012
Nyere varmtvannsbereder, det er målt fukt nede langs gulv på yttervegg!
Røranlegg / sluk ifra byggetid.
Levetiden på våtrommet er uansett brukt opp, så det anbefales å rehabilitere

Boder

Bod 1
Yttervegg er pusset betongblokk, med malt overflate. Øvrige vegger malt veggplate
Betong gulv, hyller på den ene siden av rommet, dør ifra byggetid.

Merk: det er en del små flekker i et lite område i taket, som kan se ut om som fukt/ noe er skvettet på. Det er utført målinger som ikke viser fukt! Årsak er trolig noe som er sølt på plate før montering

Bod 2
Yttervegger pusset betongblokk, malt overflate. Øvrige vegger malt veggplate
Betong gulv. Vindu og dør fra byggetid

Oppvarming 1 etasje

Det er montert varmepumpe i hall, denne er av nyere dato etter 2012

Dusjrom varmes opp ved ovn på vegg
Wc panelovn på vegg
Soverom panelovn på vegg

2 etasje

Stue

Parkett på gulv, denne skal ikke være slipt tidligere. Så kan slipes, noe svinnsprekker i gulvet. Mulig dette beveger seg i forhold til kaldt varmt vær

Vegger består av malte vegg plater, en vegg som er belagt med panel, deler vegg med første etasje langs trappe vange.

Standard takplater ifra byggetid. Nyere vinduer etter 2012, samt terrasse dør.

Oppvarming via varmepumpe ifra første etasje, samt vedovn i stue. Brannmur / pipe delvis pusset og belagt med skifer flis.
Merk: rekkverk rundt trapp i stue, er for lavt i forhold til dagens krav
Trapp virker godt holdt, men det er registrert noe knirk i trappetrinn.
Noe som er normalt med tanke på alder.

Merk: pipe er bygget i murt teglstein, og er ifra byggetid så det anbefales å få denne filmet innvendig, for å konstatere pipens tilstand. Da pipens levetid er oppnådd

Kjøkken
Laminert benkeplate og stammer laminert spon, heltre dører. Nyere ventilator. Godt med skuffer / skap, normal slitasje i forhold til alder. Standard takplater ifra byggetid, fliser over benkeplate, dør i fra byggetid, nyere vindu etter 2012.

Merk: dør inn til kjøkken lar seg ikke lukke, da den har slått seg. kjøkken vindu er noe tregt.

Hoved soverom
Standard takplater ifra byggetid, dør ifra byggetid, tapiserte veggplater, vegg til vegg teppe på gulv. Plass bygget garderobe, Vindu nyere enn 2012.
Adgang til loft via lofts luke i soverom

Loft
Adkomst via luke i hoved soverom, loft ser tørt å fint ut. Undertak ser tørt og fint ut, men **merk**: det er observert noen små fukt flekker på høyre side på undertak, når man står på midten av taket (under husets møne) på høyreside av lofts trapp ved husets gavel vegg.

Yttertak
Det ble lagt nytt tak i 2017 på hele rekken
Betongstein på lekter, nye vindskier beslag, og ny pipehatt.
Snøfanger på husets forside, og bakside over terrassen. Montert i 2024

Terrasse
Terrasse bygget på fjell utifra stue, denne er bygget i trykk impregnert trevirke, og har beiset overflate. Levegg malt i samme farge som hus. Betong heller på nedre del av terrasse, murt ildsted. Elektrisk markise på vegg, med nyere markiseduk.

Garasje
Garasje i rekke ifra byggetid, noe kledning byttet i nyere tid. **Merk:** Noe sprekker og råte helt nede på bordkledning i front av garasjens fasade. Port ifra byggetid. Yttertak trolig ifra 2017. det skal være mulig å installere strøm og el bil lader.

Fasaden er av nyere dato, eksakt årstall vites ikke. Men skal være utført etter 2012.Det er tilstrekkelig med lufting bak fasaden, og fasaden ser godt vedlikeholdt ut.
Røranlegg vann og avløp
Røranlegg og avløp er ifra husets byggetid, og modent for modernisering.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget ser ut til å være ifra byggetid, men sikringsskap er modernisert med automatsikringer. Dette gjelder også for hoved sikringer. Det har vært utført el kontroll av anlegget for ikke så mange år siden, og det ble ikke funnet feil, eller gitt noen anmerkninger på anlegget

Ventilasjon
Det er ventiler i begge soverom i første etasje, samt i vaskerom, bod1 og bod 2.
Bad har tilknytning til lufte ventil i pipe, samt til luft ifra wc rom
Merk: Ventiler i vaskerom / bod 1 Bod 2, er noe trege, så må rengjøres smøres opp.
Det er ventil i yttervegg kjøkken, samt på hoved soverom.

Øvrig informasjon om eierforhold

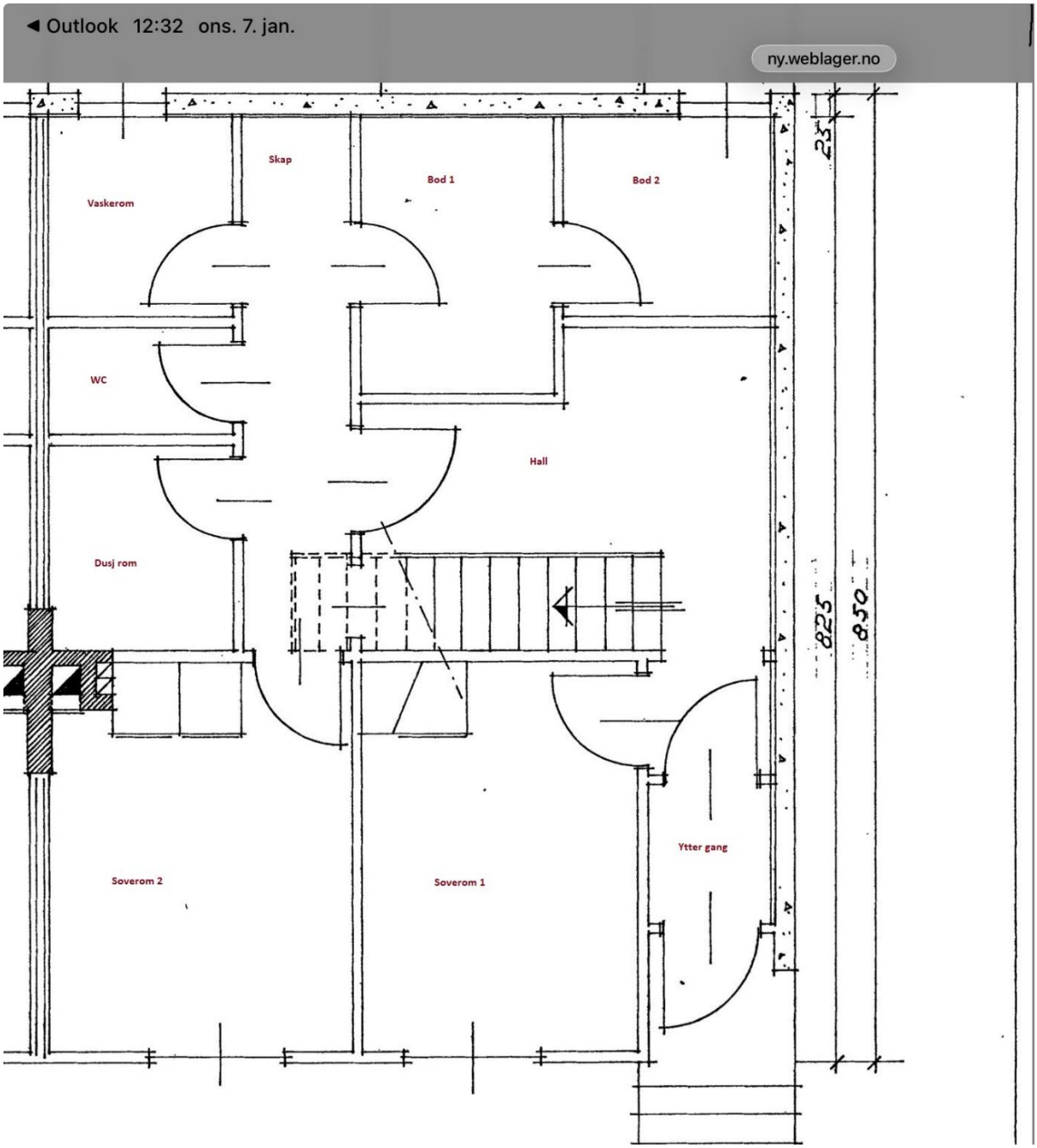
Eier av eiendommen Kartheia 30D har begrenset med informasjon om eiendommen da den er arvet, og nåværende eier ikke har fulgt med på løpende vedlikehold og oppgraderinger.

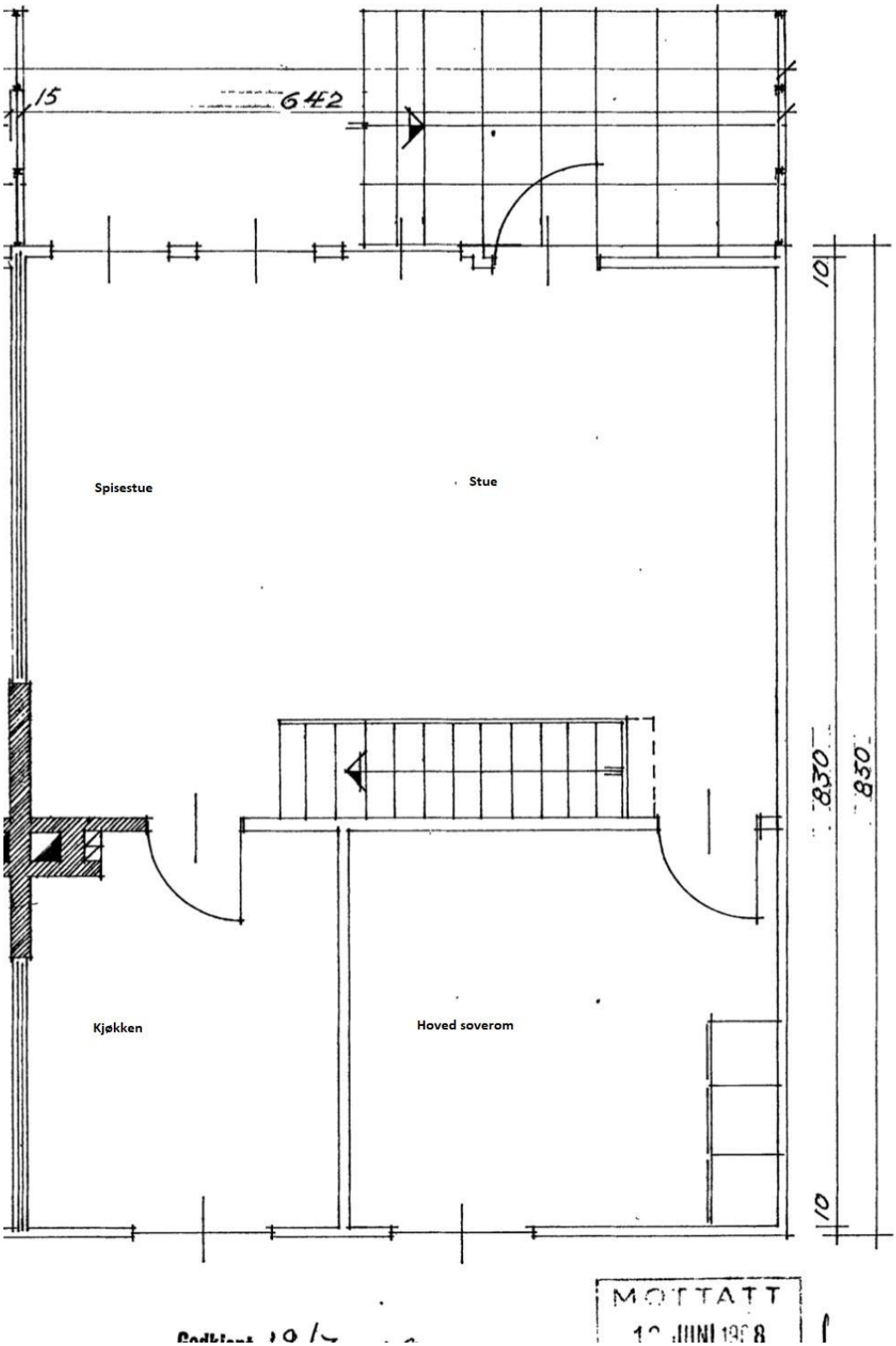
Nåværende eier har ingen bemerkninger, eller kjennskap til at det skal være feil eller mangler som ikke er nemt her i salgsoppgaven.

Men det må tas hensyn til at dette er et rekkehus fra 1968.
Så feil og mangler kan forekomme, det vektlegges at rekkehuset er bygget etter de gjeldene lover og regler for bolighus/rekkehus som gjaldt for 1968

Det tas også forbehold om at feil i annonsetekst kan forekomme, samt at salgsoppgaven vil bli redigert dersom eier skulle få / erfare ny informasjon om eiendommen.

Plantegning 1 etasje



Plantegning 2 etasje

ny.weblager.no