

aktiv.

Nyoppusset enebolig med 3-roms utleiedel (ikke godkjent)

Hauglandsvegen 25 /
5392 Storebø





Fredrik Tøsdal

Partner/Eiendomsmegler MNEF

Mobil 93 02 14 97

Email Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Laguneparken

Laguneveien 7

5239 Rådal



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 6 490 000 + omk.

Omkostninger: 178 892 *

Totalt inkl. 6 668 892

omkostninger:

Selger: Roger Algrøy

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1960

Bra/P-rom: 236 m²/ 234 m²

Gnr./bnr.: 40/26

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 2025 m²

Oppdragsnr.: 1506230009

Meglernes ord...

Velkommen til visning i Hauglandsvegen 25

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hauglandsvegen 25! Dette er en meget flott enebolig som har blitt rehabilitert og pusset opp i 2022. Boligen ligger fritt og usjenert til med gode solforhold. Fra boligen har man nydelig utsikt.

Bilen parkeres i dobbel garasje, og har man gjester er det ellers plass til ytterligere parkering på eiendommens tomt.

I boligens underetasje er det en 3-roms utleieleilighet (ikke godkjent).

Til Storebø er det ikke lange veien, og heller ikke til fergekaien på Hufthamar.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

Hilsen

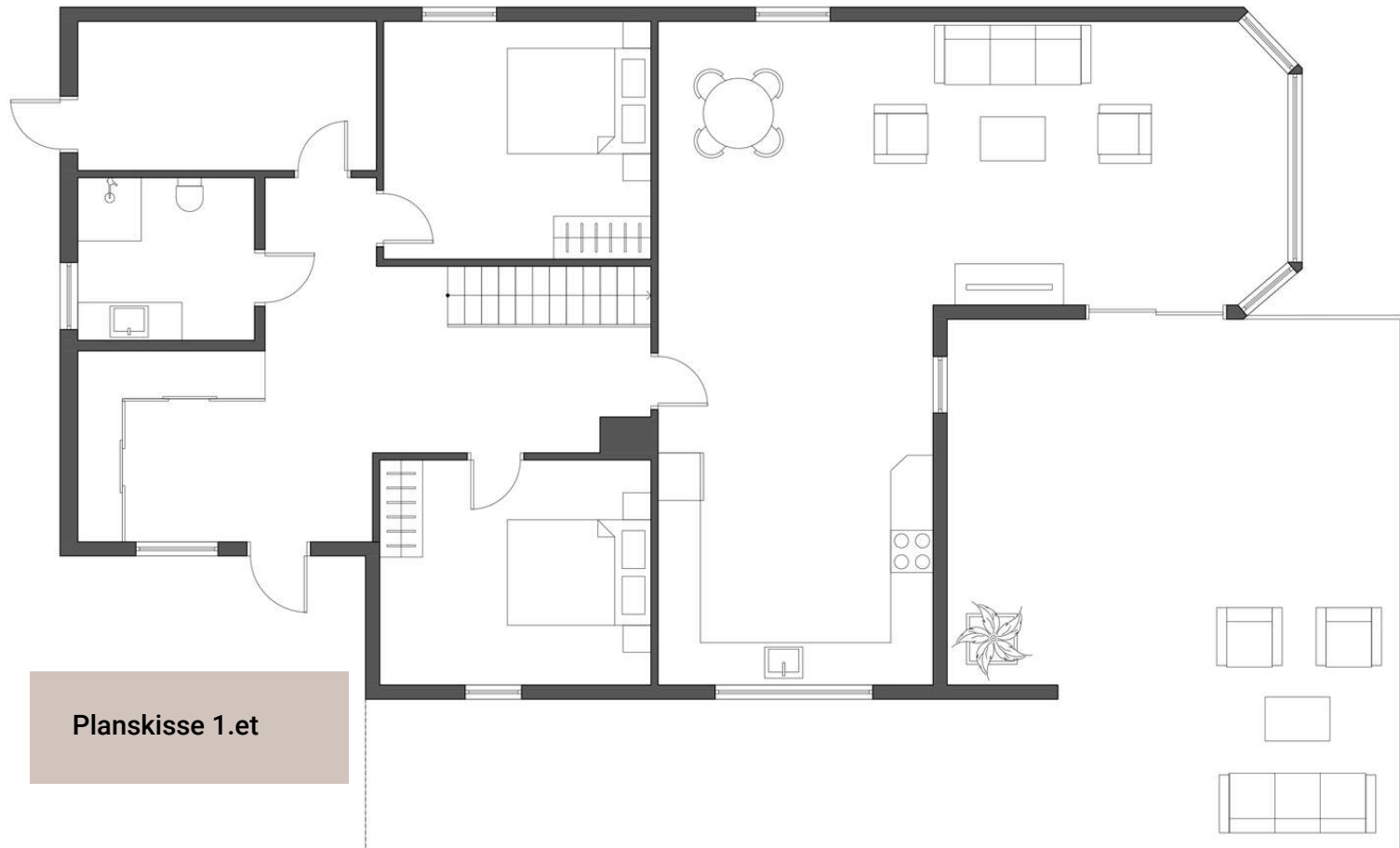
Fredrik Tøsdal

* Regnet ut fra prisantydning.

Innhold

Velkommen	1
Innhold	32
Standard	32
Beliggenhet	32
Beskrivelse av eiendommen	32
Offentlige forhold	34
Prisantydning inkl. omkostninger	34
Øvrige kjøpsforhold	35
Nabolagsprofil	37
Takst/Boligsalgsrapport	40
Info fra kommunen	66
Løsøre og tilbehør	74
Boligkjøperforsikring	76
Forbrukerinformasjon om budgiving	79
Budskjema	80













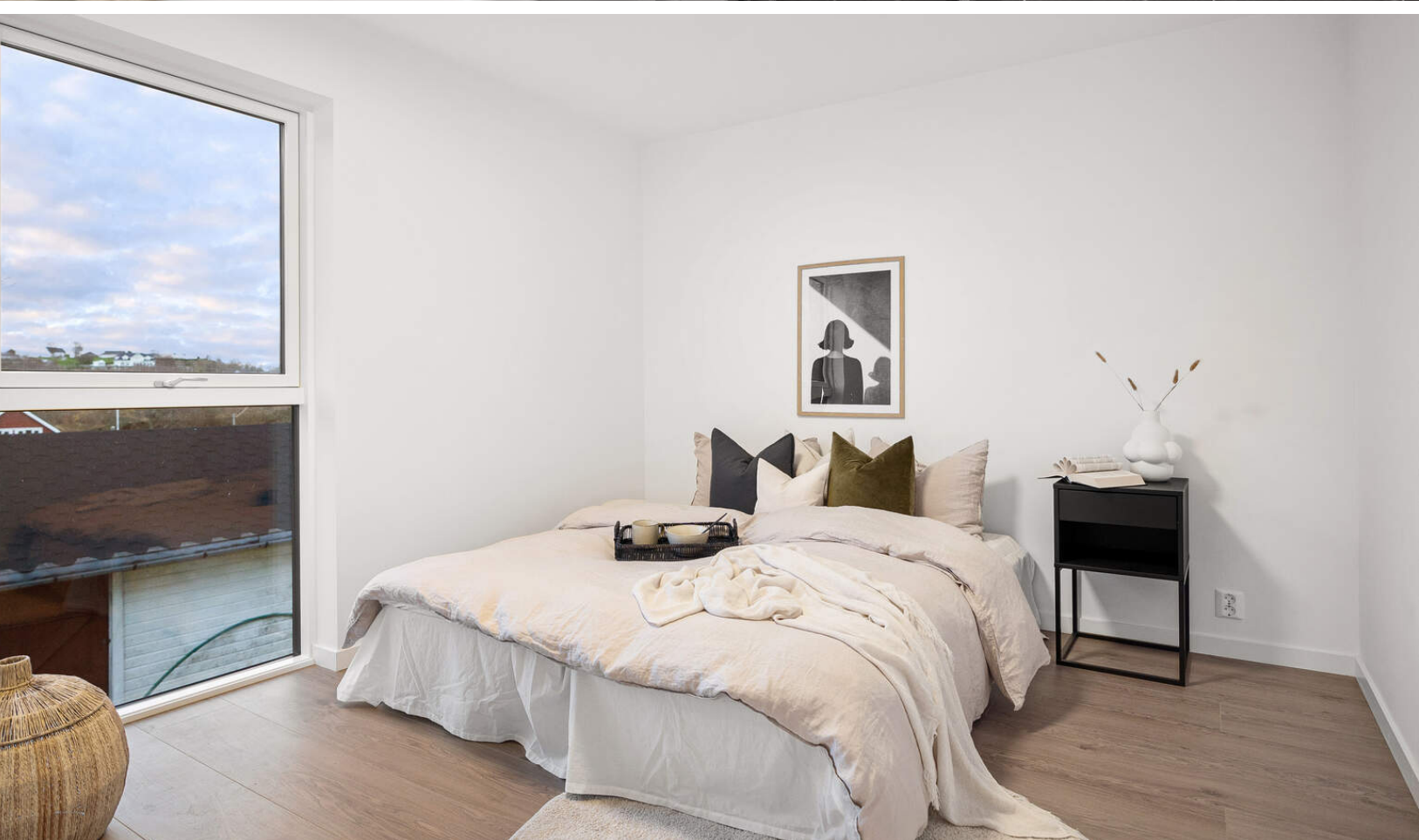






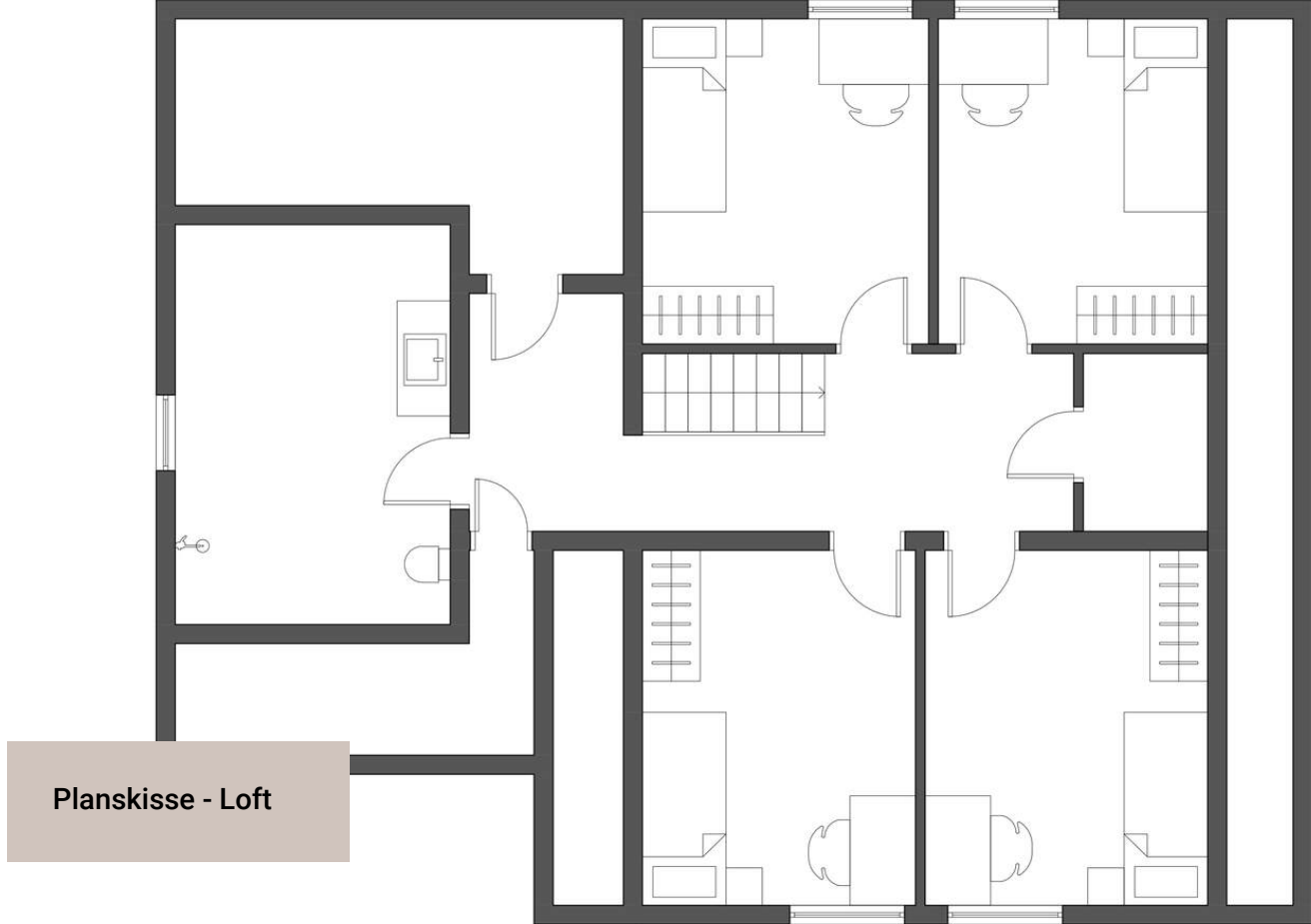






Vaskerom

Soverom i 1.et

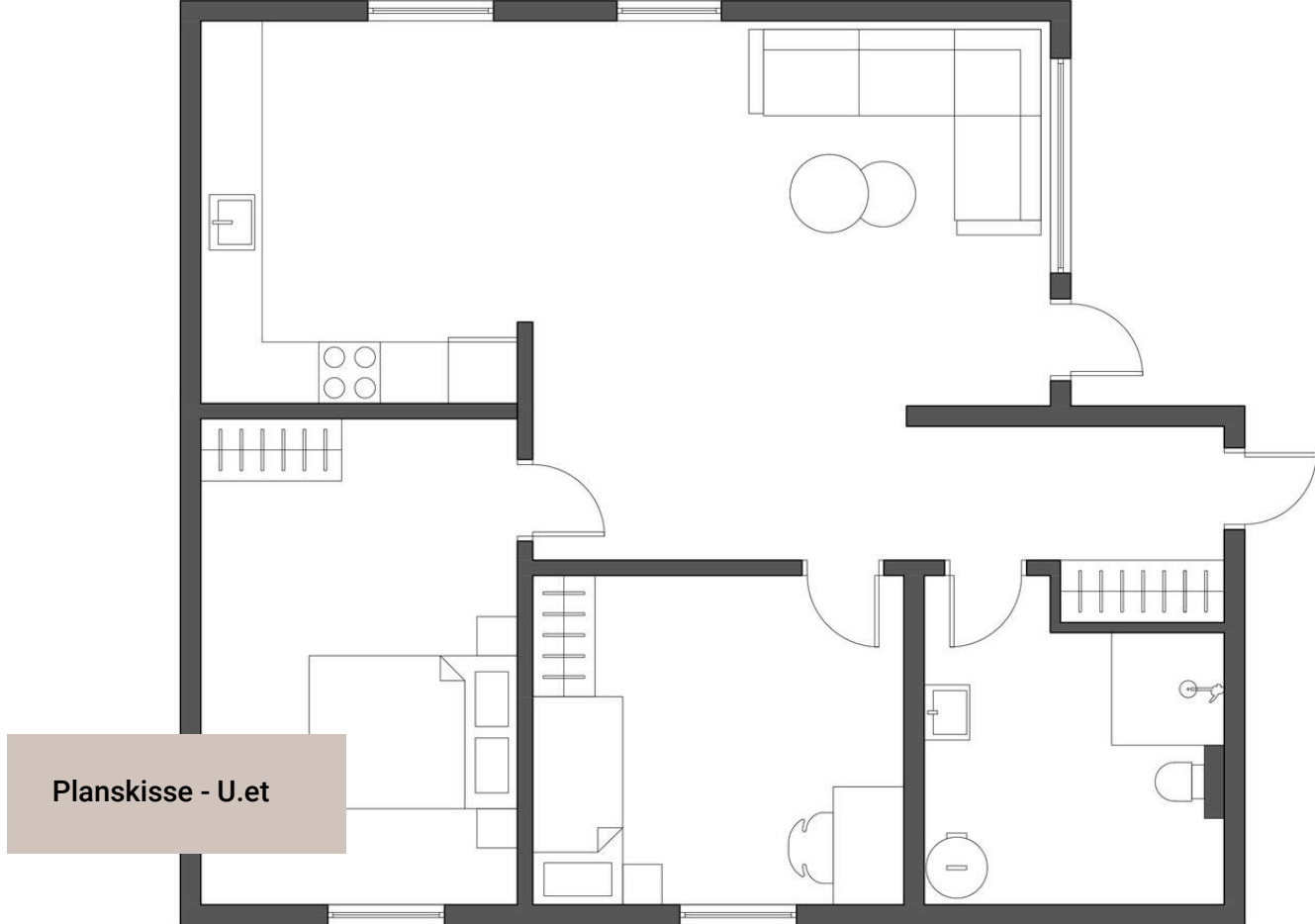








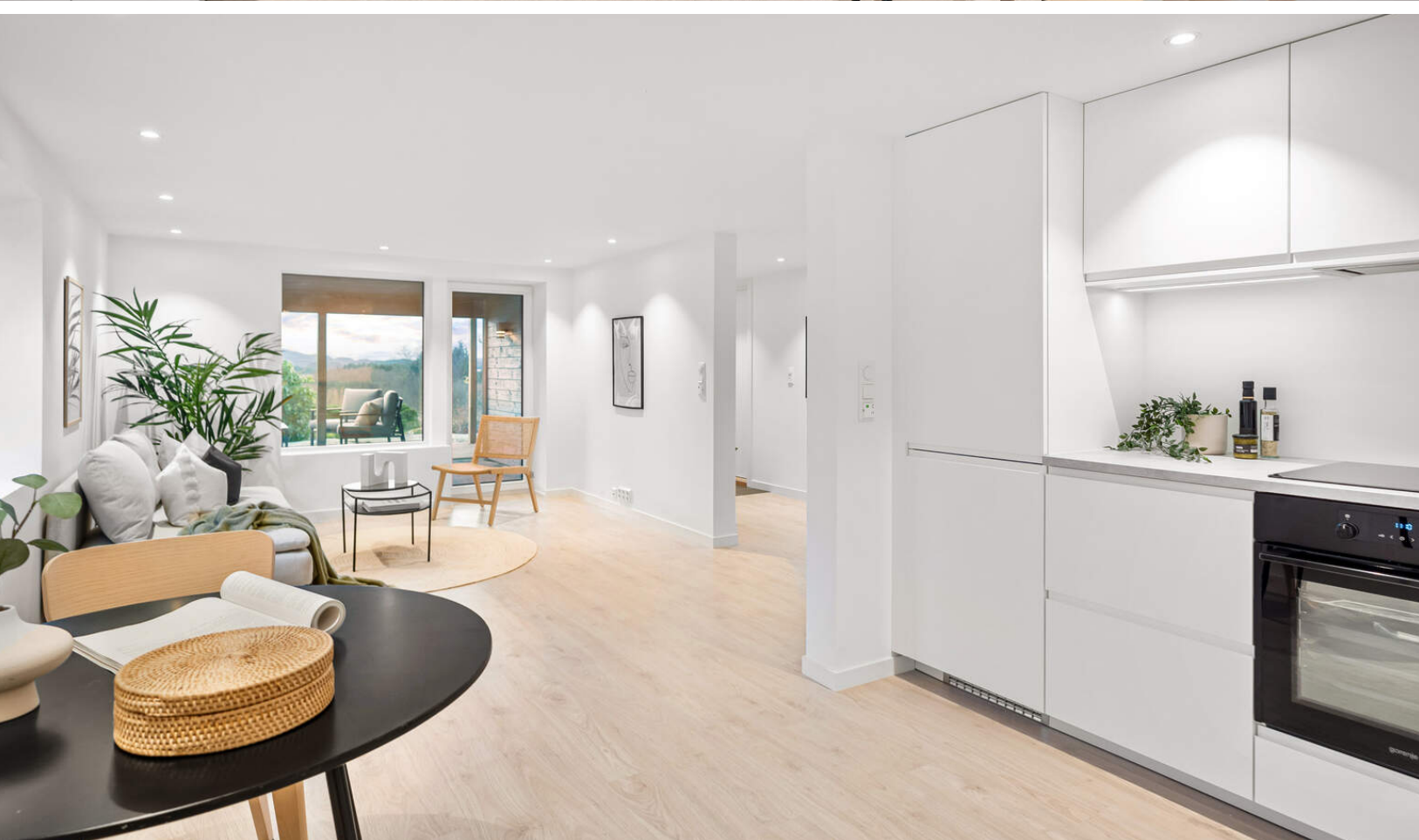
























Hauglandsvegen 25

INNHold

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Hauglandsvegen 25! Dette er en meget flott enebolig som har blitt rehabilitert og pusset opp i 2022. Boligen ligger fritt og usjenert til med gode solforhold. Fra boligen har man nydelig utsikt. Bilen parkeres i dobbel garasje, og har man gjester er det ellers plass til ytterligere parkering på eiendommens tomt. I boligens underetasje er det en 3-roms utleieleilighet (ikke godkjent).

Til Storebø er det ikke lange veien, og heller ikke til fergekaien på Hufthamar.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding hos megler!

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Tiltak: Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er lav eller ingen høyde på terskel til vaskerom. Mot døråpning må det være oppkanten på minst 15 mm over det ferdige gulvet. Tiltak: Det må foretas utbedring av avviket. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Grunnmur er noe malingsslitt og har noe små sår og skader. Tiltak: Lokal utbedring av avvik.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er avvik: Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur. Tiltak: Stedvis terreng justeringer bør utføres.

BELIGGENHET

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Austevoll. Det er kort vei til servicetilbud og fasiliteter med en kort kjøretur til Storebø. Her finner man skole, lege og butikker.

Buss, idrettsplass, skole og barnehage i området. Utsikt mot nærområdet. Kort gangavstand til fine bade- og fiskemuligheter.

Til Hufthamar fergekai tar det ca. 10 minutter med bil.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger i området. Enebolig over to plan samt innredet loft. Utleiedel underetasje. Frittstående garasje,

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Boligen er oppført i 1960 men, rehabilitert i 2022. Det meste i bygget er oppgradert. Det gjenstår noen eldre byggningskonstruksjoner.

Taktekking: Yttertaket er tekket med båndtekkning.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metal til bakke.

Påregnelig med smålekkasjer i skjøter.

Veggkonstruksjon:

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjoner er taksperr med sutakbord. I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand. Besiktet fra loft.

Vinduer: Boligens vinduer består av 3-lags glass i trekarmer.

Dører: Malt ytterdør med glassfelt til boligen. Ytterdør av tre og glass til leilighet i underetasje.

Areal

Bra/P-rom: 236/234 m²

Boligen går over 3 plan og har følgende areal:

P-rom: 234 m²

BRA: 236 m²

Følgende rom inngår i primærearreal:

U.et: Stue med kjøkken, 2 soverom, Entré/gang, Bad

1.et: Stue med kjøkken, Soverom, Entré/trapperom, Bad, Vaskerom

Loft: 4 soverom, Trapperom, Bad

U.et.: P-rom: 73 m², BRA: 73 m².

1.et: P-rom: 104 m², BRA: 104 m²

Loft: P-rom: 57 m², BRA: 59 m², S-rom: 2 m².

Garasje: S-rom: 39 m², BRA: 39 m².

Følgende rom inngår i sekundærearreal:

Loft: 2 kott.

Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Arealer er beregnet av takstmann Kjell Erik Bjorheim.

(Takstmannens oppmåling er i henhold til NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling).

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Oppvarming

Gulvvarme i hele underetasje, 1.etasje, samt bad på loft.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 2025 m².

Tomten er opparbeidet med plen og buker, det gjenstår en del opparbeidelse av tomten. Overbygd inngangsparti. Treplattung ved inngang.

Parkering

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass.

Garasjen er oppført utenfor eiendomsgrense, og på nabotomt. Det foreligger tinglyst rettighet for oppføring og bruk av garasje. Konferer megler.

Vei/vann/avløp

Vei: Felles privatvei fra offentlig. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Privat avløpsanlegg med slamavskiller til innfiltrasjonsanlegg. Ikke tilknyttet offentlig anlegg.

Tøyming avløpsanlegg (per år): 813,-

Renovasjon/tøyming avfallsdunkar (per år):

Bio 140 l: 538,-

Papir 140 l: 263,-

Restavfall 140 l: 713,-

Grunngebyr: 1225,-

Sum for minste renovasjonsdunker: 2739,-

Informasjon om eiendommen

Formuesverdi

Det er ikke mulig å innhente formuesverdi på eiendommen. Konferer megler.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 6 160 pr. år
I tillegg kommer kostnader knyttet til renovasjon og avløp
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm, forsikringer m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg, påbygg, terrasse og riving og oppføring av ny pipe på budstadhus. Ferdigattest datert 24.03.2023.

Konferer megler.

Konferer megler.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og

bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 40 Bnr. 26 i Austevoll kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 4625-40/5, 4625-40/240, 4625-40/241, 4625-40/242, 4625-40/243, 4625-40/244, 4625-40/245:

1983/7044-1/50 Bestemmelse om bebyggelse, 29.06.1983
rettighetshaver:Knr:4625 Gnr:40 Bnr:26

Gjelder bygg av garasje.

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder oppføring av garasje oppført på naboeiendom. Konferer megler.

2022/1157557-1/200 ** Transport, 13.10.2022 21:00

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er uregulert.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til utbyggingsformål.

PlanID: 20130012 Plannavn:

Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021

Plantype: Kommuneplanens

arealdel Status: Endelig vedtatt

arealplan Ikrafttredelse: 18.06.2013

I område avsett til

utbyggingsformål, vert det stilt krav

om godkjent reguleringsplan før

byggjeløype for arbeid og tiltak som

nemnd i § 20-1 i plan- og

bygningslova kan gjevast. I

byggjeområde avsett til

bustadføremaal kan det tillatast inntil

4 einingar utan plankrav. Dette

unntaket gjeld ikkje i 100-

metersbeltet langs sjø. Fortetting i

eksisterande naustområde kan skje

utan reguleringsplan med inntil 2

naust som.

PlanID: 999

Delareal: 2 026 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, framtidig

Konferer megler.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

178 892,- (Omkostninger totalt)

6 668 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi

anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man kan

gå ut ifra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt vederlag kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,-, markedsføringspakke kr 14 990,-, oppgjørshonorar kr 4 375,- og visninger kr 2 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 10 049,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 24.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Laguneparken AS
Laguneveien 7, 5239 Rådal
Organisasjonsnummer: 924914157

Fredrik Tøsdal
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93 02 14 97
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Hauglandsvegen 25

Nabolaget Storebø - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚍 Haugland	7 min 🚶
Linje 530, 531, 532	0.5 km
✈️ Bergen Flesland	1 t 19 min 🚗

Skoler

Storebø skule (1-7 kl.)	16 min 🚶
191 elever, 11 klasser	1.3 km
Eidsbøen ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚗
215 elever, 7 klasser	3.5 km
Austevoll videregående skule	9 min 🚗
200 elever, 12 klasser	5.4 km
Fitjar videregående skule	1 t 3 min 🚗
250 elever, 20 klasser	28.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Austevoll	14 min 🚶
-------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

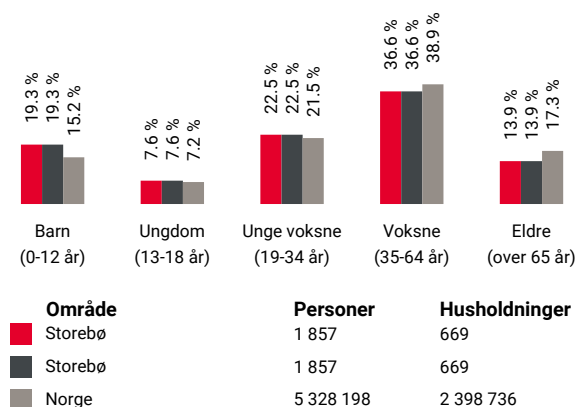
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugland gards og friluftsbarnehage (0-5...)	4 min 🚶
45 barn, 1 avdeling	0.3 km
Solli barnehage (0-5 år)	23 min 🚶
23 barn, 1 avdeling	1.8 km
Storebø FUS barnehage (0-6 år)	5 min 🚗
65 barn, 3 avdelinger	2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Austevoll	14 min 🚶
Rema 1000 Storebø Senter	15 min 🚶
Søndagsåpent	1.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Laguneparken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Båt/ferge

Gateparkering
Lett 96/100

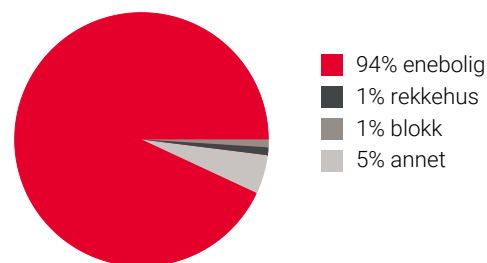
Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Sport

Storebø skule	16 min	1.3 km
Aktivitetshall, ballspill		
Austevoll idrettsanlegg	6 min	3.5 km
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		
Livsstilsenteret	15 min	
Austevollbadet	21 min	

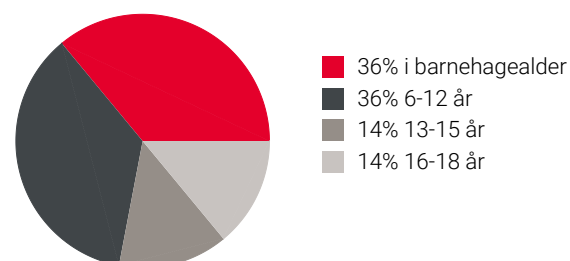
Boligmasse



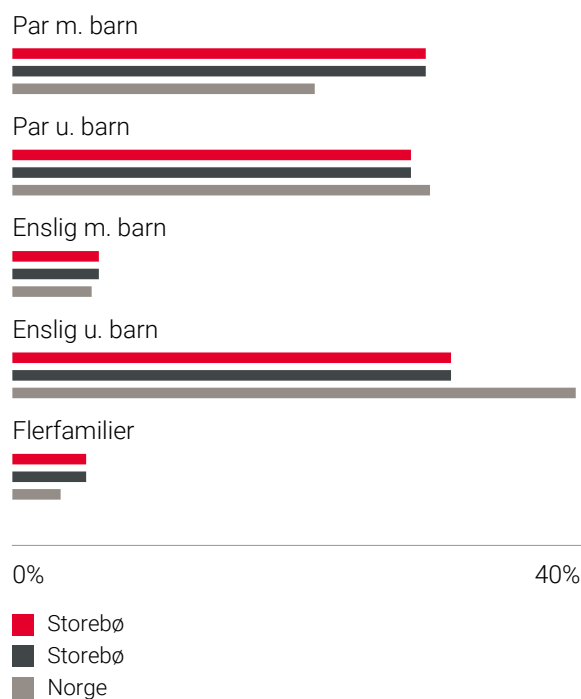
Varer/Tjenester

Handelshuset Odd Larsen	1 t 3 min
Apotek 1 Austevoll	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



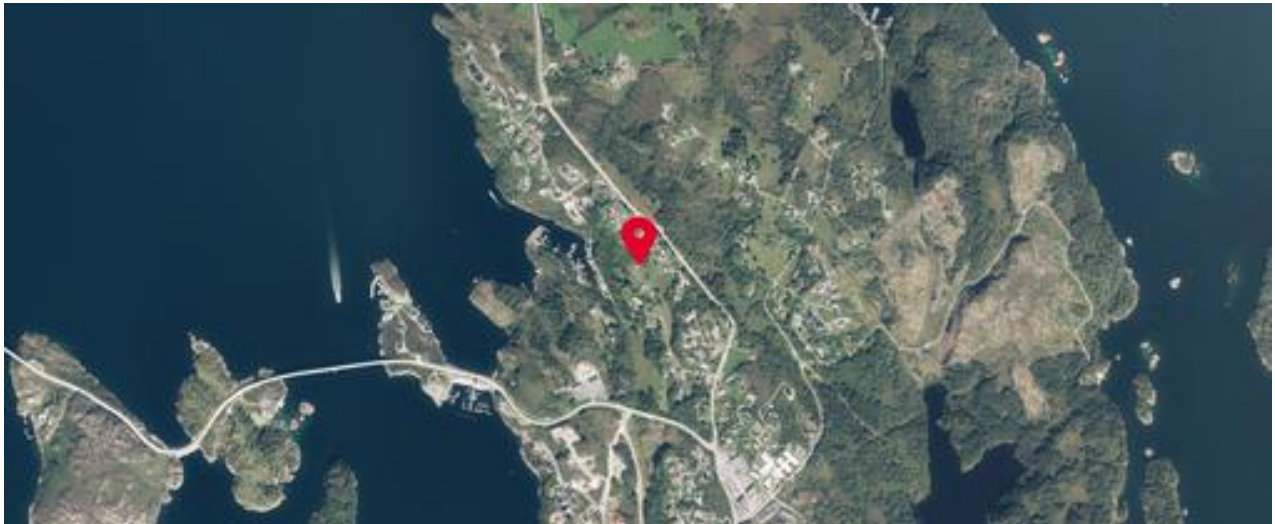
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Laguneparken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Laguneparken kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

📍 Hauglandsvegen 25 , 5392 STOREBØ

📖 AUSTEVOLL kommune

Gnr. 40, Bnr. 20

Areal (BRA): Enebolig 236 m², Garasje 39 m²



Befaringsdato: 21.10.2022

Rapportdato: 05.12.2022

Oppdragsnr: 18858-1293

Referansenummer: NE5306

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS



Gyldig rapport
05.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Partner Vest

Om oss

Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:

Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.

Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsめlere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.

Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.

Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstmann

05.12.2022 | BERGEN

Takst Partner Vest AS

O.J. Brochs gate 16 A
919 01 403

Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim
Uavhengig Takstmann
kjell-erik@tpvest.no
992 68 291

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



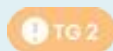
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1960 men ombygget totalt i 2022. Det meste i bygget er oppgradert. Det gjenstår noen eldre bygningskonstruksjoner i bygget.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Underetasje	73	73	0	
1. etasje	104	104	0	
Loft	59	57	2	
Sum	236	234	2	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	39	0	39	
Sum	39	0	39	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på tegninger som følger igangsettingstillatelsen fra kommunen. Rominndelingen stemmer ikke.

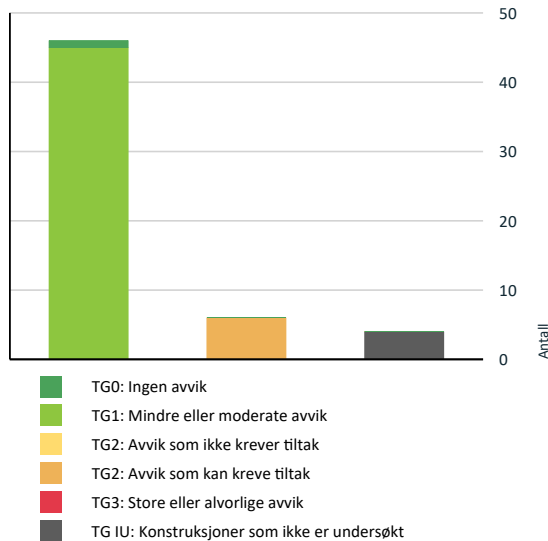
Det er ikke ferdigattest på boligen etter tilbygging og ombyggingen. Det er sendt inn søknad om ferdigattest for boligen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

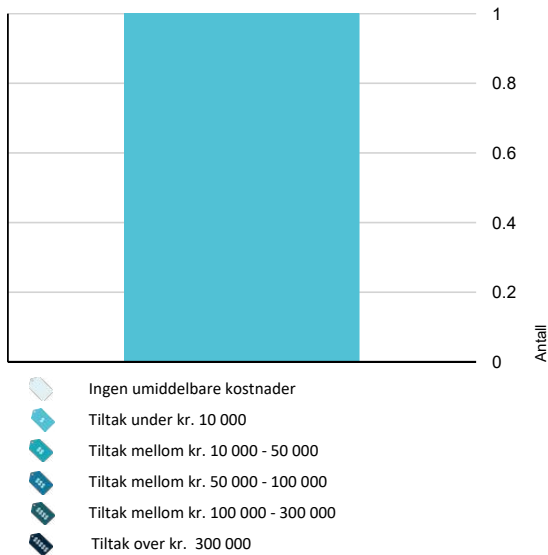
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 18 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, tilstandsrapporter og skadetaksering.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er lav eller ingen høyde på terskel til vaskerom. Mot døråpning må det være oppkanten på minst 15 mm over det ferdige gulvet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmur er noe malingsslitt og har noe små sår og skader.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
I følge tidligere takst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Boligen er tilbygget i 2022
2022	Modernisering	Hele boligen er oppgradert og ombygget i 2022.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med båndteking.
På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt plater på yttertak.
Yttertak besiktet fra bakkenivå.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av metal til bakke.
Påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Ut over dette ble det ikke observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Tiltak:

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav

Veggkonstruksjon

TG 1

Trekonstruksjoner med liggende malt trekledning. Dobbel falsset 6» trepanel. Lufting og musebånd i kledningen.
Det ble ikke registrert råte eller skader på kledningen under befaringen.

Oppgradert yttervegger med mer isolasjon 200 mm.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjoner er taksperr med sutakbord.
I all hovedsak vurderes takkonstruksjonen å være i normal stand.
Besiktet fra loft.
Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller svikt i konstruksjoner.

Opprinnelig takkonstruksjoner er forsterket.

Vinduer

TG 1

Boligens vinduer består av 3-lags glass i trekarmer.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Alder: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Ytterdør av tre og glass til leilighet i underetasje.
Skyvedør i tre med 3-lags glass i trekarmer fra stue til altan. Registrert årstall er 2021. Altandør av tre med 3-lags glassfelt fra kjøkken til altan. Registrert årstall er 2021.
Altandør av tre med 3-lags glass fra vaskerom til utearealer. Registrert årstall er 2021.
Dørene er funksjonelle.

Alder: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utgang til altan fra stue. Dekke av tre. Tregjerde. Delvis overbygd.
Altan bygget mot inngangsparti.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Utvendige trapper

TG 1

Utvendige trapper er støpt og av tre.

Andre utvendige forhold

TG 1

Det står et uthus på ca. 12,7 m² på tomten. Oppført i trekonstruksjoner. Saltak tekket med shingel. Liggende malt trekledning. Vinduer med enkelt glass. tredør. Tregulv inne. Uisolert uthus.



INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater og baderomsplater.
Gulv har laminat og fliser.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Ingen store skjevheter registrert
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Det er innlagt nytt bjelkelag mot underetasje.
Oppgradert og forsterket bjelkelag mot loft.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Andre tiltak:

Rom Under Terreng

TG 1

Det er foretatt hulltaking mot terreng på soverom. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i konstruksjoner.



Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier.

Innvendige trapper

TG 1

Innvendige trapper av tre.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører med formpressede dørblader i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Dataskap under sikringsskap i underetasje.



Dataskap.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Montert benk.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Innredninger på vaskerom.

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist, det er fall på gulv mot sluk.
Gulvvarme på vaskerom.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er lav eller ingen høyde på terskel til vaskerom. Mot døråpning må det være oppkanten på minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Hjelpesluk av plast på vaskerom.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på vaskerom.



Hjelpesluk på vaskerom.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Montert benk.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Det er luftespalte i himling til anlegg.. Det er tilluft via flat terskel i dør.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig. Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen. Vaskerommet har ennå ikke være i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet inneholder dusj med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant. Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger. Innvendige vegger med baderomsplater,

Alder: 2022

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv. Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist. Det er fall på gulv mot sluk, men litt motfall under underskap. Gulvvarme på badet.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.



Plastsluk på badet.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet inneholder dusj med glassvegg, vegghengt toalett og helstøpt servant. Baderoms møbler med slette fronter. Speilfronter og lys over servant. Det er ikke avrenning fra toalett.

Ventilasjon

TG 1

Luftespalte til anlegg i vegg. Det er laget tilluft til badet. Anlegget var ikke ferdig montert under befaringen. Trekk er derfor ikke testet.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Badet er ikke tatt i bruk derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

Badet har dusj, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speifronter og lys over servant.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.
Det er godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er fall på gulvet mot sluk.
Gulvvarme på badet.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

To plastsluk med klemring og mansjett.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.



Plastsluk i dusjsone. Står noe skjevt i forhold til fliser.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har dusj, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Baderoms møbler med slette fronter. Speifronter og lys over servant.
Det er laget opplegg for badekar på badet.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Lufting i himling til anlegg. Det er ikke laget tilluft til badet.
Anlegget var ikke ferdig montert under befaringen. Trekk er derfor ikke testet.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Badet er ikke tatt i bruk derfor ikke foretatt hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Underskap med slette fronter. Speil og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater på vegger, fliser på gulv.



Baderomsinnredning.



Baderomsinnredning.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med baderomsplater.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.
Det er godkjent t fall fra terskel til topp slukrist på badet.
Det er fall på gulvet mot sluk,
Gulvvarme på badet.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk med klemring.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på badet.



Plastsluk på badet.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og helstøpt servant.
Underskap med slette fronter. Speil og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk vifte i yttervegg. Det er ikke flat terskel for tilluft.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er ikke tatt hull i konstruksjonene pga det ikke var fysisk mulig.
Vann- og avløpsledninger ligger i ytterveggen.
Badet har ennå ikke vært i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE MED KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning har slette fronter. Skrog av finér. Nedfelt utslagsvask. Laminat benkeplater. Indusksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integrert kombiskap og oppvaskmaskin. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Alder: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE MED KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredninger har slette fronter med demper. Skrog av finér. Nedfelt utslagsvask. Laminat benkeplater. Indusksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn og micro. Integrert oppvaskmaskin og kombiskap. Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, på benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kombiskap.

Det er komfyrvakt men ikke montert vannsensor i skap under vask.



Kjøkkeninnredninger.



Kjøkkeninnredninger.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Det er ikke montert ventilator.

Det er blitt montert avtrekk fra kjøkkenet etter befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap på vaskerom i 1. etasje. Avrenning til gulv.
Stoppekran i rør i rør skap.
Rør i rør skap på badet i underetasje. Avrenning til gulv.
Stoppekran i luke på badet i underetasje.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.



Rør i rør sentral på vaskerom.



Rør i rør sentral på badet i underetasje.



Stoppekran på bad i underetasje.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom for 1. etasje og loft.
Dette var ikke ferdig montert under befaringen.



Balansert ventilasjonsanlegg på vaskerom for loft og 1. etasje.

Alder: 2022

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Luke til utvendig vannuttak i entrè underetasje og på vaskerom.



Luke til utvendig vannkran.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på vaskerom i 1. etasje. 200 liters tank.
Varmtvannsbereder på badet i underetasje. 200 liters tank

Alder: 2022 Kilde: Eier

Vannbåren varme

TG 1

Gulv-varme på badene, entrè og soverom 1. etasje samt vaskerom.
Gulv-varme i hele underetasjen.

Alder: 2022 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap på vaskerom. Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringer på 40 amp.

20 kurser:
1 X 25 amp
1 X 16 amp
16 X 15 amp
2 X 10 amp.

Sikringsskap i gang underetasje. Automatsikringer med jordfeilbryter.
Hovedsikringer på 40 amp.

13 kurser:
1 X 25 amp
11 X 15 amp.
1 X 10 amp.

Samsvarserklæring datert 15.09.2022

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Nytt elektrisk anlegg i 2022

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Fedøy Elektro
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Nytt elektrisk anlegg i 2022
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang)

på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el anlegg.



Kursbeskrivelse.



Sikringsskap på vaskerom.

Tilstandsrapport



Kursbeskrivelse.



Sikringsskap i gang underetasje.

Byggegrunn

TG 1

Grunnforholdene er på antatt faste masser. Tar en utgangspunkt i rundtliggende terreng er det antatt stabil grunn, det ble ikke påvist unormale deformasjoner på terrenget.

Drenering

TG 1

Drenering er skjult i byggegrunnen og er av naturlige årsaker vanskelig å bedømme. Drenerende masser svekkes naturlig over tid. Det er ikke påvist bruk av fuktsikring/grunnmursplast mot muren.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er pulverapparat i boligen.

Det er etter befaring montert en røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamenter er av betong. Det er laget nytt gulv med betong, isopor og armeringsjern.

Grunnmur av betongkonstruksjoner.

Det ble ikke registrert noen riss eller sprekker i grunnmur/såle eller bygningskonstruksjon forøvrig og på bakgrunn av dette vurderes fundamenteringen å være tilfredsstillende.

Det understrekes at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.



Noe sår og sprekk i grunnmur.



Noe malingslitt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er noe malingsslitt og har noe små sår og skader.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.

Forstøtningsmur

TG 2

Forstøtningsmur av lecablokker.



Noe skjevheter i forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 2

Terreng faller stedvis mot grunnmur.

Det er lagt plen mot grunnmur enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis at terreng faller mot grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:

Stedvis terreng justeringer bør utføres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1970

Kommentar

I flg tidligere takst.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Saltak, tekket med betongtakstein. Liggende malt trekledning. Betongdekke. Vinduer med enkelt glass i trekarmer. Leddport av tre med elektrisk portåpner. Tilbygd lagerplass på ca 8,8 m².

Garasjen bærer preg av slitasje og har behov for noe oppgraderinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	73	73	0	Stue med kjøkken , 2 soverom , Entré/gang, Bad	
1. etasje	104	104	0	Stue med kjøkken , Soverom , Entré/trapperom, Bad , Vaskerom	
Loft	59	57	2	4 soverom , Trapperom , Bad	2 kott
Sum	236	234	2		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Målerregler for areal med skråtak gjør at deler av gulvflaten ikke er medregnet i det oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik på tegninger som følger igangsettingstillatelsen fra kommunen. Rominndelingen stemmer ikke.

Det er ikke ferdigattest på boligen etter tilbygging og ombyggingen. Det er sendt inn søknad om ferdigattest for boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele bygget er ombygget siste året.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	39	0	39		Garasje
Sum	39	0	39		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
21.10.2022	Kjell Erik Bjorheim	Takstmann
	Roger Algrøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4625 AUSTEVOLL	40	26		0	2025.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hauglandsvegen 25

Hjemmelshaver

Roger Algrøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Storebø i Austevoll.
Alle daglige servicetilbud i området.
Buss, idrettsplass, skole og barnehage i området. Utsikt mot nærområdet.

Adkomstvei

Felles privatvei fra offentlig. Veirett på veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiller til innfltrasjonsanlegg.
Ikke tilknyttet offentlig anlegg.

Regulering

Ikke regulert området.

Om tomten

Parkering i garasjen og på biloppstillingsplass. Tomten er opparbeidet med plen og buksker, det gjenstår en del opparbeidelse av tomten.
Overbygd inngangsparti. Treplattung ved inngang.

Tinglyste/andre forhold

Garasjen står på et annet bnr. Det er fremlagt avtale av oppsetning og bruk av garasjen for denne eiendommen.

Kommuneplan

Kommuneplan
Planidentifikasjon: 20130012
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Austevoll kommune. Arealplan til kommuneplanen 2011-2021
Ikrafttredelsesdato: 18.6.2013.

Arealformål
Planidentifikasjon: 999
Arealbruk: Boligbebyggelse
Arealbrukstatus: Framtidig

Arealressursflate
Type: Bebyggelse
Treslag: Ikke relevant
Bonitet: Ikke relevant
Grunnforhold: Ikke relevant
Standard: AR5

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger i området.
Enebolig over to plan samt innredet loft. Utleiedel i underetasje.
Frittstående garasje.

Standard

Eneboligen er ombygget i 2021/2022. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Gode materialvalg og god planløsning. Normal god standard på utstyr, innredning og overflater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8174529	Fullverdi	6 497 500	6 365
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.10.2022	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Ingen	0	Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen og på mail.	Ingen	0	Nei
Infoland.no			Ingen	0	Nei
Avtale			Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale	29.06.1983	Avtale om fri grunn til garasje	Ingen	0	Nei
Faktura fra Austevoll Vatn og Avløp	20.10.2022		Fremvist	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	16.06.2021		Ingen	0	Nei
Samsvarserklæring, Elektro	15.09.2022		Fremvist	0	Nei
Arbeidsbekreftelse	22.08.2022	Gjelder våtrom.	Fremvist	0	Nei
Igangsettingstillatelse	09.02.2021		Fremvist	0	Nei
Arbeidsbeskrivelse fra Dagna Bygg AS	20.10.2022		Fremvist	0	Nei
Uavhengig kontroll	09.11.2022		Fremvist	0	Nei
Søknad om ferdigattest for boligen.			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE5306>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
82220100	
Selger 1 navn	
Roger Algrøy	
Gateadresse	
Hauglandsvegen 25	
Poststed	Postnr
Storebø	5392
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 82220100

Initialer selger: RA

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 82220100

E-Signing validated

secured by **nets**

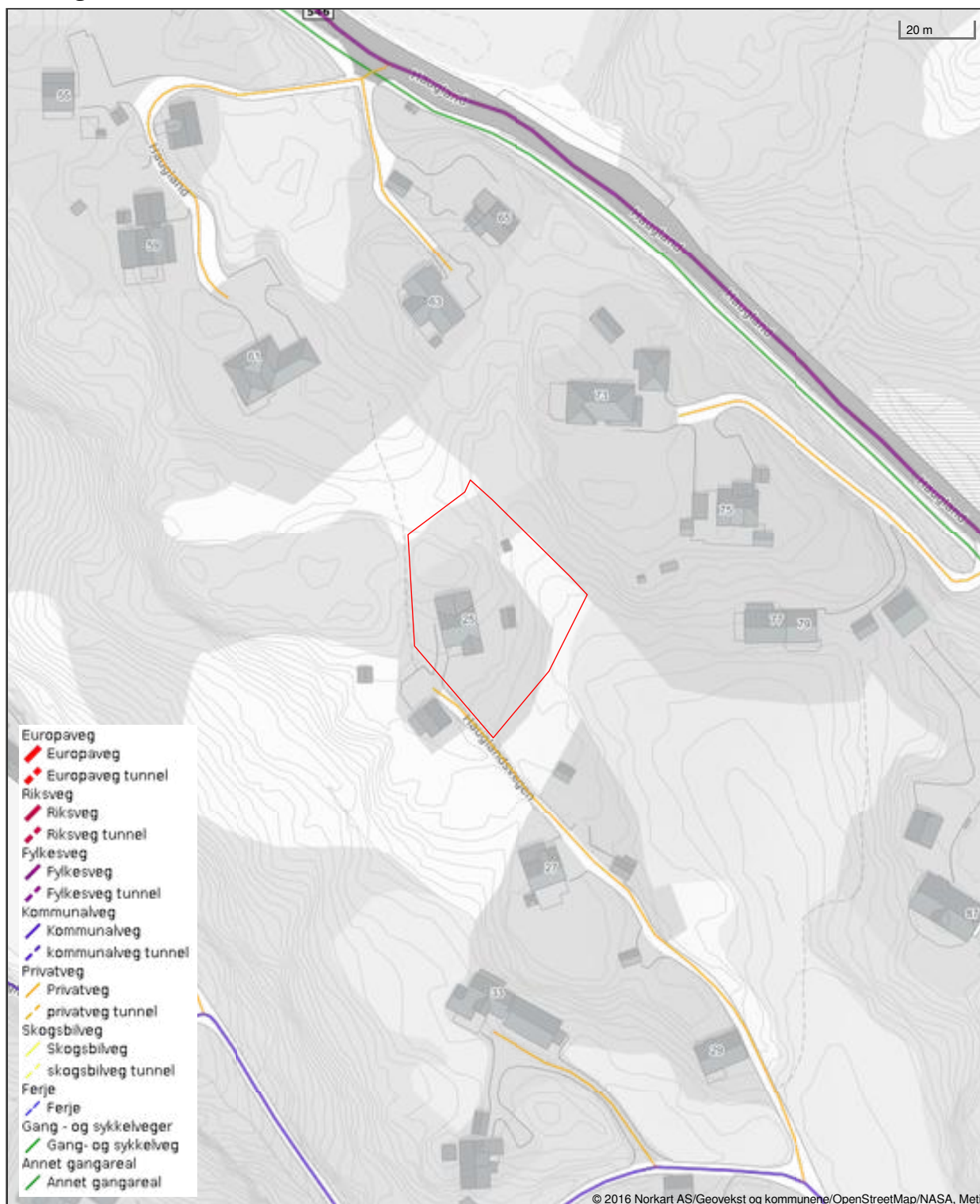
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Algrøy	506ec02a90d97b74190b89 970c2aed35c0aaeb37	19.10.2022 14:39:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 82220100

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

Vegstatuskart for eiendom 4625 - 40/26//



Oversiktskart for eiendom 4625 - 40/26//



Eiendomskart for eiendom 4625 - 40/26//



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

----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊕ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 025,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6669130,825078	Øst	289829,74743

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6669163,62	289812,597	1 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,96	
2	6669160,479	289810,653	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,69	
3	6669149,839	289794,679	1 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	19,19	
4	6669119,49	289794,765	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,35	
5	6669093,058	289814,794	1 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,16	
6	6669110,492	289830,991	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,80	
7	6669130,752	289842,494	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,30	
8	6669135,92	289838,07	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	6,80	
9	6669157,88	289818,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,68	



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når 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 budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse:

Hauglandsvegen 25, 5392 Storebø
Gnr. 40, bnr. 26 i Austevoll kommune

Oppdragsnummer:

1506230009

Meglerforetak: Aktiv Laguneparken AS

Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Telefon: 55 11 47 70

E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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 budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre