



aktiv.

Onarheimsvegen 141, 5694 ONARHEIM

**Stor innholdsrik bustad med
storslått utsikt! Gode solforhold og
nærheit til sjø | Fint opparbeida
tomt | Inga buplikt**



Eiendomsmeglerfullmektig

Elise Linningsvoll

Mobil 959 38 227

E-post elise.linningsvoll@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland

Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 87 890,-
Total ink omk.: Kr 2 837 890,-
Selger: Sabine Graeff

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 210/256 kvm
Tomtstr.: 1131.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1504240032

Velkommen til Onarheimsvegen 141

Dette er ein stor og innhaldsrik bustad med nydeleg utsikt, gode solforhold og nærheit til sjø.

Einebustaden går over tre plan og inneheld:

1.etg.: Entré/gang, soverom, stova med utgang til terrasse og bod, kjøkken, bad/vaskerom

2.etg.: Gang og 3 soverom

U.etg.: Gang/hall med trapp, kjellarstove, te-kjøken, toalettrom, vaskekjellar, 3 bodar og verkstad

Eigedommen har ei stor tomt på 1,1 mål, samt ein garasje frå 2015.

VERDT Å MERKE SEG

- Storslått utsikt mot Folgefonna, Hardangerfjorden og Kvinnherad
- Betonggarasje frå 2015 på 44 m² med takterrasse
- Nye vindu i 1. og 2.etg, sørsiden
- Modernisert kjøkken og bad i 2022
- Ny peisomn i 2022

Kort veg til:

- Butikk, treningssenter og kafé
- Barnehage og barneskule
- Sjø, marina, fjell og turterreng like ved

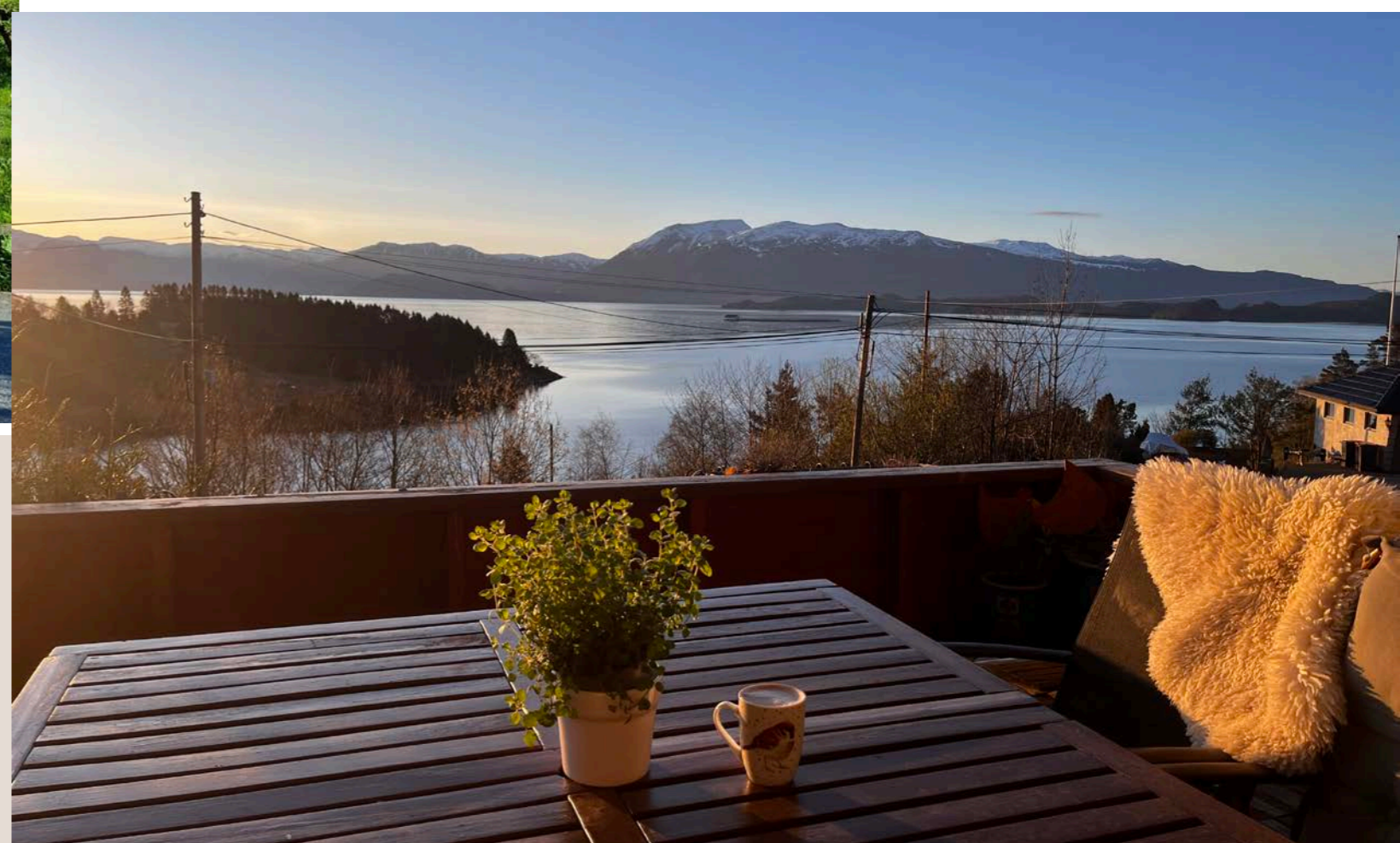


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	81
Energiattest	88
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	102
Budskjema	103



Ein stor og innhaldsrik bustad med nydeleg utsikt, gode solforhold, og nærheit til sjø.



Plantegning

1. etasje

1. etasje



Illustrert planteikning,
avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Stova er av god storleik, så den kan innreist med ulike sitjegrupper og sonar for ulike uttrykk. Her er moglegheitene fleire!

Her kan ein invitera famlie og venner på hyggjelege samankomstar.



Idag er det møblert med enkel sittegruppe, men ein kan fint møblera med matstove og.

Av varmekilder er det varmepumpe og peisomn i stua. Peisomnen vart skifta i 2022.

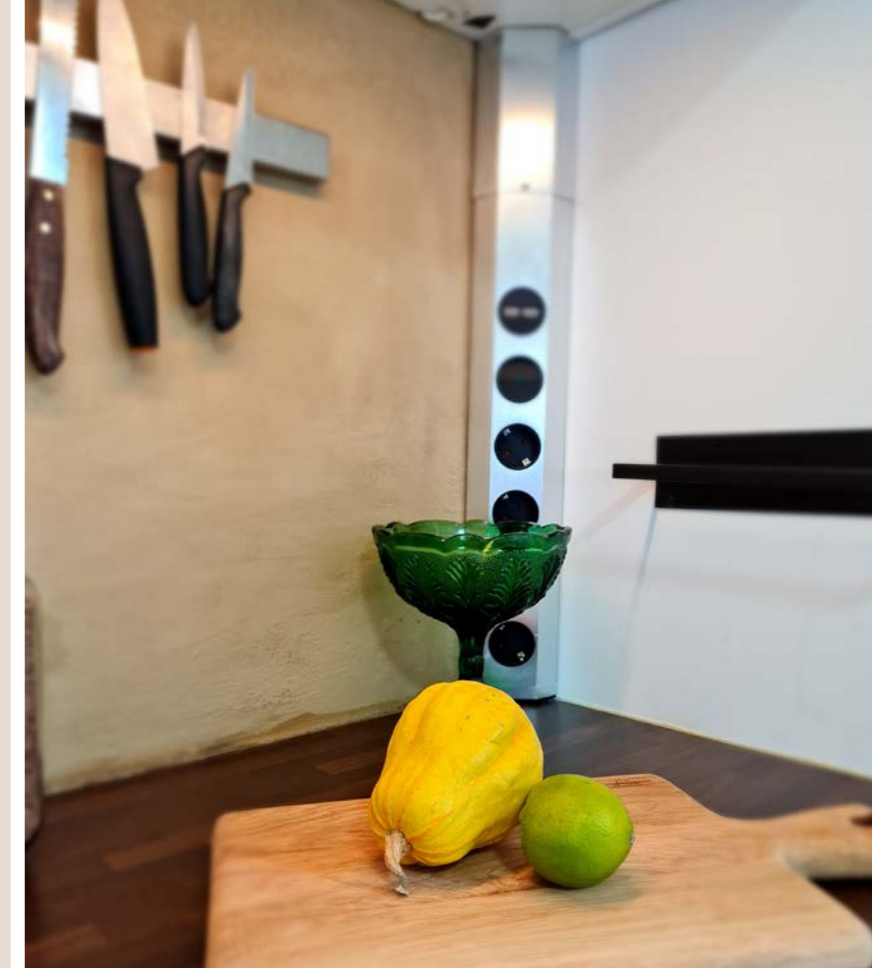






Eigedommen har eit stort og moderne kjøkken som vart satt inn i 2022. Kjøkenet var då brukt, og det er nye benkeplater, servant og montert sprutplater bak vask og komfyr.

