

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL

**Innholdsrik enebolig med flott
utsikt - Barnevennlig beliggenhet,
like ved skole - Romslig terrasse**



Svært barnevennlig beliggenhet . Barne- og ungdomsskole like ved





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026
E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda.

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 84 292,-
Total ink omk.: Kr 2 774 292,-
Selger: Svein Bjarte Holten

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA/P-rom: 274/214 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. 67/93
Oppdragsnr.: 1402230039

Innholdsrik enebolig med flott utsikt - Barnevennlig beliggenhet, like ved skole - Romslig terrasse

Enebolig beliggende i etablert byggefelt i Vikedal, like ved barne- og ungdomsskole.
Oppført i 1972. I år 2000 ble bl.a. stuen påbygd i begge etasjer. Det er utført modernisering av flere rom i ulike omganger opp gjennom årene.
Fremstår som en tiltalende og velholdt bolig. Tilstandsrapporten gir nærmere beskrivelse for boligens tilstand og hvilke tiltak som kan vurderes utbedret.

Flott utsikt mot fjord og fjell, samt ned mot sentrum og idrettsområde.

Inneholder:
Kjeller: Gang, vedbod, grovgarderobe, bad, vaskerom, to stuer og to soverom (ikke godkjent rømningsvei/vindusstørrelse).
1. etg: Gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Garasje og carport.

Romslig terrasse på to plan. Terrassen ut fra stue 1.etg er delvis overbygd.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger6
Nabolagsprofil.....22
Om eiendommen25
Boligsalgsrapport36
Egenerklæring61
Forbrukerinformasjon87
Budskjema88

Plantegning

1. etasje

2. etasje

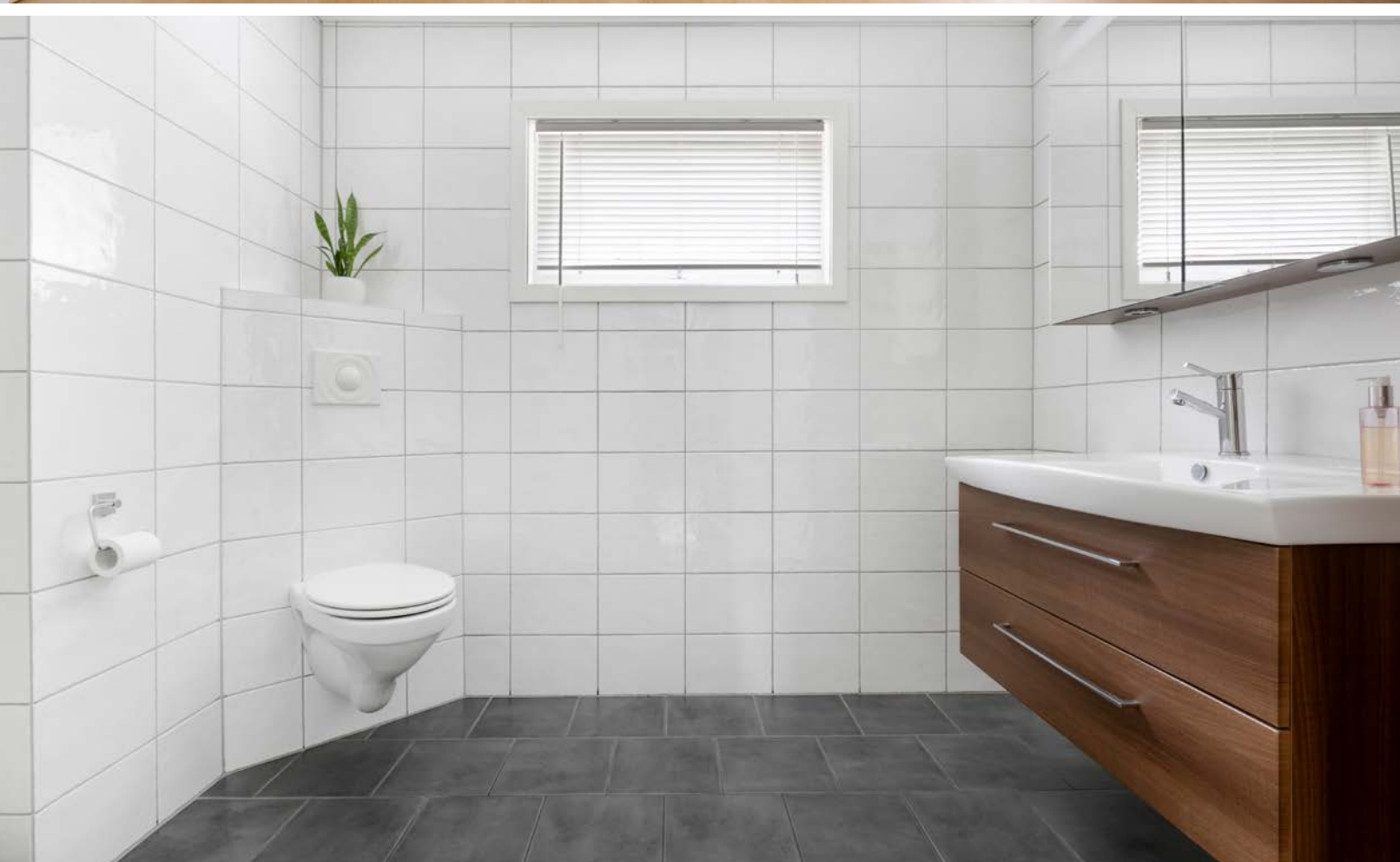
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

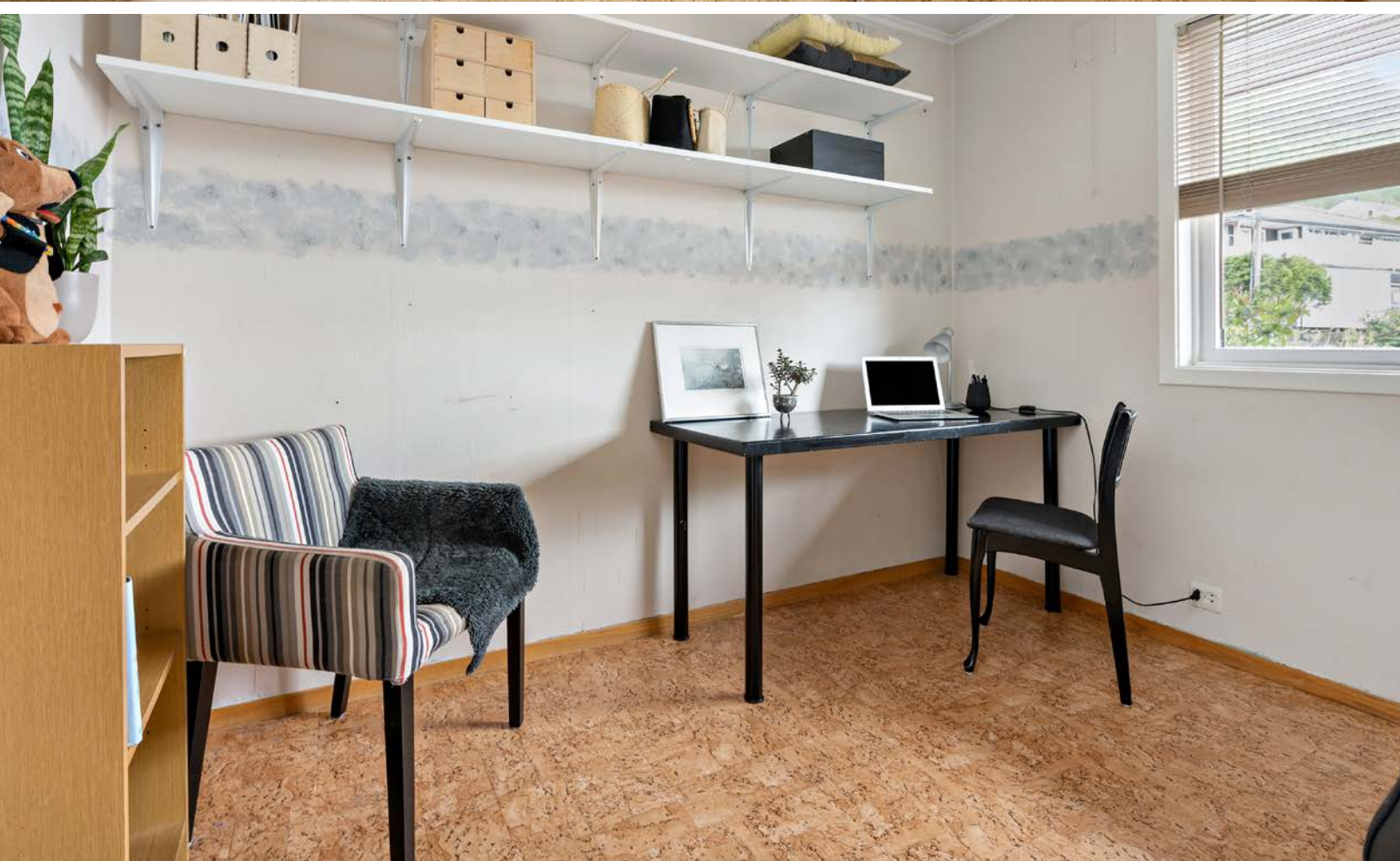
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

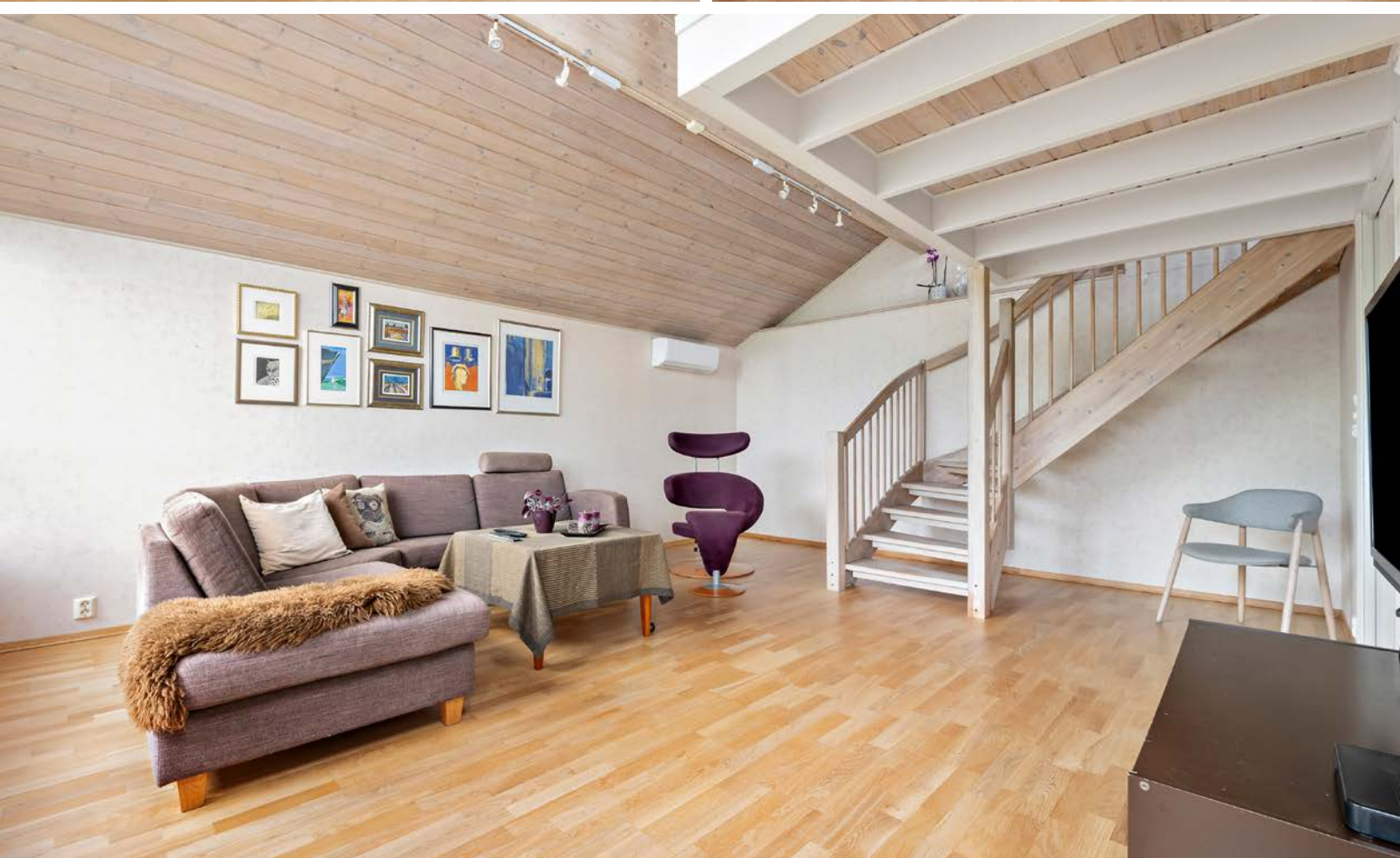














Kyrkjevegen 17

Nabolaget Vikedal - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vikedal skule Linje 150, 251	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	1 t 9 min
Stavanger Sola	2 t 35 min

Skoler

Vikedal skule (1-10 kl.) 149 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Ølen vidaregåande skule 310 elever	20 min 17.3 km
Lundeneset VGS	27 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Joker Vikedal	10 min
------------------------	--------

«Rolig og fin bygd»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

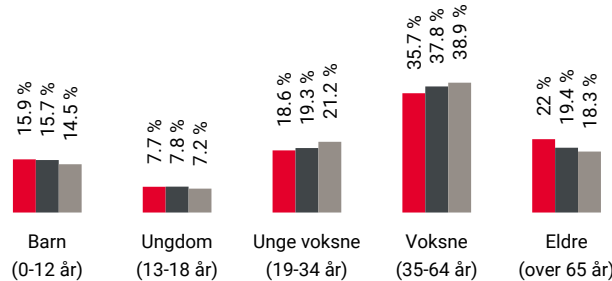
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vikedal	596	296
Vindafjord kommune	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikedal FUS barnehage (0-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
---	-----------------

Dagligvare

Coop Prix Vikedal Post i butikk	8 min 0.6 km
Joker Vikedal PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



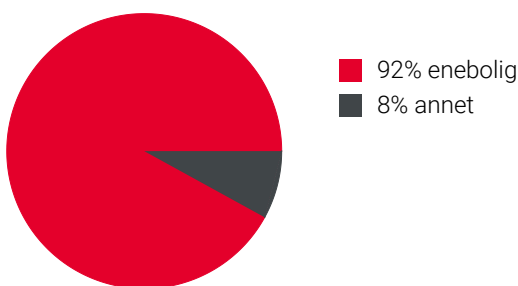
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Vikedal idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	2 min 0.2 km
Frisk Treningssenter	20 min

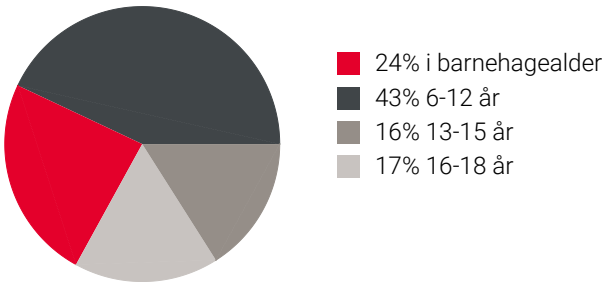
Boligmasse



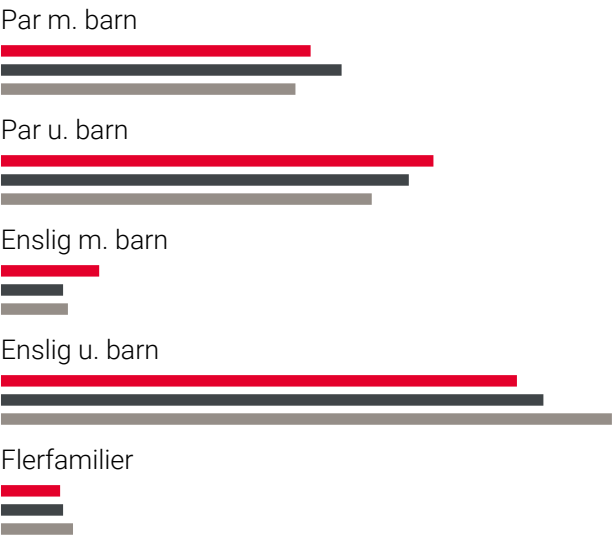
Varer/Tjenester

Ølen Senter	20 min
Apotek 1 Ølen	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

43%

Vikedal

Vindafjord kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda 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 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda 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 2023



Om eiendommen

Om boligen

Areal
P-rom: 214 m²
BRA: 274 m²

Arealbeskrivelse
Enebolig
Bruksareal
Kjeller: 144 kvm
1. etasje: 106 kvm
Primærrom
Kjeller: 108 kvm Bad , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Vaskerom , Stue , Stue 2
1. etasje: 106 kvm Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang m/trapp, Kjøkken , Stue

Garasje/Carport
Bruksareal
1. etasje: 24 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 24 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1095.2 m²

Beliggenhet
Fint beliggende i etablert byggefelt i Vikedal. Flott utsikt mot fjord og fjell, samt ned mot idrettsområde med fotballbane, sandvolley og idrettshall. Vikedal skole med 1-10.trinn er bare noen hundre meter i fra. Her er det romslige uteområder og ballbinge.

Vikedal har mange turløyper, både i nærheten og oppover dalen. Strand og båtliv.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen
Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid
Vikedal FUS barnehage i gangavstand ved sentrum. Vikedal skole med 1-10.trinn like ved.

Bygningssakkyndig
Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenne og nedløp i aluminium. Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler og sperr i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Terrasse tilknyttet stue i 1 etasje. Balkong mot sør. Betongtrapp ved hovedinngangsdør. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.01.23 av Bjørsvik Takst & Eiendom AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold
Kjeller: Gang, vedbod, grovgarderobe, bad, vaskerom, to stuer og to soverom (ikke godkjent rømningsvei/vindusstørrelse).
1. etg: Gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Garasje og carport.

Standard



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda 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 2023

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert snøfanger på bolig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktskjold/fukt rundt gjennomføring i tak over bad 1. etasje.
Påvist spor etter mus.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Påvist glasslister som er løs fra vinduskarm. Påvist glasslister med tidlig råteskader.

Utvendig > Dører
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Vannstokk under terrassedør på soverom i 1 etasje er løs.
Tredør fra vedbod, tar i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde rekkverk er målt til 0,93m, mens dagens krav er 1m. Det er åpninger i rekkverk. Påvist fuktskjold

og svelling i gulvspon under terrasse, i del mot sør/ vest.

Utvendig > Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater
Det er avvik: Påvist noe knirk i gulv, ved trapp i gang, 1 etasje. Påvist noe fuktinntregning i vedbod.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige. Påvist riss i pipe. Det er påvist sprekk i ildfast stein i vedovn i underetasje. Stedvis manglende pakning mellom ovn og dør, på vedovn i 1 etasje.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm.
Åpning mellom trinn er målt til cirka 15cm. Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det mangler styreskinne på skyvedør i underetasje.
Bruksmerker i skyvedør, grunnet manglende styrepinne.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ikke påvist synlig membran i sluk/ klemring.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Det er avvik: Vifte fungerer ikke ved test.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Sluk er plassert under innredning.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer

i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu står under 1 meter fra dusjkabinett. Påvist stedvis manglende silikon i innvendig hjørne, samt overgang vegg/gulv.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Ikke synlig membran i sluk. Påvist rust på sluk.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er avvik: Påvist manglende fuglenetting i enkelte ventiler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik: VVB står på betongfundament med fall til rom. I bakkant av betongfundament er ikke konstruksjon sikret mot fukt fra VVB.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring.
AMS måler.

Tomteforhold > Drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Ikke synlig knotteplast over terreng på opprinnelig bolig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er avvik: Det er ikke montert rekkverk
Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Taktekking
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - balkong mot sør.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Høyde rekkverk er målt til 0,89m, mens dagens krav er 1m.
Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er avvik: Påvist skiferheller som er løs fra underlag.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 etasje
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer

i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Dør står under 1 meter fra dusjkabinett.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulv er tilnærmet flatt utenfor sluk.
Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom
Det er avvik: Vaskerom fungerer til sitt bruk, etter dagens bruk.
Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Ukjent om det er oppbrett membran ved dør.
Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik: Påvist stedvis forhøyning i skøyter i benkeplate.
Påvist lokal fuktskade undersiden av benkeplate, ved vask.
Mangler deksel til noen lys i kjøkkeninnredning.
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Det er avvik: Sentralstøvsuger har nådd over halve tekniske brukstid.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er avvik: Over halve teknisk gjennværende brukstid er brukt for vann og avløps ledning.
Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven.
Listen følger vedlagt salgsoppgaven.
Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.
Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.
Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.
Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Parkering
P-plass for flere biler.
Garasje, carport og på egen tomt.
Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.
Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.
Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi
Oppvarming
Varmekabler på begge bad og vaskerom.
Varmepumpe (ny 2022).
Vedovn i stue begge etasjer.
Ellers elektrisk oppvarming.
Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest.
Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m².
Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.
For ytterligere informasjon se www.energimerking.no .
Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler
Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 17 949, 2023
Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.
I tillegg kommer renovasjonsavgift HIM.
Standard abonnement kr. 3.130.
Formuesverdi primær
Kr 671 665, pr 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 417 995, pr 2021

Tilbud lånefinansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland

Sparebank for et tilbud på;

oBoliglån

oLivs- /gjeldsforsikring

oForsikring

oSparing

Telefon: 51 75 44 00

E-post: post@hjemmelandsparebank.no

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 67, bruksnummer 93 i Vindafjord

kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1160/67/93:

27.09.1972 - Dokumentnr: 5951 - Bestemmelse om

gjerde

Med flere bestemmelser

26.10.1971 - Dokumentnr: 6640 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:67 Bnr:117

Oprinnelig fradelt fra bnr. 89.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen datert

02.07.1972.

Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget, der

bygningstegninger er datert 1997.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og

bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt

for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike

bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir

lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal

avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett

foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig

brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan

tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse

betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt

bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Se vedlagte

reguleringsbestemmelser for Søndenafeltet og

ellers arealdelen til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige

regler som er til hinder for at hele eiendommen leies

ut.

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,

gjørne 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,00))

84 292,- (Omkostninger totalt)

2 774 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 292

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 dekningssalg 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglars vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og tilrettelegging i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 9.157,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

Ansvarlig megler

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda,
Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

25.05.2023

Notater



Tilstandsrapport

Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL

VINDAFJORD kommune

gnr. 67, bnr. 93

Areal (BRA): Enebolig 274 m²



Befaringsdato: 25.01.2023

Rapportdato: 31.01.2023

Oppdragsnr.: 21440-1131

Referansenummer: EW1574

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Gyldig rapport
31.01.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Øyvind Steinnes

Uavhengig Takstingeniør

31.01.2023 | AKSDAL

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Rådhusvegen 45
00 00 00 00

Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje og carport.

Vest vendt utsikt over Vikedal.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenne og nedløp i aluminium.
Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler og sperr i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Terrasse tilknyttet stue i 1 etasje.
Balkong mot sør.
Betongtrapp ved hovedinngangsdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje:
Parkett og belegg på gulv.
Panel og tapet på vegger.
Malt overflater og panel i tak.

Underetasje:
Fliser, parkett, belegg og laminat på gulv.
Panel, tapet, malte plater og betongvegger på vegger,
Panel og himlingsplater i tak.

Vedbod:
Betongdekke på gulv.
Betong og lecastein som vegger.
Betongdekke i tak.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe.
Vedovn i stue, 1 etasje
Vedovn i stue, underetasje
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har behandlet tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 1 etasje

Himlingsplater i tak.
Flis på vegger.
Fliser på gulv.
Elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom - underetasje

Malt panel i himling.
Baderomsplater og malte plater på vegg.
Fliser på gulv.
Elektriske varmekabler.
Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran fra midt/slutten av 90 tallet.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad - underetasje

Himlingsplater i tak.
Fliser på vegg.
Fliser på gulv.
Elekriske varmekabler.
Sluk i metall og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat.
Kjøl/fryse skap, oppvaskemaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på 198 liter.
Sentralstøvsuger.
Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring.
Brannvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur.
Skrånet terreng.
Asfaltert innkjørsel og parkering.
Opparbeidet med noe plen og beplantning.
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Underetasje	144	108	36	
1 Etasje	106	106	0	
Utvendig garasje/carp ort	24	0	24	
Sum	274	214	60	

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

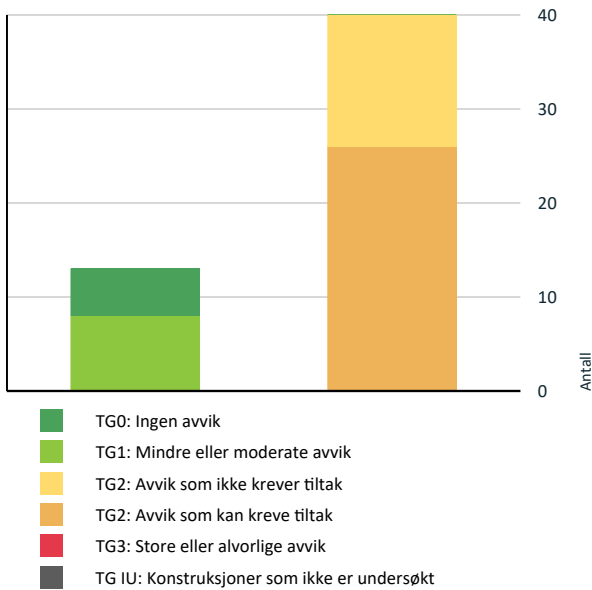
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

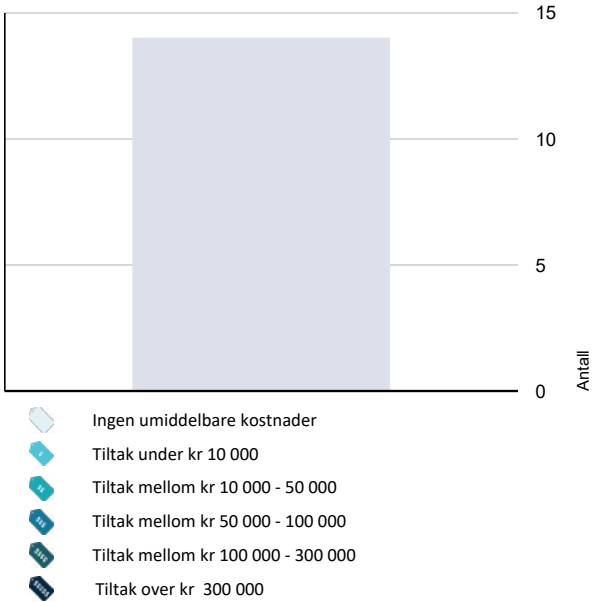
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke montert snøfanger på bolig.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Fuktskjold/fukt rundt gjennomføring i tak over bad 1 etasje.
Påvist spor etter mus.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Påvist glasslister som er løs fra vinduskarm.
Påvist glasslister med tidlig råteskader.

Utvendig > Dører
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Vannstokk under terrassedør på soverom i 1 etasje er løs.
Tredør fra vedbod, tar i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde rekkverk er målt til 0,93m, mens dagens krav er 1m.
Det er åpninger i rekkverk.
Påvist fuktskjold og svelling i gulvspon under terrasse, i del mot sør/vest.

Utvendig > Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Påvist noe knirk i gulv, ved trapp i gang, 1 etasje.
Påvist noe fuktinntregning i vedbod.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Påvist riss i pipe.
Det er påvist sprekke i ildfast stein i vedovn i underetasje.
Stedvis manglende pakning mellom ovn og dør, på vedovn i 1 etasje.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm.
Åpning mellom trinn er målt til cirka 15cm.
Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det mangler styreskinne på skyvedør i underetasje.
Bruksmerker i skyvedør, grunnet manglende styrepinne.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Ikke påvist synlig membran i sluk/klemring.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisteer.
Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Det er avvik:
Vifte fungerer ikke ved test.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Sluk er plassert under innredning.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu står under 1 meter fra dusjkabinett.
Påvist stedvis manglende silikon i innvendig hjørne, samt overgang vegg/gulv.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
Ikke synlig membran i sluk.
Påvist rust på sluk.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er avvik:
Påvist manglende fuglenetting i enkelte ventiler.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik:
VVB står på betongfundament med fall til rom.
I bakkant av betongfundament er ikke konstruksjon sikret mot fukt fra VVB.

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring. AMS måler.	
	Tomteforhold > Drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke synlig knotteplast over terreng på opprinnelig bolig.	
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.	
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er avvik: Det er ikke montert rekkverk.	
	
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.	
	
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - balkong mot sør. Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Høyde rekkverk er målt til 0,89m, mens dagens krav er 1m.	
	
	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er avvik: Påvist skiferheller som er løs fra underlag.	
	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 etasje Gå til side
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
	

	Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet Dør står under 1 meter fra dusjkabinett.	
	
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulv er tilnærmet flatt utenfor sluk.	
	
	Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Gå til side
Det er avvik: Vaskerom fungerer til sitt bruk, etter dagens bruk.	
	
	Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ukjent om det er oppbrett membran ved dør.	
	
	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.	
	
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Det er avvik: Påvist stedvis forhøyning i skøyter i benkeplate. Påvist lokal fuktskade undersiden av benkeplate, ved vask. Mangler deksel til noen lys i kjøkkeninnredning.	
	
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.	
	
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.	
	
	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
Det er avvik:	

Sammendrag av boligens tilstand

	Sentralstøvsuger har nådd over halve tekniske brukstid.
	
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Det er avvik: Over halve teknisk gjennværende brukstid er brukt for vann og avløps ledning.	
	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Jfr tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering		
1995	Tilbygg	Tilbygg garasje/carport. Cirka alder.
2000	Tilbygg	Tilbygg stue
2000	Modernisering	Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	Ny varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besikttet fra bakkenivå.
Fra byggeår 1972 og 2000.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp i aluminium.
Pipe over tak er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert snøfanger på bolig.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfanger for å fylle dagens krav.
Takvann i nord/østlig hjørne bør ledes bort fra bolig.
Takrenner må renskes.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler og sperr i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjold/fukt rundt gjennomføring i tak over bad 1 etasje.
Påvist spor etter mus.

Tiltak

- Andre tiltak:

Selger bekrefter at skal utbedre fukt/fuktskjold rundt gjennomføring i yttertak, over bad 1 etasje.
Sette ut musefeller.

Tilstandsrapport

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu fra byggeår og 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Påvist glasslister som er løs fra vinduskarm.
Påvist glasslister med tidlig råteskader.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Ytterdør i tre.
Balkongdør i tre, 1 etasje mot sør.
Malt dør i tre, i entre underetasje.
Dør i ubehandlet tre, fra vedbod og ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Vannstokk under terrassedør på soverom i 1 etasje er løs.
Tredør fra vedbod, tar i karm.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - balkong mot sør.

Balkong mot sør.
Tilknyttet soverom i 1 etasje, samt terrasse mot vest.
PVC duk som dekke og rekkverk i tre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Høyde rekkverk er målt til 0,89m, mens dagens krav er 1m.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse tilknyttet stue i 1 etasje.
Terrassebord som dekke, over betongdekke.
PVC duk på utkraget terrasse.
Rekkverk i treutførelse.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde rekkverk er målt til 0,93m, mens dagens krav er 1m.
Det er åpninger i rekkverk.
Påvist fuktskjold og svelling i gulvspen under terrasse, i del mot sør/vest.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk bør av sikkerhetsmessige årsaker lages mindre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - terrasse mot vest.

Terrasse på bakkeplan.
Terrassebord som dekke.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Betongtrapp ved hovedinngangsdør.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger i rekkverk bør av sikkerhetsmessige årsaker lages mindre.

Andre utvendige forhold

TG 2

Skiferheller fra innkjørsel til inngangsdør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist skiferheller som er løs fra underlag.

Tiltak

- Tiltak:

Skiferheller bør festes til underlag.

INNVEDIG

Overflater

TG 2

1 etasje:

Parkett og belegg på gulv.
Panel og tapet på vegger.
Malt overflater og panel i tak.

Underetasje:

Fliser, parkett, belegg og laminat på gulv.
Panel, tapet, malte plater og betongvegger på vegger,
Panel og himlingsplater i tak.

Vedbod:

Betongdekke på gulv.
Betong og lecastein som vegger.
Betongdekke i tak.

Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist noe knirk i gulv, ved trapp i gang, 1 etasje.

Påvist noe fuktinntregning i vedbod.

Tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes og utbedre knirk.
Fuktinntregning må undersøkes nærmere.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke.
Stue i tilbygg er kontrollert.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 etasje

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stue og kjøkken er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe.
Vedovn i stue, 1 etasje fra 80 tallet.
Vedovn i stue, underetasje fra 00 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Påvist riss i pipe.

Det er påvist spekk i ildfast stein i vedovn i underetasje.

Stedvis manglende pakning mellom ovn og dør, på vedovn i 1 etasje.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 1

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling utført i vaskerom.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk er målt til cirka 78cm, mens dagens krav er 90 cm.

Åpning mellom trinn er målt til cirka 15cm.

Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

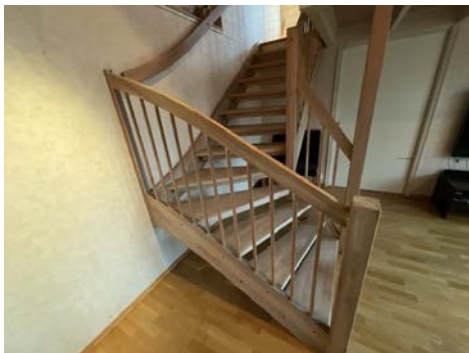
Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper - stue

TG 1

Boligen har behandlet tretrapp.



Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Innvendige dørerTG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det mangler styreskinne på skyvedør i underetasje.
Bruksmerker i skyvedør, grunnet manglende styrepinne.

- Tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Montere styre skinne for skyvedør.
Det bør tettes i overgang mellom ringmur og dør, gjeldende dør mellom vedbod og bod i underetasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert mellom 2005-2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Overflater vegger og himlingTG 2

Himlingsplater i tak.
Flis på vegger.

- Vurdering av avvik:**
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør står under 1 meter fra dusjkabinett.

- Tiltak**
- Andre tiltak:

Dør må ikke utsettes for fukt ved bruk av dusjkabinett.

Overflater GulvTG 2

Fliser på gulv.
Elektriske varmekabler.
Det er målt til 4mm , fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 148cm.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulv er tilnærmet flatt utenfor sluk.

- Tiltak**
- Andre tiltak:

Det brukes dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



- Vurdering av avvik:**
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ikke påvist synlig membran i sluk/klemring.

- Tiltak**
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredningTG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning.

- Tiltak**
- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon angående toalettkasse, om mulig.
Lysarmatur i baderomsinnredning må byttes.

VentilasjonTG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Vifte fungerer ikke ved test.

- Tiltak**
- Tiltak:

Undersøke vifte nærmere, da det er mulig det starter ved gitt fuktighet i rom.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom bad og soverom
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv er modernisert på 90 tallet, men med ukjent alder.

Overflater vegger og himlingTG 2

Malt panel i himling.
Baderomsplater og malte plater på vegg.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Vaskerom fungerer til sitt bruk, etter dagens bruk.

- Tiltak**
- Tiltak:

Det må påregnes modernisering i nær fremtid.

Overflater GulvTG 2

Fliser på gulv.
Elektriske varmekabler.
Sluk er skjult under innredning.
Målt fall mot sluk.
Ukjent alder på fliser gulv, men opplyst til å være fra midt/slutten av 90 tallet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

- Tiltak**
- Andre tiltak:

Fliser bør festet.
Sprukket flisefuger bør utbedres.

Sluk, membran og tettesjiktTG 2

Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.
Sluk fra 1972.
Membran fra midt/slutten av 90 tallet.
Sluk er ikke besiktiget.

- Vurdering av avvik:**
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluk er plassert under innredning.

- Tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

VentilasjonTG 2

Det er naturlig ventilering.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
 - Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 0

Fuktmåling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling utført i yttervegg vaskerom.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert siste halvdel av 90 tallet.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Overflater vegger og himling

Himlingsplater i tak.
Fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu står under 1 meter fra dusjkabinett.
Påvist stedvis manglende silikon i innvendig hjørne, samt overgang vegg/gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må ikke utsettes for fukt ved bruk av dusjkabinett.

Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elekriske varmekabler.
Det er målt til 11mm , fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 195cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ukjent om det er oppbrett membran ved dør.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i metall og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Ikke synlig membran i sluk.
Påvist rust på sluk.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på eventuelle symptom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat.
Kjøl/fryse skap, oppvaskemaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist stedvis forhøyning i skøyter i benkeplate.
Påvist lokal fuktskade undersiden av benkeplate, ved vask.
Mangler deksel til noen lys i kjøkkeninnredning.

Tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes og skadde manglende deksel til lys.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist manglende fuglenetting i enkelte ventiler.

Tiltak

- Tiltak:

Ettermontere fuglenetting.

Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

VVB står på betongfundament med fall til rom.
I bakkant av betongfundament er ikke konstruksjon sikret mot fukt fra VVB.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør lages til for at all eventuell lekkasjevann blir ført til rommet.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger har nådd over halve tekniske brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Sentralstøvsuger opplyses at fungerer, men greit å notere at nådd over halve tekniske brukstid.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

Innvendig sikringsskap med skrusikring og automatsikring.
AMS måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Montert AMS måler.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja **Varmegang i lysarmatur i baderomsinnredning 1 etasje.**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

Det anbefales utvidet el-kontroll hvert 5 år



Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarsler og brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei **Ukjent alder på brannslukker.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering og knotteplast.

Synlig knotteplast på tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ikke synlig knotteplast over terreng på opprinnelig bolig.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.

Garasje og carport har ringmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmur mot vest, er av betongstein.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk for å fylle dagens krav.

Terrengforhold

TG 0

Skrånet terreng.

Asfaltert innkjørsel og parkering.

Opparbeidet med noe plen og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve teknisk gjennværende brukstid er brukt for vann og avløps ledning.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegg fungerer i dag, men greit å notere seg at over halve teknisk brukstid er brukt.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

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					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	144	108	36	Bad , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Vaskerom , Stue , Stue 2	Bod , Bod 2, Vedbod
1 Etasje	106	106	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang m/trapp, Kjøkken , Stue	
Utvendig garasje/carport	24	0	24		Garasje
Sum	274	214	60		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet. Utvendig garasje tilknyttet bolig er medtatt i areal beregning. Utvendig garasje/ carport er ikke tilstandsvurdert. Carport på cirka 23 kvm, er ikke medtatt i areal beregning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på dagslysflate og rømningsvindu på soverom i underetasje.

Takhøyde gang i 1 etasje er målt til cirka 2,38m.
Takhøyde i del av gang i underetasje er målt til cirka 2,18m.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2023	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Svein Bjarte Holten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	67	93		0	1095.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjevegen 17

Hjemmelshaver

Holten Svein Bjarte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligfelt. Kort vei til skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	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.	etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom) ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. • For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. • Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers 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.
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.	• 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.
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	



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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/personvernerklaering/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/EW1574>

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 Sauda	
Oppdragsnr.	
1402230039	
Selger 1 navn	
Svein Bjarte Holten	
Gateadresse	
Kyrkjevegen 17	
Poststed	Postnr
VIKEDAL	5583
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	1989
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	50
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Etne

Arbeid utført av

Edvardsen Flis

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fagmessig utført

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

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

9

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sandeid

Arbeid utført av

Helgevold elektro

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

2020

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

Document reference: 1402230039

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påbygg

Arbeid utført av

Asbjørn Larsen

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

Beskrivelse

Kjeller

21.1

Radonmåling

Ar

1998

Verdi

under krav

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 1402230039

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1402230039



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 04.05.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Vindafjord kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 538,40 kr
Eiendomsskatt	6 764,40 kr
Feiing	551,00 kr
Vann	5 095,80 kr
Sum	17 949,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	2 794,00 kr	1/1	0 %	2 794,00 kr	1 397,00 kr
Vassavgift	175 m3	20,53 kr	1/1	0 %	3 591,88 kr	1 795,95 kr
Feiing /Branntilsyn	1 stk	551,00 kr	1/1	0 %	551,00 kr	275,50 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	3 340,00 kr	1/1	0 %	3 340,00 kr	1 670,00 kr
Kloakkavgift	175 m3	19,41 kr	1/1	0 %	3 397,19 kr	1 698,60 kr
Eigedom Skatt/Takst	1880200 prom	4,00 kr	1/1	0 %	7 521,00 kr	3 760,00 kr
				Sum	21 195,07 kr	10 597,05 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 04.05.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Vindafjord kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 04.05.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Vindafjord kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	75714456	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	172844049	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 8
Kjeller	Vedovn	Wiking A/S	Wiking 2

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.12.2022	Tilsyn	01.12.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedovn. Produsent: Wiking A/S. Modell: Wiking 2
Beskrivelse	Feil røykrørsinnføring

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 67, Bruksnr 93	Kommune:	1160 Vindafjord
Adresse:	Kyrkjevegen 17, gatenr 1116	Grunnkrets:	402 Søndene
	5583 Vikedal	Valgkrets:	5 Vikedal
Oppdatert:	10.12.2014	Kirkesogn:	6051001 Vikedal
		Tettsted:	4733 Vikedal

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Søndenå	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.10.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 095,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/1 stein. Produsent: Ukjent. Modell: 1/1-Stein
Beskrivelse	Adkomst på tak

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Innvendig. Type: Tegl 1/1 stein. Produsent: Ukjent. Modell: 1/1-Stein
Beskrivelse	Innekledd skorstein

Informasjon for bruksenhetId 75714456

BruksenhetId	75714491	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	172844049	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kyrkjevegen 17, 5583 VIKEDAL
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 75714491.			

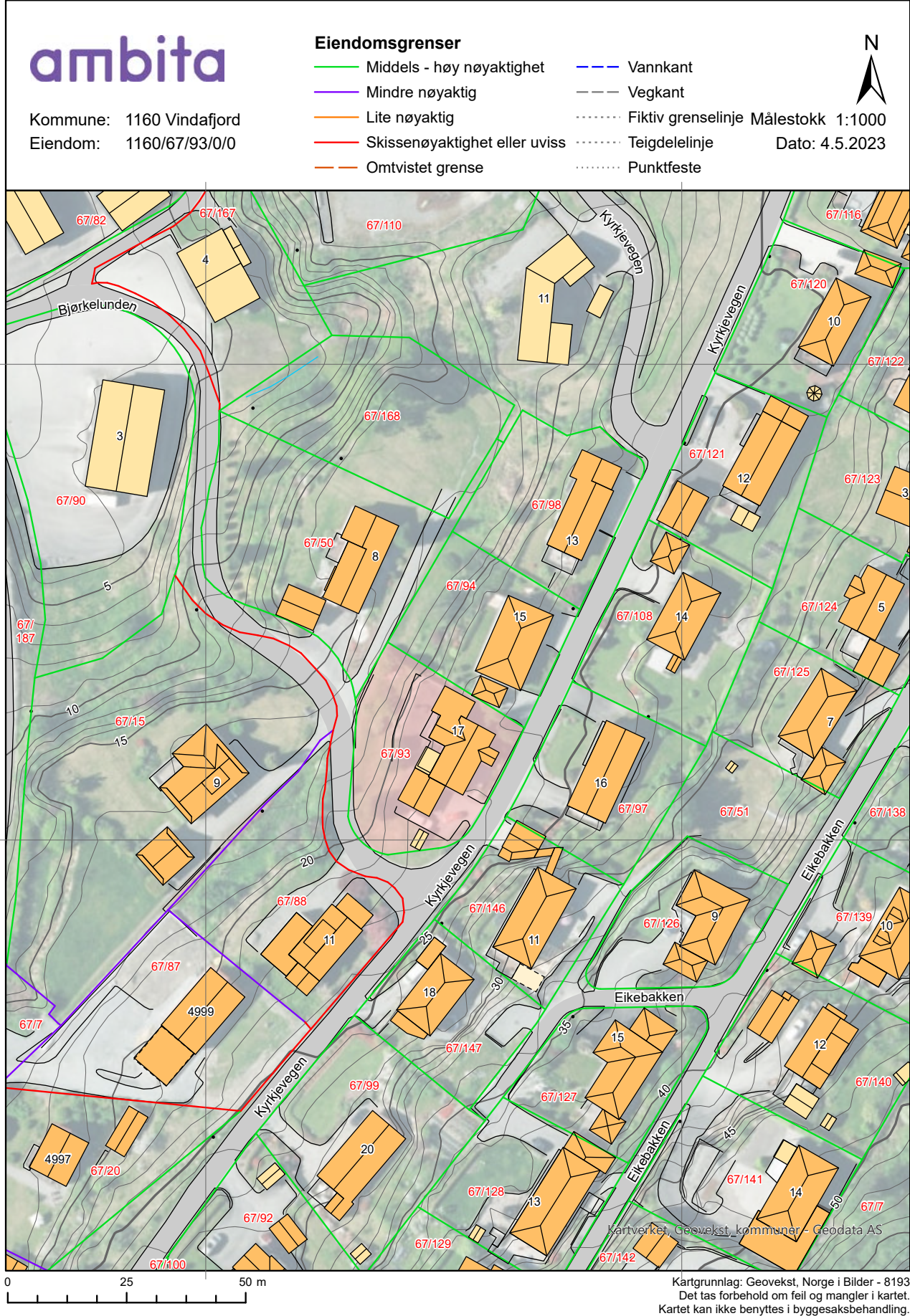
BruksenhetId	75664119	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	9411321	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 75664119.			

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	21.01.2006	Mottaker	1160/67/93	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	26.10.1971	Avgiver	1160/67/89	-1 108,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1160/67/93	1 108,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Kyrkjevegen 17	H0101	Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	240,0	Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	240,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:			1	
Bygningsnr:	172844049				Antall etasjer:			2	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			120,0		120,0				
H01	1		120,0		120,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	18.05.1993			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:		Igangset.till.:	01.08.1994			
Energikilde:			BRA annet:	47,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.09.1995			
Vannforsyning:					Antall boliger:				
Bygningsnr:	9411321				Antall etasjer:		1		
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

Herr Johannes Holten

4210 VIKEDAL

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Sak nr. 147/72
Dato, avsluttende synsforr.
2. juli 1973

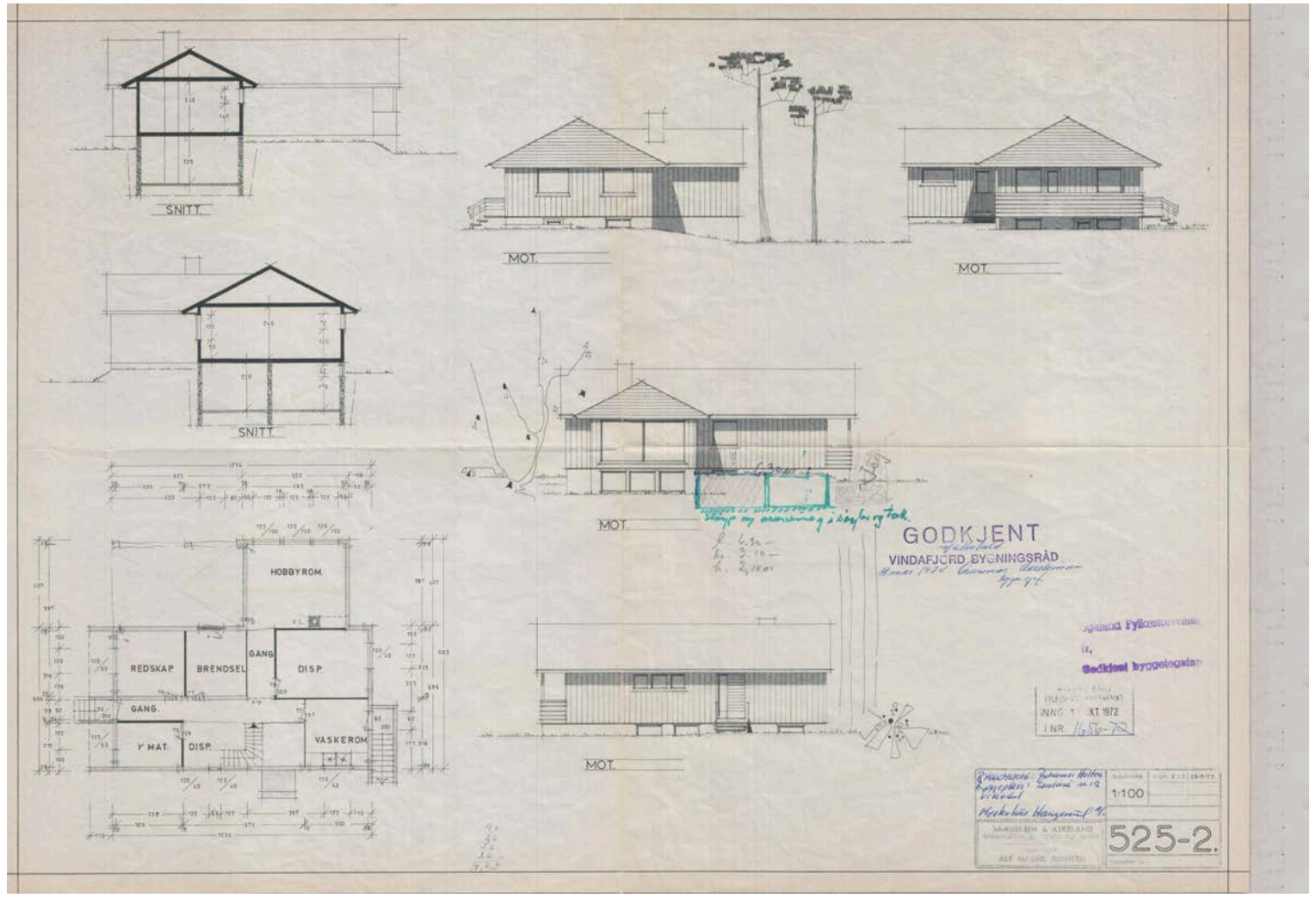
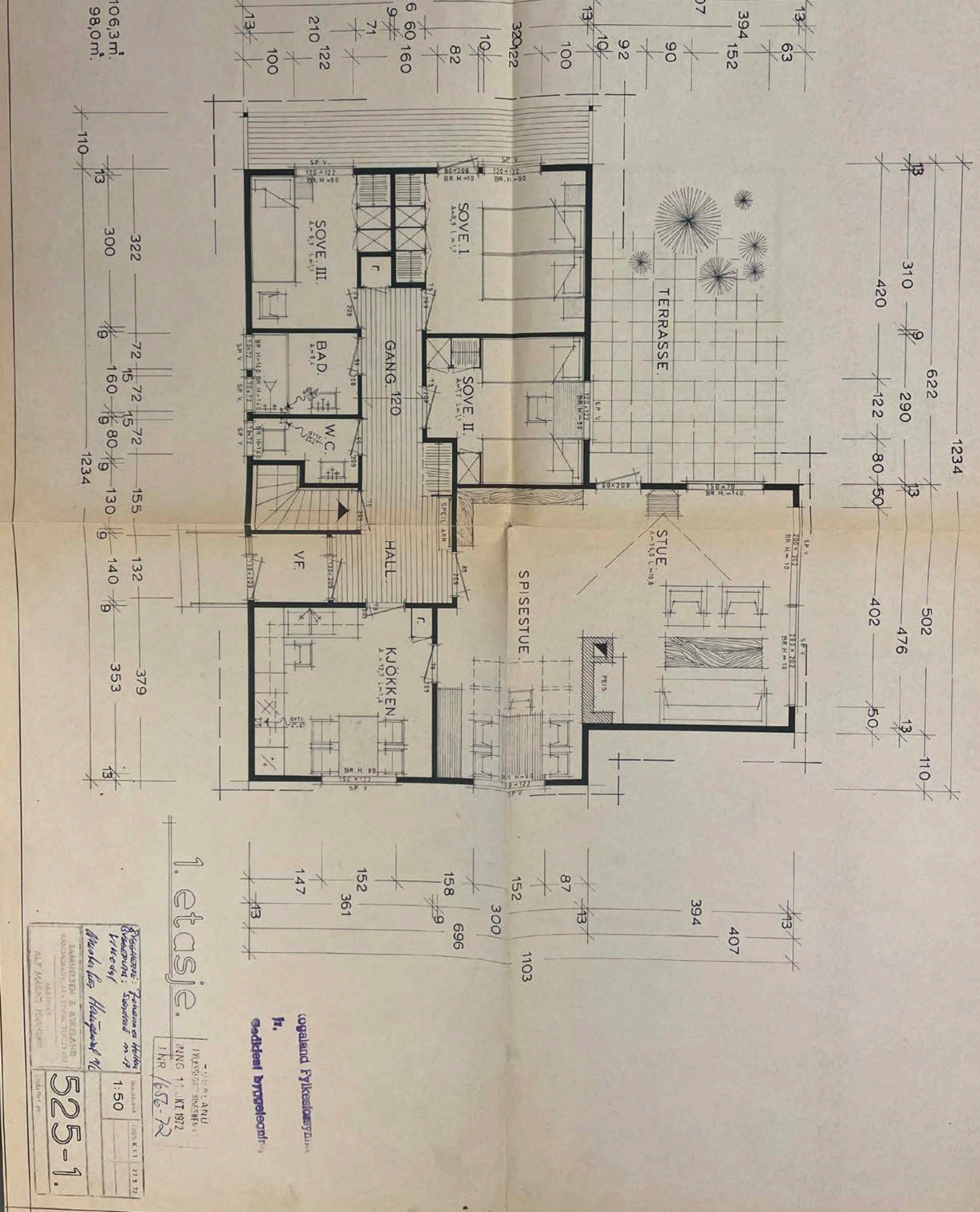
Arbeidssted	Vikedal, Vindafjord kommune
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bustadhus
Byggherre	Johannes Holten, Vikedal
Byggemelder	Mesterhus A/L, Haugesund
Ansvarshavende	Mesterhus A/L, Haugesund