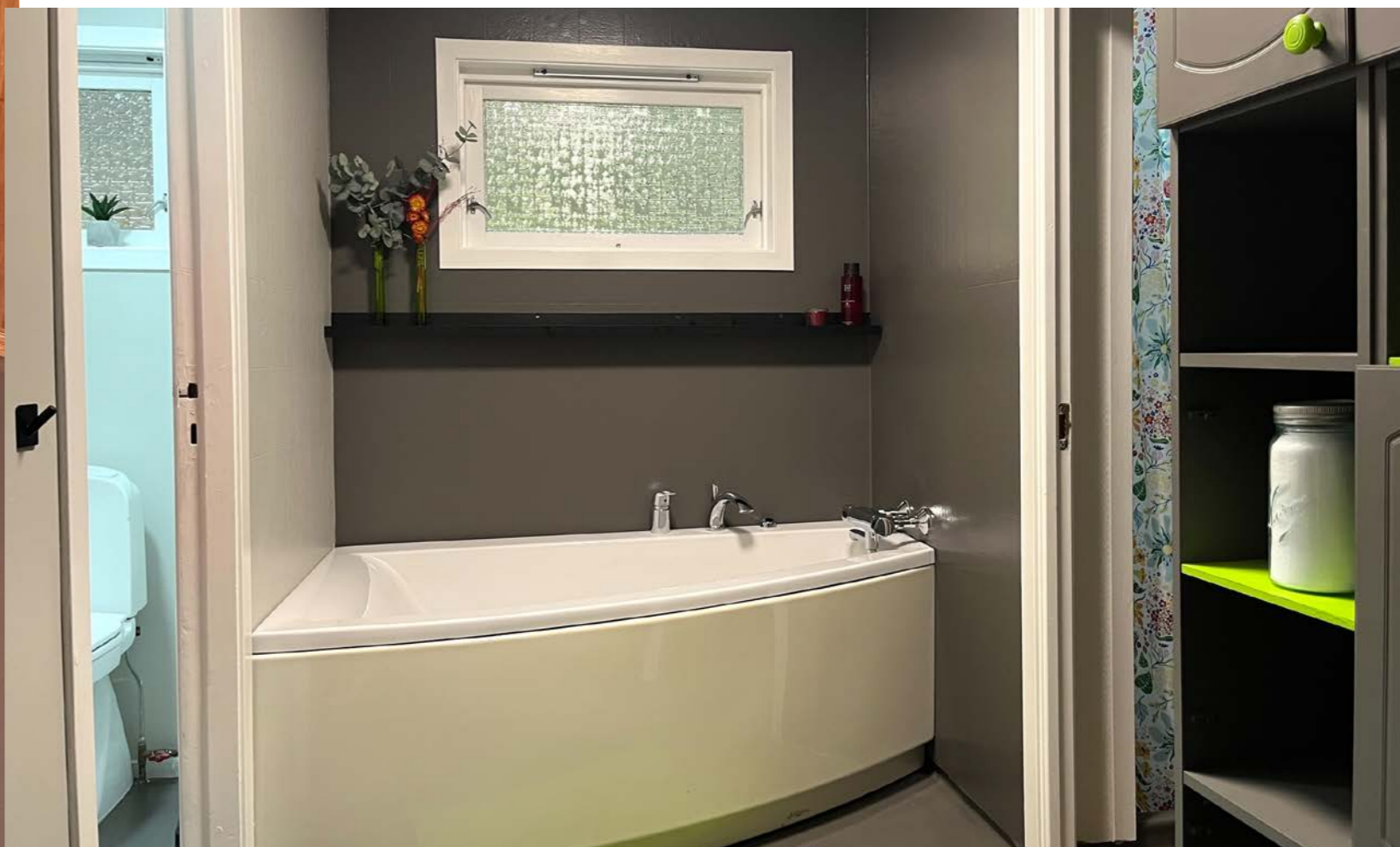
Det elektriske på kjøkenet vart oppgradert då kjøkenet vart skifta ut, samt ytterveggen her vart etterisolert innenfra.





Badet og toalettrommet har måla overflater og er inndelt i fleire soner. Den midterste delen består av servant med møbel, skap og badekar.

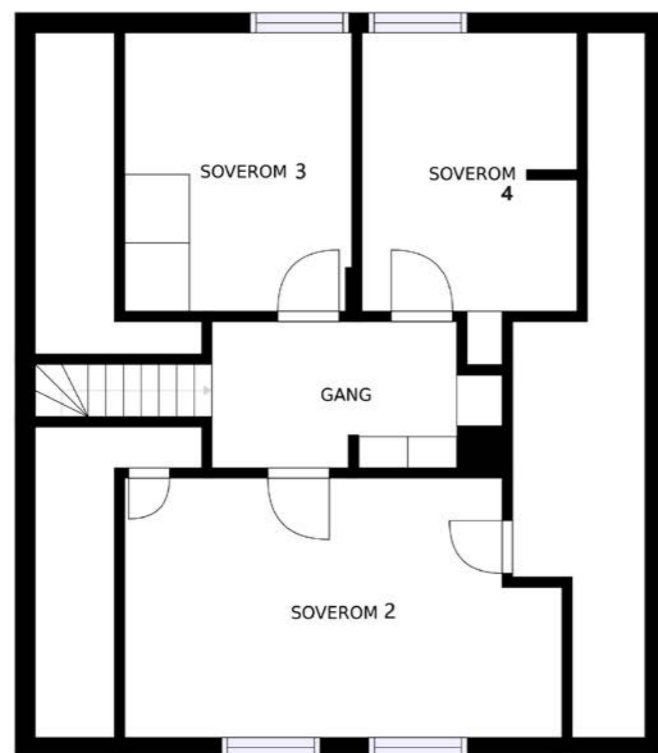
Til venstre er toalettrom, og til høgre er dusjnisja, samt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Plantegning

2. etasje

2.etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Soverom 2:
Er i dag nytta som loftstove.
Det er eit stort rom med god plass til både sofakrok og sengeplass. Godt med oppbevaringsplass i plassbygde skap.

Vindu vart skifta i 2021.



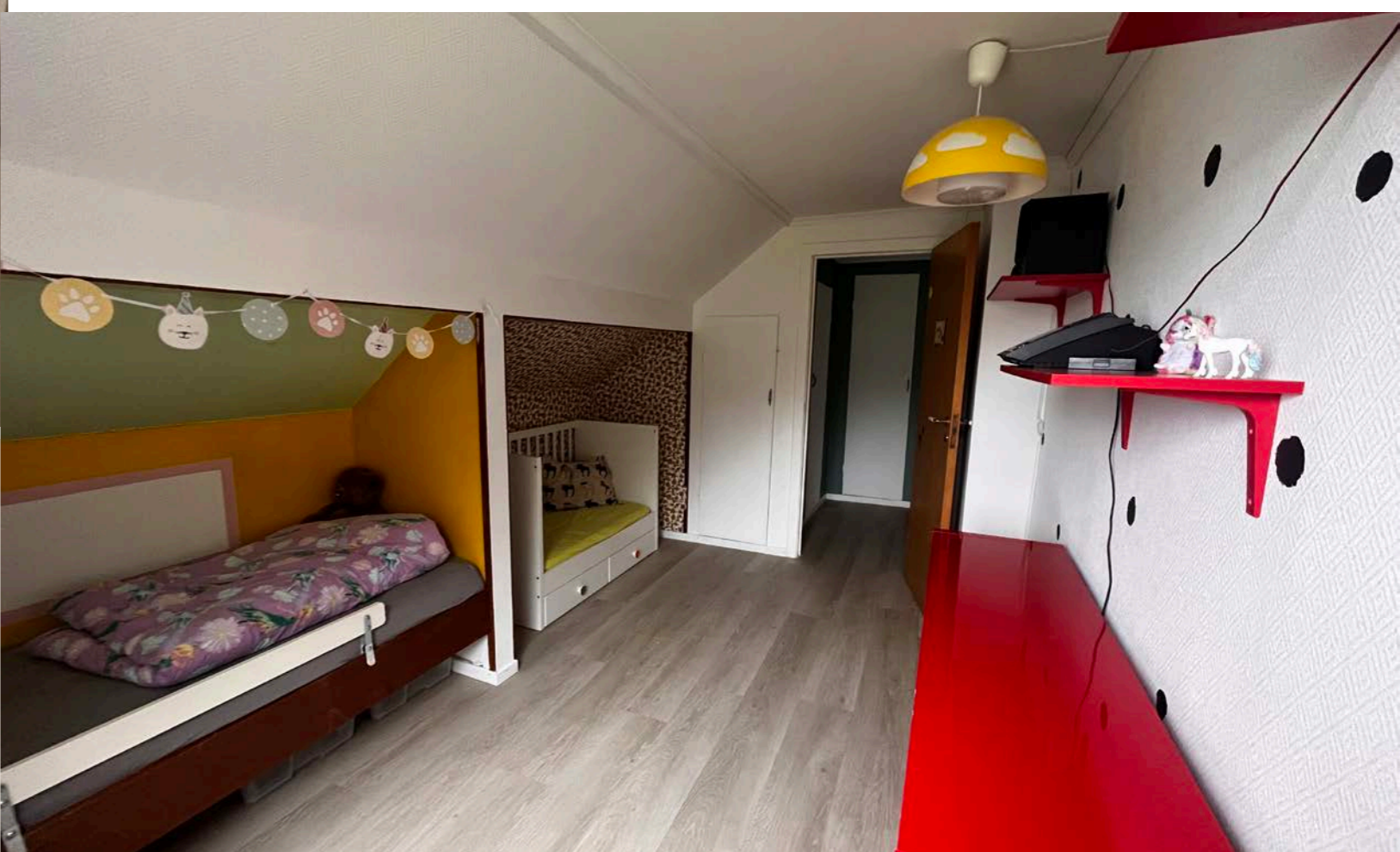
Soverom 3

Det er god lagringsplass med plassbygda skap.



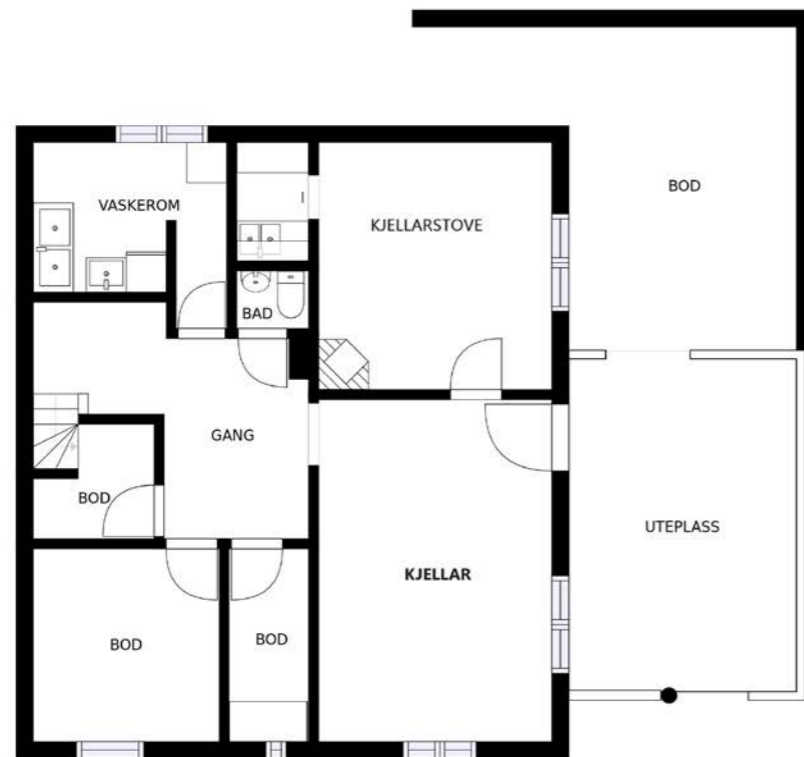


Soverom 4



Plantegning

u. etg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Det er vaskerom i kjellaretasjen.
Om ønskeleg er det og mogleg å ha dette
på badet i 1.etasje.





Det er tillaga med ei ekstra stove i kjellaren med peisomn.
Innanfor kjellarstova så er det tillaga med eit enkelt te-kjøkken

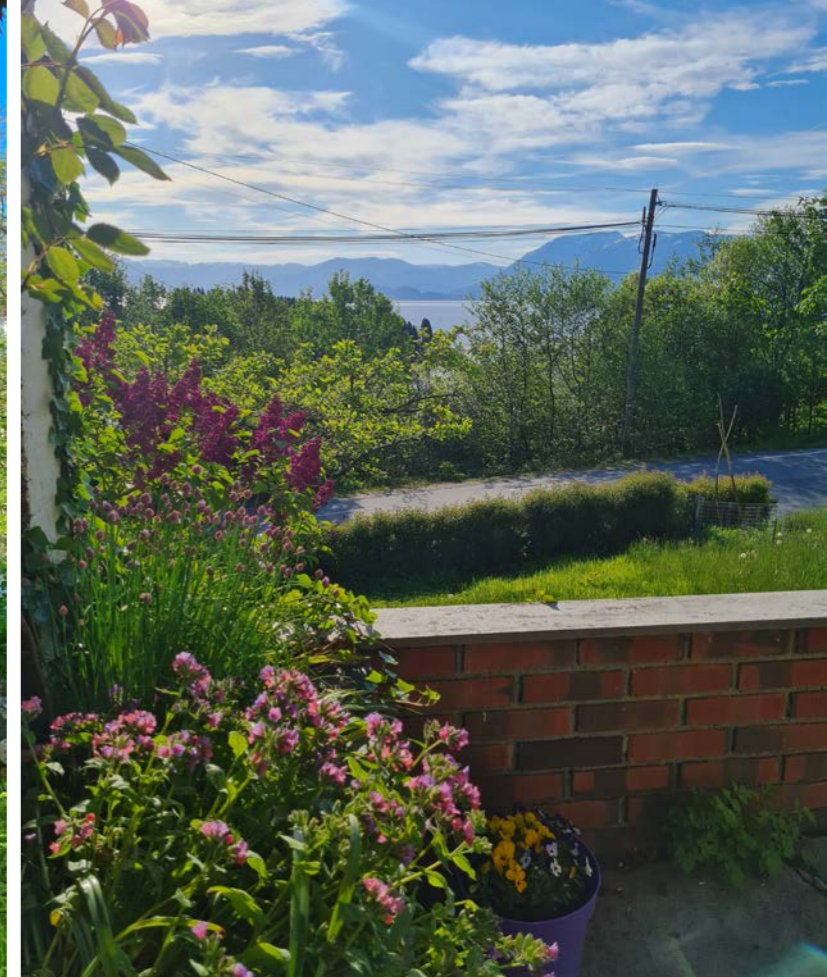
Eigedommen har eit totemål på ca. 1,1 mål, og har rikelig med
boltreplass for store og små!

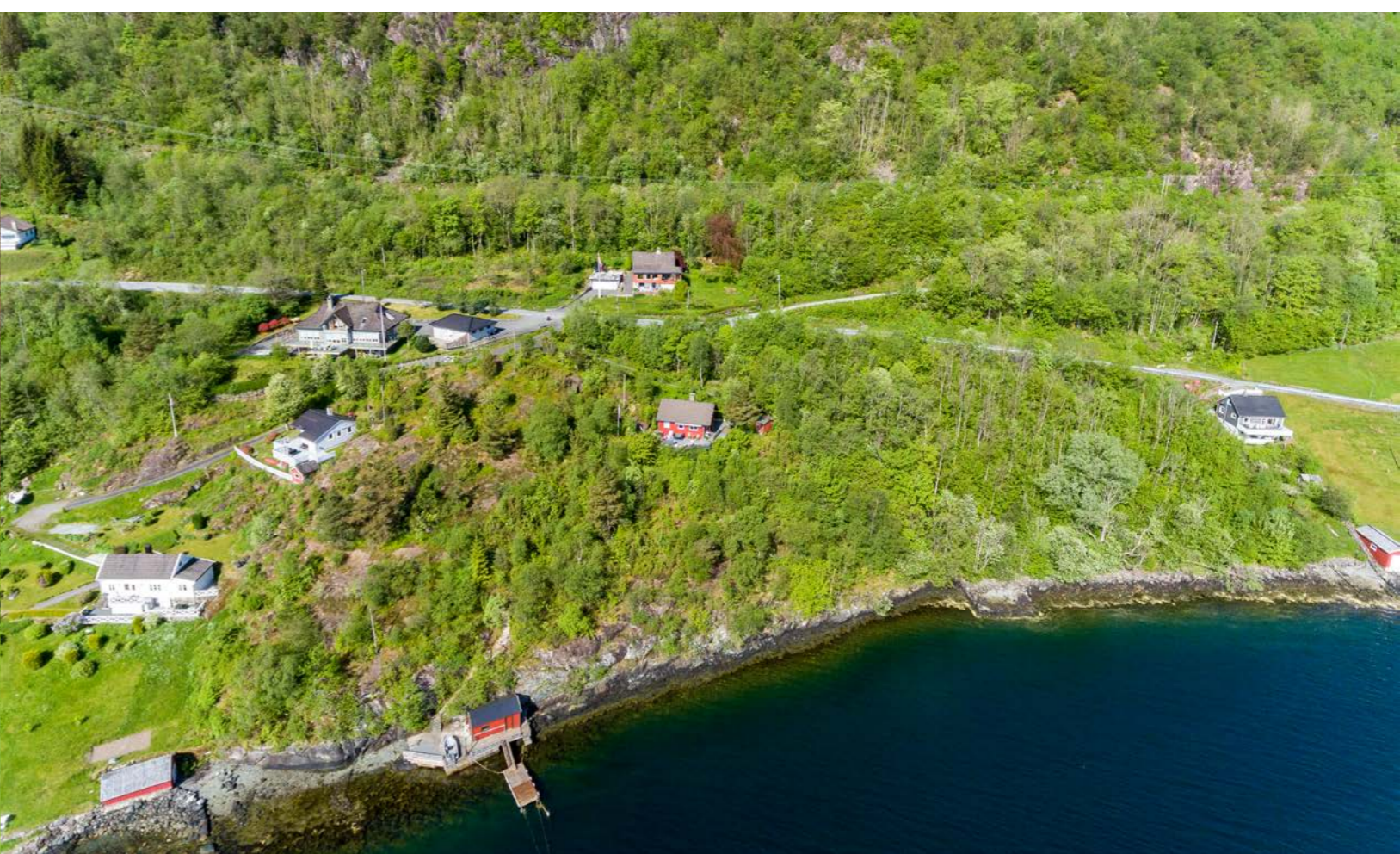
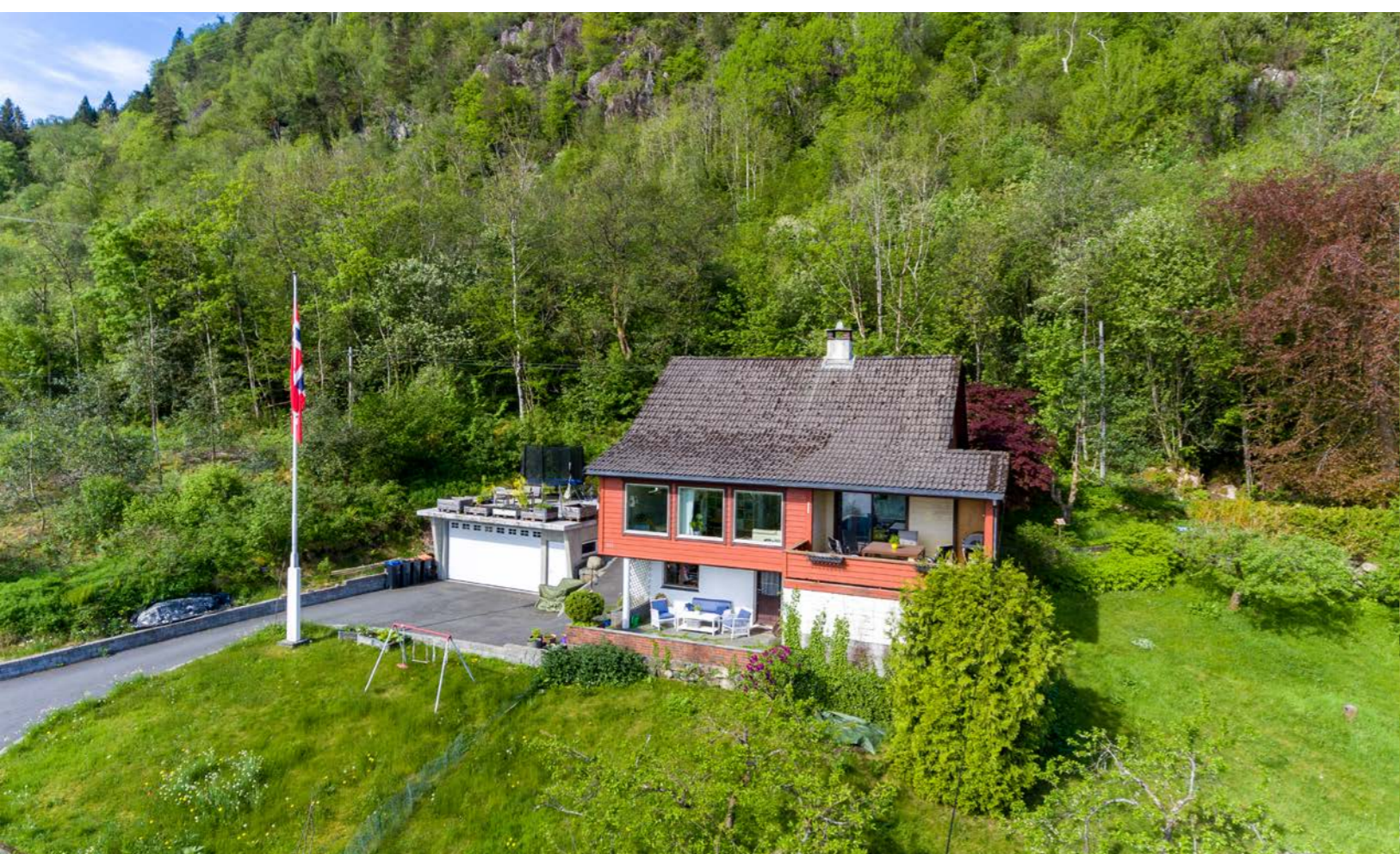



Garasjen er bygd i 2015 og er dimensjonert for å kunne ha eit bygg oppå.
I dag er det nytta til plantekassar og trampoline, men her er moglegheitane mange!



Det er ein kjekk og delvis overbygd uteplass i 1.etasje med god plass til sittegruppe







**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**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.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 256 m²

TBA: 16 m²

Bustad

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 72 m² Gang m/trapp, toalettrom, 4 boder, kjellarstove og kjøken

1. etasje

BRA-i: 98 m² Entré/gang m/trapperom, soverom, stue, kjøken, bad/vaskerom

BRA-e: 2 m² Bod med utvendig adkomst via terrasse

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 44 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige

vegger.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,11 meter.

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,36 meter.

- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,18 meter.

Følgende areal er medtatt i terrasse- og balkong (TBA) areal:

- Areal veranda: 16 m².

Øvrige kommentarer:

- Plattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).

- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

- Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom ihht til målereglene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1131.3 m²

Tomtebeskrivelse

Kommunen opplyser at tomte ikkje er målt opp, og at arealet er henta frå matrikkelen.

Tomta er flott opparbeida med mange kjekke uteplassar rundt på eigedommen.

Gode parkeringshøve på eigedomen med parkeringsplass i garasje og tun med plass til fleire bilar.

Beliggenhet

Eigedom på Onarheim - på solsida av Tysnes

Eigedomen ligg fint til med utsikt mot Kvinnheradsfjella, Folgefonna, Onarheimsfjorden og

ytre del av Hardangerfjorden. Her er rolege og fredelege omgjevnader.

Eigedomen ligg 2 kilometer nord for Onarheim sentrum. Her ligg barnehage, og barneskulen frå 1. til 7. klassetrinn. Her finn ein også senteret Onartun, Joker-butikk, treningssenter, squashbane, spinningssal og kafé. Rett sør for eigedomen ligg Henningshagen byggefelt. Fleire barnefamiliar har etablert seg her dei siste åra.

Onarheimsområdet er i utvikling med store investeringar innan havbruk. Alsaker Fjordbruk bygger nytt kontorbygg, nytt post-smolt anlegg, og nytt anlegg for oppdrett av leppefisk. Alsaker utviklar også næringsområdet på Nedrevåge med djupvannskai. Denne vært heimehamna for selskapet sitt nye laksehåndteringsskip - Kristoffer Tronds, samt brukt for andre store prosjekt.

Om ein skal pendle nordover til Bergen eller sørover mot Stord/Stavanger, er eigedomen sentralt plassert. Vegstrekket til Bergen tar 25 minutt til ferje som går mellom Våge-Halhjem, og så vidare til Bergen. Turen til Stord/Leirvik tar 35 minutt. Avstand frå eigedomen til Hodnanes ferjekai er 10 minutt, same tid som overfarten tek. Det er også mogeleg å køyra til Bergen via Tysse/Samnanger, ein tur som tar cirka 2 timar. Det går snøggbåt (Hardangerfjordekspressen) frå Malkenes kai, 20 minuttar frå eigedomen. Eigedomen har installert breiband fiberløyning, noko som gjer heimekontor mogeleg.

Området byr på nærleik til sjøliv og fiske, samstundes som det er flotte turmoglegheiter i skog- og fjellterreng. Det er kort veg til turløyper, til Tysnessåta, til skisenter i Solheimsdalen, til rundtur i

Onarheimsmarka og til den populære Blåbærhaugen. Det finnes to hamner for fritidsbåtar i nærleiken - Austsio Båtlag mot nord, og Onarhamn gjestehamn mot sør, begge 2 kilometer frå eigedomen.

Meir informasjon om Onarheim kan du finna på nettstaden <https://onar.no>

Adkomst

Frå Onarheim: Kjør i retning mot Årbakka.

Eigedommen ligg langs vegen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Etablert bustadområde med noe spredt bebyggelse, bestående av einebustader og fritidsbustader.

Barnehage/Skole/Fritid

Onarheim barnehage 2 km

Onarheim skule 1,8 km

Tysnes skule 18.7 km

Stord vgs avd. Saghaugen 23.9 km

Joker Onarheim - Post i butikk, PostNord 1,8 km

Klubbavika, eit nydelig friluftsområde - ca. 5km

Treningssenter OnarTun 1,8 km

Skolekrets

Onarheim/Tysnes

Offentlig kommunikasjon

Busstopp rett utanfor huset | Linje 651, 656

Bygningssakkyndig

David Haltvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje.

Yttervegger av trekonstruksjon med bordkledning.

Takkonstruksjon i trevirke, med yttertak av betongtakstein.

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene fremstår som delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

Garasje med påkostet/høy standard. Oppført i betongkonstruksjon med terrasseplattning over. (NB: Mangler rekkverk).

Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Utskifting av vask og kran med tilknyttede ledninger. Tilkobling av badekar. Resten (maling, snekring) var dugnad. Arbeid utført av Skarvatun VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse Fuktgjennomslag i kjelleren i rom mot bakre grunnmur og garasje. Grunnmur er i blokkstein. Noen steder flosser malingen av. Garasje er fuktig

pga. manglende ventilasjon.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse enkelte setningssprekker i grunnmuren. Disse var allerede da jeg kjøpte huset i 2021.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse Enkelte ganger muselyd i vegger. Ingen synlige spor i huset mens jeg eide huset

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar Ja, kun av faglært Beskrivelse: utskifting av hele el-anlegget på kjøkkenet i 2022/2023. Utskifting av garasjeportmotor og vanntrykkpumpe (2023). Samsvarserklæring for arbeidet på kjøkkenet legger jeg ved. Samsvarserklæring for de andre jobbene har jeg forespurt hos Tiko. Arbeid utført av Tiko AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse Kontroll av anlegget før jeg overtok huset.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja

15.2 Er tanken plombert? Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Forrige eier skiftet kledning på fasaden mot sør i 2006. Påbygg mot vest i 1980 og mot øst i 1990. antatt byggemeldt og godkjent.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse Taksering av Harding Takst foretatt 29.04.2024.

24 Er det andre forhold av betydning ved

eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja

Beskrivelse: Vann fra egen brønn fra 1995 på 4000l. Brønn deles med Onarheimsvegen 144. Tilsig minst 2500l/døgn. Garasje fra 2015 er dimensjonert for ev. senere påbygg. Avløp mot septiktank er installert men ikke koblet til. Avløp mot privat 2-kammers septiktank. Forrige eier opplyste om permanent setning (1 - 1,5cm) i sørøstre hjørne, hvor et frembygg på stue står på betongsøyle.

Tilleggs kommentar:

Takstmann informerte om funn av noen råtne planker i kledningen enkelte steder, samt søylen fremforbi inngangsdøren. Søylen ble byttet ut sommer 2024.

Innhold

Velkommen til Onarheimsvegen 141, ein stor og innholdsrik bustad med nydeleg utsikt, gode solforhold og nærheit til sjø.

Einebustaden går over tre plan og inneheld:

1.etg.: Entré/gang, soverom, stova med utgang til terrasse og bod, kjøkken, bad/vaskerom

2.etg.: Gang og 3 soverom

U.etg.: Gang/hall med trapp, kjellarstove, te-kjøken, toalettrom, vaskekjellar, 3 bodar og verkstad

Eigedommen har ei stor tomt på 1,1 mål, samt ein garasje frå 2015.

VERDT Å MERKE SEG

- Storslått utsikt mot Folgefonna, Hardangerfjorden og Kvinnherad

- Betonggarasje frå 2015 på 44 m² med takterrasse

- Nye vindu i 1. og 2.etg, sørsiden

- Modernisert kjøkken og bad i 2022

- Ny peisomn i 2022

Velkommen!

Hovudetasje

Gang |

Gangen er stor og romsleg, med god plass til å henge frå seg yttertøy og sko.

Det er opent trapperom til 2.etasje og inngang til trapperom til underetasjen.

Det er dør inn til stova frå gangen og frå kjøkkenet, med gjennomgåande golv i heile etasjen.

Stova |

Stova er av god storleik, så den kan innreist med ulike sitjegrupper og sonar for ulike uttrykk. Her er moglegheitene fleire!

Frå dei store vindauga kan ein verkeleg nyte både roen og ei storslått utsikt utover mot Folgefonna, Hardangerfjorden og Kvinnherad.

Det er god plass til stor etestove eller sittegruppe i framkant av kjøkkenet. Det er skyvedør inn til kjøkenet, og utgang frå stova til terrassen i front. Av varmekilder er det varmpumpe og peisomn i stua. Peisomnen vart skifta i 2022.

Kjøkenet |

Eigedommen har eit stort og moderne kjøkken som vart satt inn i 2022. Kjøkenet var då brukt, og det er nye benkeplater, servant og montert sprutplater bak vask og komfyr.

Kjøkkenet er eit kvitt kjøkken med profilerte frontar, spottar i glasskap, og laminat benkeplate. Det er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys),

mikrobølgomn, steikeomn og induksjonsplatetopp. Det er høgskap, nisje til kjøleskap, og benkeplass på veggen inn mot stova.

Det elektriske på kjøkenet vart og oppgradert når kjøkenet vart skifta ut, samt ytterveggen her vart etterisolert innenfra. Det er fleire stikkontakter på kjøkenet, med smart stikkontaktlist på det eine hjørna på kjøkenet.

Badet |

Badet og toalettrommet har måla overflater og er inndelt i fleire soner. Den midterste delen består av servant med møbel, skap og badekar. Til venstre er toalettrom og til høgre er dusjnisa, samt vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innreiinga er måla, med nye knottar og servant. Det er eit stort spegel over vasken.

Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørna, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, badekar, vegghengt servant og innreeing med servant, og varmekablar i golvet.

Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant. Rommet er måla i moderne fargar.

Dusjnisa. På vaskeromsdelen innforbi dusjnisa så er det god plass til vaskemakin/tørketrommel, samt korgsystem og hyller.

Hovudsoverommet |

Hovudsoverommet er av god storleik. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og plassbygd garderobeløysinger, samt tre plassbygde skap.

2.etasje: Inneheld tre soverom, og kneloft. Fleire av romma har plassbygde senger. Golvet vart lagt nytt i 2021, og er gjennomgåande i heile etasjen.

Soverom 2 |

Er i dag nytta som loftstove.

Det er eit stort rom med god plass til både sofakrok og sengeplass. Godt med oppbevaringsplass i plassbygde skap. Vindu vart skifta i 2021.

Soverom 3 |

Soverom 3 har plassbygd seng. Rommet er lysmåla, og det er nyare golv frå 2021.

Det er god lagringsplass med plassbygde skap.

Soverom 4 |

Soverom 4 er av god storleik. Det er skifta golv og malte overflater på store deler av rommet.

Blomstertapeten er original.

Det er plassbygd nisje til senga

U.etg.: Underetasjen er innhaldsrik og består av både opphaldsrom og lagringsplass.

Gang/hall med trapp, kjellarstove, te-kjøken, toalettrom, vaskekjellar, 3 bodar og verkstad

Kjellarrom |

Stort kjellarrom med vindauge og oppbevaringsplass

Kjellarstova |

Det er tillaga med ei ekstra stove i kjellaren med peisomn.

Innanfor kjellarstova så er det tillaga med eit enkelt te-kjøkken.

Kjøkendelen treng utbetring, og har fått TG3 i tilstandsrapporten.

Verkstad |

I underetasjen er det tillaga med eige verkstedrom.

Garasjen |

Garasjen vart bygd i 2015 og har innlagt straum og elektrisk garasjeport. Garasjen er av god storleik, og er dimensjonert for å kunne ha eit bygg oppå. Eigar har ikkje søkt om det, og eit slikt tiltak vil være søknadspliktig.

I forbindelse med bygginga av garasjen i 2015 så vart innkøyrsele asfaltert, samt det elektriske anlegget og uteområdet ble oppgradert. Det er tilrettelagt for innlagt vatn og avløp for oppkobling mot septikktanken.

Terrassen |

Terrassen i framkant av stova er av god storleik. Det er god plass til sittegruppe, solstol og grill. Det er storslått utsikt frå terrassen mot sjøen, fjella og nærområdet. Her kan ein nyte både sol og utsikt! Det er sol heile året, og på sommarstid har ein sola frå den står opp til ca. 17:30.

Uteområdet |

Eigedommen har eit tomtemål på ca. 1,1 mål, og har rikelig med boltreplass for store og små!

Det er hellelagt frå inngangspartiet og rundt til nordsida av huset, og det har ein stor asfaltert parkeringsplass. Uteplassen er opparbeidet med fleire kjeke soner, med god plass til sittegruppe i framkant av underetasjen, terrasse med utgang frå stova, og på toppen av garasjen.

Det har ein svært flott opparbeida hage med beplantning, tre og grasplen, samt ulike spiselige vekster som plommer, rips, solbær, bringebær,

bjørnebær og meir.

Standard

Bad 1. etasje |

Golv: belegg

Vegger: Baderomsplater og tapet

Tak: Takess

Badet er utstyrt med følgande: Toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, badekar, vegghengt servant og innredning med servant.

Kjøken |

Golv: Laminat

Vegg: Gipsplater

Tak: takess

Kjøkkenet er utstyrt med følgande: profilerte og slette fronter, benkeplate av laminat, oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp med induksjon.

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osv, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/møblar osv. har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osv der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av David Haltvik. Denne er vedlagt salsoppgåva.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

Taktekking - TG2

Yttertak er tekket med betongtakstein. Levetid:

Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år. Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft". Vurdering av avvik:
- Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekkning bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner. Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag. Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskeiebord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.
Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Nedløp og beslag-TG2

Det er takrenne og nedløp av alu/stål. Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.
Vurdering av avvik:
- Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger - TG2

Det er ikke montert snøfanger på taket. Dagens krav: Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.
Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon - TG2

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning. Kommentar: Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Vurdering av avvik:
- Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen. Kledning er avsluttet for nært bakkenivå(<30 cm). Dette medfører at den

er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft - TG2

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.
Kommentar: Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekkning". Merk: Det er viktig å påpeke at det bare var deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var adkomst/stige til å vurdere hele loftet/konstruksjonen. Tilrettelegging og en ytterligere undersøkelse anbefales.
Vurdering av avvik:
- I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader. Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.
Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer og ytterdører - TG2

Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.
Vurdering av avvik:
- På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med

vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører. Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover. Det er sprukket glass, gjelder glassruten i vaskekjeller.
Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2
Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.
Kommentar: - Se "areal" for opplysninger om størrelse. - Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket oppfyller ikke dagens krav og det vesentlige avviket gjør at det bør vurderes å utbedre det. Det bærer preg av slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er brukt opp, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert. Gulvet har utilfredsstillende fall/avrenning, noe som fører til økt fuktbelastning. Det bør vurderes å utbedre situasjonen, eventuelt i forbindelse med en oppgradering.
Tiltak: - På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig - Overflater, TG2

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført. Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et

vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav. Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG2

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue i 1. Etasje. Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter. Øvrig kommentar: Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra

i en eldre bolig.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Rom Under Terreng - TG2

Det er rom mot terreng som er delvis innredet med påforet vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur. Merk: Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader. Hulltaking: Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), anbefales det å gjøre tiltak for å redusere fuktnivå på grunn av risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta utskiftninger etter hvert.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Innvendige trapper - TG2

Boligen har innvendig trapp. Kommentar: Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer. Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for

personskader. Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Tiltak: - På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje – Kjøkken - Overflater og innredning - TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa'r og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er gjenstående arbeid og deler av monteringen fremstår med en ufagmessig utførelse. Arbeidene bør ferdigstilles/utbedres.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Spesialrom - Underetasje – Toalettrom - Overflater og konstruksjon - TG2

Toalettrom med overflater av belegget på gulv, malt puss/plater på vegger/himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftninger etter hvert. Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha

tilfredsstillende ventilasjon.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner - Vann og avløpsrør - TG2

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Generelt: Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran: Stoppekran er ikke testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler. Levetid: Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre vann- og avløpsrør, som øker risikoen for lekkasje. Utskifting bør påregnes. Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutførelsen.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmesentral - TG2

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i stue i 1. etasje. Årstall/Alder: Ukjent, men eldre. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Service/vedlikehold: Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold. Levetid: Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er passert.

På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank - TG2

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskekjeller.

Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alder: 2007. Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Tiltak: - Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg - TG2

Beskrivelse: Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler: I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring: En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke. El-kontroll: Det anbefales regelmessig kontroll av

det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

16.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? Ja

Kommentar:Følgende avvik ble registrert: Avvik som gir TG2: • Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. • Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid. • Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Grunnmur og fundamenter - TG2

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar: Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll. Øvrig kommentar: Det ble observert noen små riss og sprekker i ring-/ grunnmur, som ikke vurderes som et vesentlig avvik, slik det fremstår i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/ avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Tiltak:

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell - TG3
Eldre bad/vaskerom/toalettrom med malt belegg på gulv, malte baderomsplater og tapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, badekar, vegghengt servant og innredning med servant. Kommentar: Rommet er delbis fornyet/nodernisert med malte overflater og delvis med ny innredning/sanitærutstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak:

- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken - Underetasje – Kjøkken - Overflater og innredning - TG3

Hybelkjøkken med enkel innredning og utstyr.

Vurdering av avvik:

- TG3: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med høy slitasje, skader og mangler funksjoner/løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens

standard og krav. Utskiftninger bør derfor påregnes.

Tiltak:

- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold – Drenering - TG3

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar: Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.) Levetid: Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drenerør.

Vurdering av avvik:

- TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/ vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør det påregnes å gjøre tiltak på drenering/ fuktsikring og etterisolere konstruksjoner mot terreng. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser. Terrenget heller inn mot boligen, som medfører uønsket fuktbelastning. Fallet på terrenget bør helst være på 2 cm minst 3 meter ut fra boligen. Evt. gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Tiltak:

- Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller

"rom under terreng".
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Kommentar frå takstmann:

Tilbygget i bakkant på 1980- tallet.

- Tilbygget i fremkant på 1990- tallet med terrasse.

- Bygget garasje og nytt tun i 2016.

- Kledning mot sør er skiftet i 2006.

- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.

- Taktekking er skiftet i ca 1990.

- Vedovn i stue i 1. etasje er skiftet i 2022.

- Bad/vaskerom/toalettrom er modernisert i 2022.

- Re-montert kjøkkeninnredning i 2022

- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.

- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.

- Det er skiftet varmtvannsbereder i 2007.

- Deler av det elektriske anlegget er skiftet/oppgradert.

- Det er montert luft-til-luft varmepumpe.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/

oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Parkering

Parkering i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

94407810

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Varmepumpe

Ved

Info strømforbruk

Ca. målt energibruk 14 246 kWh pr. år

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 3 653

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

(NB! Kjem oppdatert informasjon på kommunale utgifter for 2025)

Gebyr Fakturert beløp i 2023

Feiing 1 078,16 kr

Renovasjon 2 012,52 kr

Slam 562,52 kr

Vassavgift kr 3 500,-

Sum 3 653,20 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år, inkl egedomsskatt kr 7 978,-

Eiendomsskatt

Kr 4 277

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt 4 277,36 kr

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær

Kr 537 373

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 149 492

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser.

Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2023 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 5 i Tysnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4616/140/5:

05.01.1957 - Dokumentnr: 35 - Bestemmelse om gjerde

- Bestemmelse iht. skyldskifte frå 1957. Gjerdeplikt kviler på eigar.

Følgende rettigheter litt på andre eidegdommar:

05.01.1957 - Dokumentnr: 35 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:140 Bnr:1

Bestemmelse om vann/kloakkledning

- Rett til brønn og hovudbruket og rett til kloakkledning over hovdbruket sin eidegdom iht. skyldskifte.

Ferdigattest/brukstillatelse

Tysnes kommune opplyser følgjande: Bygget er oppført før krav om byggesøknad - Tysnes kommune har difor ingen dokumentasjon / teikningar i sitt arkiv.

Vei, vann og avløp

Eigedommen er tilknytta privat vatn med brønn. Vatn frå eigen brønn. Trykk ca. 1 bar. Trykkpumpe vart installert april 2021. Brønn deles med Onarheimsvegen 144.

Kapasitet på tilsig minimum 2500 liter per døgn

Septiktank

Eigedomen har privat avlaup med 2- kammer betongstøpt septiktank med slange til sjøen

Eigedommen er tilknytt offentlig veg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanen sin arealdel (2010-2022) Tysnes kommune

Eigedomen ligg i eit område som ikkje er regulert. Arealføremål iht. kommuneplan er LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det

overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 må gå ut fra 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. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. 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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

87 890,- (Omkostninger totalt)

2 837 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 890

Betalingsbetingelser

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag





Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 400,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elise Linningsvoll
Eiendomsmeglerfullmektig
elise.linningsvoll@aktiv.no
Tlf: 959 38 227

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Onarheimsvegen 141, 5694 ONARHEIM
 TYSNES kommune
 # gnr. 140, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 06.05.2024

Oppdragsnr.: 14106-1426

Referansenummer: MG1491

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata
2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

13.03.2025

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.

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik, Andreas Handegard) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verddivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggeteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon 56 12 30 30
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

David H

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

905 34 740



Onarheimsvegen 141, 5694 ONARHEIM
Gnr 140 - Bnr 5
4616 TYSNES

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



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 fuktspøk.

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, annek, 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 14106-1426

Befaringsdato: 29.04.2024

Side: 3 av 22

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

KORT OPPSUMMERT:

- Landlig beliggenhet
- Flott og vid utsikt
- Plass til flere bilen på egen tomt
- Opparbeidet tomt
- Garasje og nytt tun i 2016
- God oppbevaring/lagringsplass
- Varmepumpe / ildsted

BELIGGENHET/TOMT:

Eiendommen ligger i Vattedal, nord for Onarheim i Tysnes kommune. Den vender mot øst med vid utsikt over Onarheimsfjorden og Kvinnheradsfjorden. Nærområdet er sparsomt bebygget med tilsvarende bebyggelse. Deler av tomten er velstelt og ble oppgradert i 2016 med asfaltering av avkjørsel og tun, samt utvikling av murer. En del av tomter mot nord er opprinnelig opparbeidet, men har vært lite vedlikeholdt i senere tid. Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen, med plass til flere biler i garasje og på tunet.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig som er innredet over tre plan. I tillegg er det oppført en frittliggende garasje.

BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE AV BOLIG:

Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, med yttertak av betongtakstein. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene fremstår som delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

OPPVARMING:

- Luft-til-luft varmpumpe i stue.
- Pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. etasje.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av soil og plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- Tilbygget i bakkant på 1980- tallet.
- Tilbygget i fremkant på 1990- tallet med terrasse.
- Bygget garasje og nytt tun i 2016.
- Kledning mot sør er skiftet i 2006.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Takteking er skiftet i ca 1990.
- Vedovn i stue i 1. etasje er skiftet i 2022.
- Bad/vaskerom/toalettrom er modernisert i 2022.
- Re-montert kjøkkeninnredning i 2022.

- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.
- Det er skiftet varmtvannsbereider i 2007.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet/oppgradert.
- Det er montert luft-til-luft varmpumpe.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdrags giver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

ANDRE OPPLYSNINGER:

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

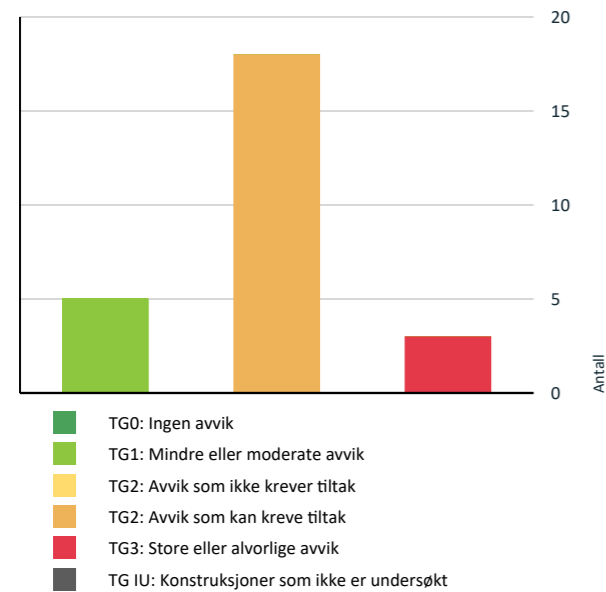
Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Opplysninger fra Tysnes kommune:

Bygget er oppført før krav om byggesøknad - Tysnes kommune har difor ingen dokumentasjon / teikningar i sitt arkiv. Det er ikkje utstedt ferdigattest/mellombels bruksløyve på eignedomen. Kommunen opplyser at det ikkje finnest slike dokument i kommunalt arkiv.

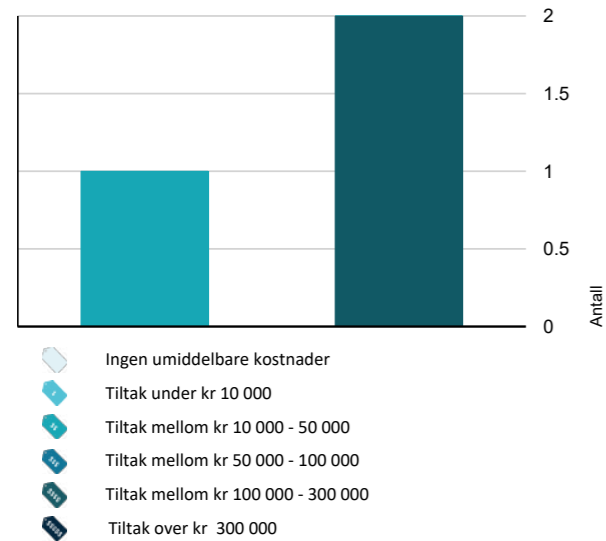
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring. Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1958

Kommentar
Årstill oppgitt av tidligere eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftninger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkningen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvakkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkningen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Det er observert/indikasjon på råteskade i vindskeiebord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".

Merk:
Det er viktig å påpeke at det bare var deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var adgang/stige til å vurdere hele loftet/konstruksjonen. Tilrettelegging og en ytterligere undersøkelse anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover. Det er sprukket glass, gjelder glassruten i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket oppfyller ikke dagens krav og det vesentlige avviket gjør at det bør vurderes å utbedre det.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold/utskiftninger.

Halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er brukt opp, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Gulvet har utilfredsstillende fall/avrenning, noe som fører til økt fuktbelastning. Det bør vurderes å utbedre situasjonen, eventuelt i forbindelse med en oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNSENDIG

Overflater

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte av overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue i 1. Etasje.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldige punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. Etasje.

Kommentar:

Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

TG 2 Rom Under Terreng

Det er rom mot terreng som er delvis innredet med påføret vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader.

Hulltaking:

Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påføret gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l.), anbefales det å gjøre tiltak for å redusere fuktnivå på grunn av risiko for fukt- og råteskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta utskiftinger etter hvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Krypkjeller

Jeg har verken observert eller blitt informert om evt. krypkjeller i boligen.

Kommentar:

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.

Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

• Mus:

Det er opplyst om, eller observert spor / rester av avføring etter det som sannsynligvis er (gnagere) mus. Det er ikke unormalt, spesielt i eldre boliger. Det anbefales å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre utbedringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom/toalettrom med malt belegg på gulv, malte baderomsplater og tapet på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, badekar, vegghengt servant og innredning med servant.

Kommentar:

Rommet er delvis fornyet/nodernisert med malte overflater og delvis med ny innredning/sanitærutstyr.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Hybelkjøkken med enkel innredning og utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med høy slitasje, skader og mangler funksjoner/løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke montert ventilator (avtrekk), men det er heller ikke montert komfyr/platetopp på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte og slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, og stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid og deler av monteringen fremstår med en ufagmessig utførelse. Arbeidene bør ferdigstilles/utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater av belegg på gulv, malt puss/plater på vegger/himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Stoppekran er ikke testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre vann- og avløpsrør, som øker risikoen for lekkasje. Utskifting bør påregnes.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskeskjeller".

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater osv.

TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.

Innerdel er plassert i stue i 1. etasje.

Årstall/Alder: Ukjent, men eldre.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.

Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:

Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i/på vaskeskjeller.

Størrelse: Ca 200 liter.

Årstall/alder: 2007.

Viktig:

Dersom varmtvannsbereideren er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereideren har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsbereideren fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre bereidere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringssskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringssskap

1. 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?

Ja Følgende avvik ble registrert:

Avvik som gir TG2:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 3 Drenering

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terreng, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør det påregnes å gjøre tiltak på drenering/fuktsikring og etterisolere konstruksjoner mot terreng. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser.

Terrenget heller inn mot boligen, som medfører uønsket fuktbelastning. Fallet på terrenget bør helst være på 2 cm minst 3 meter ut fra boligen. Evt. gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Øvrig kommentar:

Det ble observert noen små riss og sprekker i ring-/grunnmur, som ikke vurderes som et vesentlig avvik, slik det fremstår i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG 1 Oljetank

Det er oljetank på eiendommen.

Kommentar:

Det opplyses at denne er tilfredstillende sanert og ikke i bruk, og tilstandsgrad er basert på dette.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

2015

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard

Garasje med påkostet/høy standard. Oppført i betongkonstruksjon med terrasseplatt over. (NB: Mangler rekkverk). Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert port i front.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

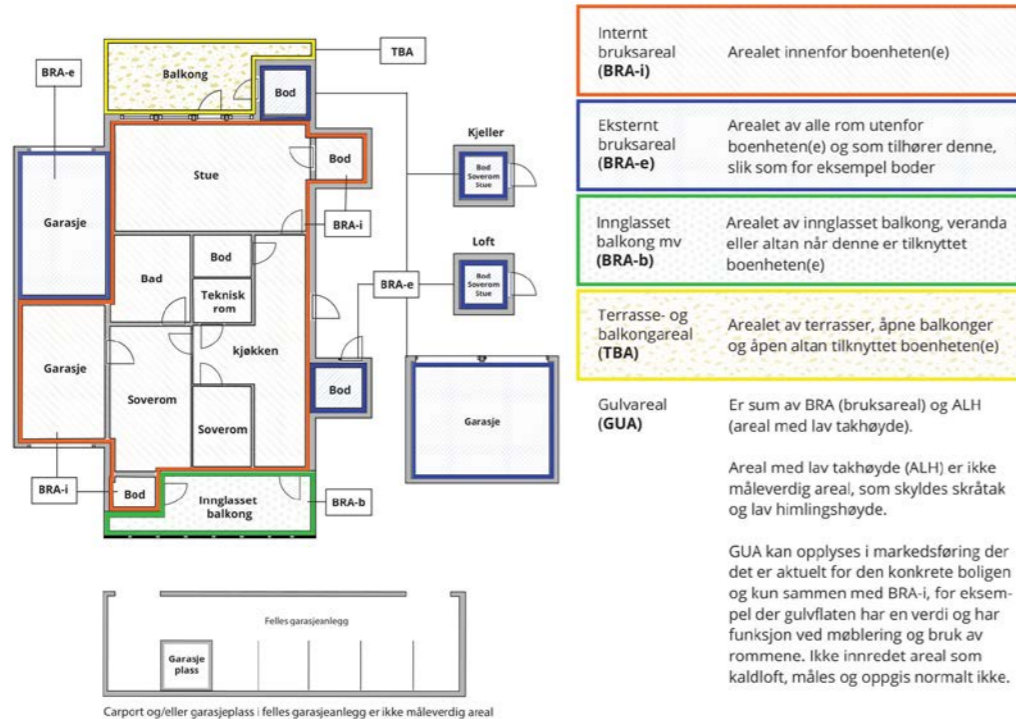
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	72			72			72
1. Etasje	98	2		100	16		100
2. Etasje	40			40			40
SUM	210	2			16		212
SUM BRA	212						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/trapp, Toalettrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjellerstue, Kjøkken		
1. Etasje	Entré/gang m/trapp, Soverom, Stue, Kjøkken, Trapperom, Bad/vaskerom	Bod med utvendig adkomst via terrasse	
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,11 meter.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,36 meter.
- 2. Etasje: Delvis mønt og delvis flatt himling med en takhøyde på 2,18 meter.

Følgende areal er medtatt i terrasse- og balkong (TBA) areal:

- Areal veranda: 16 m².

Øvrige kommentarer:

- Plattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldloft uten måleverdig areal.
- Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom ihht til målreglene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Opplysninger fra Tysnes kommune:
Bygget er oppført før krav om byggesøknad - Tysnes kommune har difor ingen dokumentasjon / teikningar i sitt arkiv. Det er ikke utstedt ferdigattest/mellombels bruksløyve på eigedomen. Kommunen opplyser at det ikke finnes slike dokument i kommunalt arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt under "Beskrivelse av eiendommen". - Dersom det har blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Avvik:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på oppholdsrom i underetasje.
- Det er over 5 meter ned til terreng fra enkelte rom i 2. etasje, her er det krav til brannstige.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og det anbefales nærmere undersøkelse. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldene forskrifter, evt. tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		44		44			44
SUM		44					44
SUM BRA	44						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	24
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:

- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere "vaskekjeller", siden rommet er en bod/kjellerrom og ikke et innredet våtrom. Areal utgjør ca 8 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	David Haltvik	Takstingeniør
	Sabine Graeff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	140	5	0	0	1131.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Onarheimsvegen 141

Hjemmelshaver

Graeff Sabine

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsettes at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet	0	Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist	0	Nei
Egenerklærings skjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist	0	Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Eksisterer Ikke	0	Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Innhentet	0	Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Fremvist	0	Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist	0	Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist	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 bygningssakkyndiges 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 nedsliting 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/MG1491>

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 Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504240032	
Selger 1 navn	
Sabine Graeff	
Gateadresse	
Onarheimsvegen 141	
Poststed	Postnr
ONARHEIM	5694
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalenr.	7052951

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: SG

Document reference: 1504240032

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse

Filer

[Faktura nr. 12612 fra Skarvatun Vvs As.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Filer

[2023.06.23_Boligmappa_Testrapport.pdf.pdf](#)

[2023.06.23_Boligmappa_Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja

15.2 Er tanken plombert?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
Beskrivelse

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
Beskrivelse

Document reference: 1504240032

Document reference: 1504240032

Tilleggskommentar

Takstmann informerte om funn av noen råtne planker i kledningen enkelte steder. Søylen fremforbi inngangsdøren må ev. byttes ut.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sabine Graeff	0a7b6bd761e53bb4ef3eace 247e5b8f27e53804a	29.04.2024 18:30:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240032

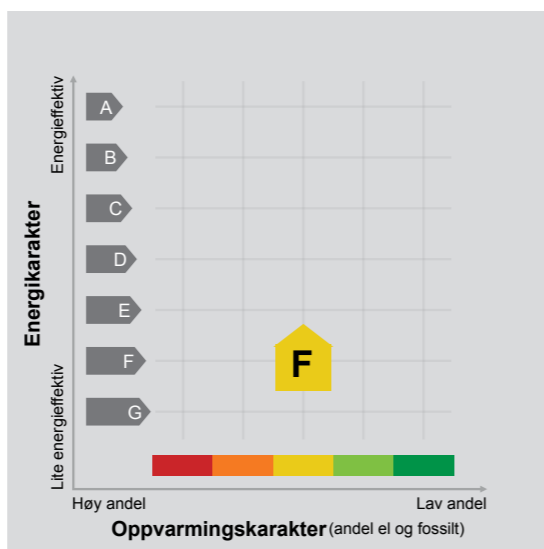
Document reference: 1504240032

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Onarheimsvegen 141
Postnummer	5694
Sted	ONARHEIM
Kommunenamn	Tysnes
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	174269092
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a5e92703-a792-4a27-97e3-269db3575251
Dato	29.04.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 14 246 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

12 921 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	1 000 liter ved

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå www.energimerking.no.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

- Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utandørs

- Montering av tettingslister
- Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt innneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindauge:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjembiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Onarheimsvegen 141
Postnummer: 5694
Stad: ONARHEIM
Kommune: Tysnes
Bustadnummer: H0101
Dato: 29.04.2024 19:31:29
Energimerkenummer: a5e92703-a792-4a27-97e3-269db3575251

Kommunennummer: 4616
Gårdsnummer: 140
Bruksnummer: 5
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 174269092

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 3: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 4: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målarer kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 9: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplust til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 10: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømförbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

La ikkje vindaug stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 13: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 14: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindaug og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering av tettingslister

Ein kan redusere luftlekkasjar mellom karmen og ramma på vindaug og mellom karmen og dørbladet ved å montere tettingslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gjev det beste resultatet.

Tiltak 17: Etterisolering av yttertak/loft

Eit eventuelt kaldt loft kan etterisolerast med isolasjonsmattar eller lausblåsen isolasjon. Etterisolering krev dampspærre på den varme sida av isolasjonen. Loftsluker må alltid tettast samtidig for at det ikkje skal bli kondens i taket over loftsluka. Når det gjeld etterisolering av yttertak, er utføringa/metoden avhengig av den tilstanden taket er i.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskiljarar

Ein kan få vekk kaldt trekk i randsona av eit trebjelkelag ved å isolere bjelkelaget i randsona. Utvendig kan ein prøve å tette vindsperra nedst på utsida av veggen.

Tiltak 19: Termografering og tettleiksprøving

Ein kan måle lufttettleiken i bygningen ved hjelp av ein metode for tettleiksmåling av heile eller delar av bygget. Ein kan òg nytte termografering for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkt. Metodane krev spesialutstyr og spesialkompetanse, og arbeidet må gjerast av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av kaldt loft

Eit kaldt loft kan etterisolerast med isolasjonsmattar eller lausblåsen isolasjon. Etterisolering krev dampspærre på den varme sida av isolasjonen. Loftsluker må alltid tettast samtidig for at det ikkje skal bli kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Ein etterisolerer ytterveggen. Metoden er avhengig av den løysinga som er vald frå før. Til å sjekke vindtettinga av ytterveggen er det anbefalt termografering og tettleiksprøving.

Tiltak 22: Etterisolering av kjellarvegg

Ein bør etterisolere kjellarveggen frå utsida for å sikre mot fukt. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjellaren er tørr, og at ein vel dei løysingane som er anbefalte.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarma rom

Ein isolerer ein innervegg mot eit uoppvarma rom i bustaden.

Tiltak 24: Isolering av loftsluke

Ein isolerer loftsluka og tettar ho med tettingslister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjar.

Tiltak 25: Utskifting av ytterdør

Ein skiftar ut ei gammal ytterdør som isolerer og tettar dårleg, med ei ny dør. Det blir anbefalt ein U-verdi på 1,2 W/m²K eller lågare (medrekna karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for golvvarme eller takvarme med ei styringseining med termostat kan ein vurdere å skifte til ei ny styringseining med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining. Merk at fleire vanlege typar termostatar også gjev høve til tidsstyring gjennom aktivering ein programfunksjonsknapp bak dekkelet, sjå den brukarretteleinga som følgjer med.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 28: Tidsstyring av panelomnar

Elektriske varmeomnar er utstyrte med termostat, men har ikkje automatikk for tidsstyring/nattesenkning av temperaturen. Dersom omnane er svært gamle, kan ein vurdere å skifte til nye omnar med termostat- og tidsstyring, eller ein kan ettermontere spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 29: Montering av peisinnatts i open peis

I ein open peis (mura peis utan støypejernsinnsats og utan dører) er det berre 10-30 prosent av energiinnhaldet i veden som blir utnytta. Ved å montere ein lukka, reintbrennande eldstad (peisinnatts med tette dører) reduserer ein varmetapet, og energien i veden blir utnytta meir effektivt - opptil 75 prosent i verknadsgrad. I tillegg blir røykgassforureininga og utsleppa reduserte med inntil 90 prosent.

Onarheimsvegen 141

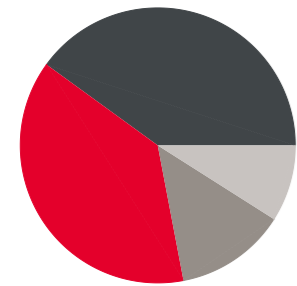
Offentlig transport

✈ Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 23 min
✈ Bergen Flesland	1 t 47 min
🚗 Vattedal Linje 651	0 km

Skoler

Onarheim skule (1-7 kl.) 40 elever, 4 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Tysnes skule (5-10 kl.) 192 elever, 12 klasser	27 min 🚶 20.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	1 t 11 min 🚶 25.4 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	1 t 11 min 🚶 26.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

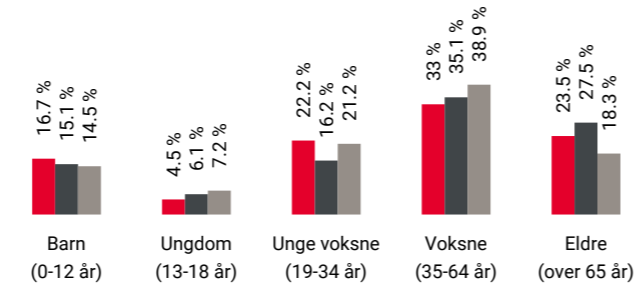


38% i barnehagealder
40% 6-12 år
13% 13-15 år
9% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Onarheim	223	161
■ Kommune: Tysnes	2 883	1 834
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

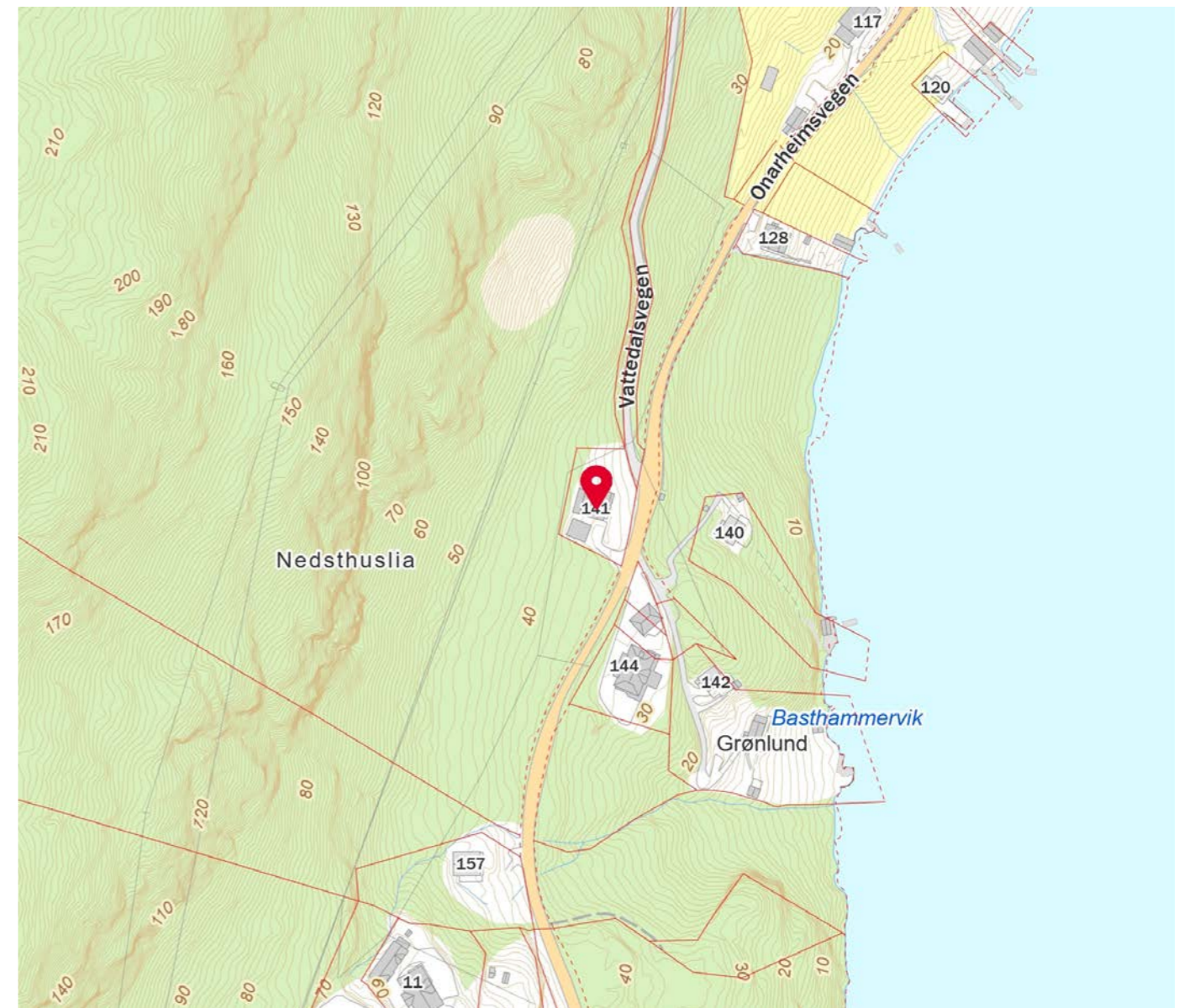
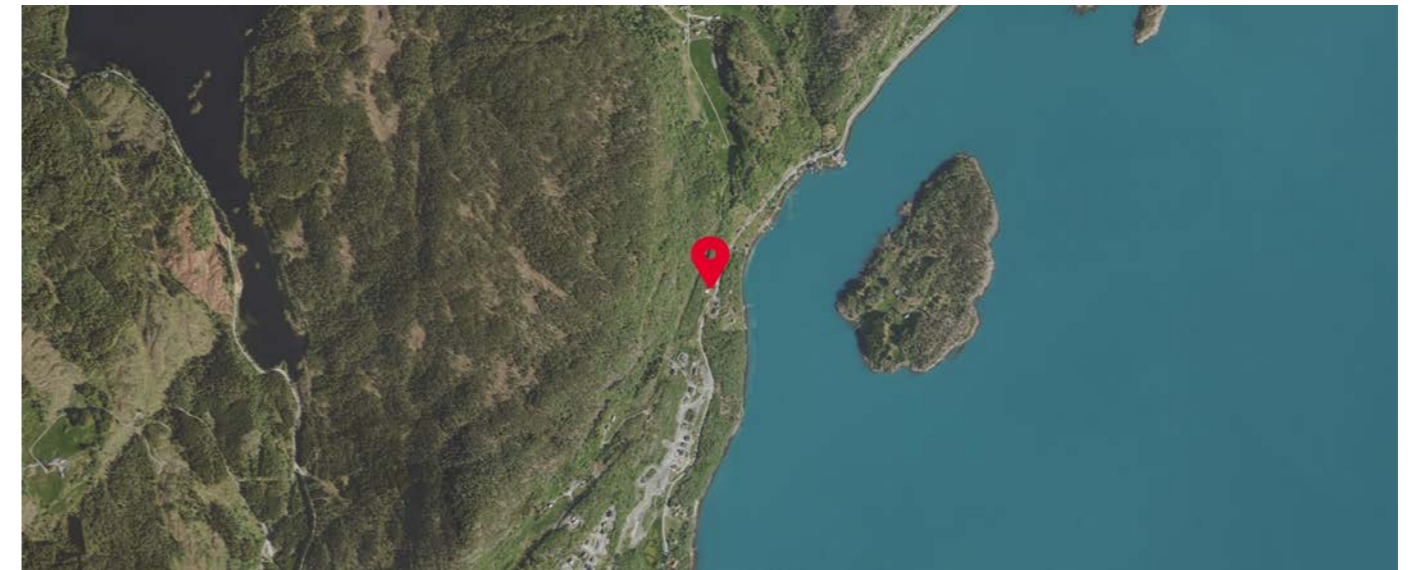
Onarheim barnehage (1-5 år) 19 barn	23 min 🚶 1.7 km
Lunde barnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 🚶 14 km
Stjernereiso barnehage (1-5 år) 71 barn	21 min 🚶 15.7 km

Dagligvare

Joker Onarheim Post i butikk, PostNord	24 min 🚶 1.8 km
Bunnpris Lundegrend PostNord	18 min 🚶 13.9 km

Sport

🏀 Onarheim byggefelt-ballbinge Ballspill	19 min 🚶 1.4 km
🏈 Vassbakken idrettsanlegg Fotball, friidrett	17 min 🚶 13.2 km
🏊 Treningscenter OnarTun (kommer)	24 min 🚶
🏊 Tysnes treningscenter	20 min 🚶



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Onarheimsvegen 141
5694 ONARHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elise Linningsvoll

Oppdragsnummer:

Telefon: 959 38 227
E-post: elise.linningsvoll@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave datert: _____

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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre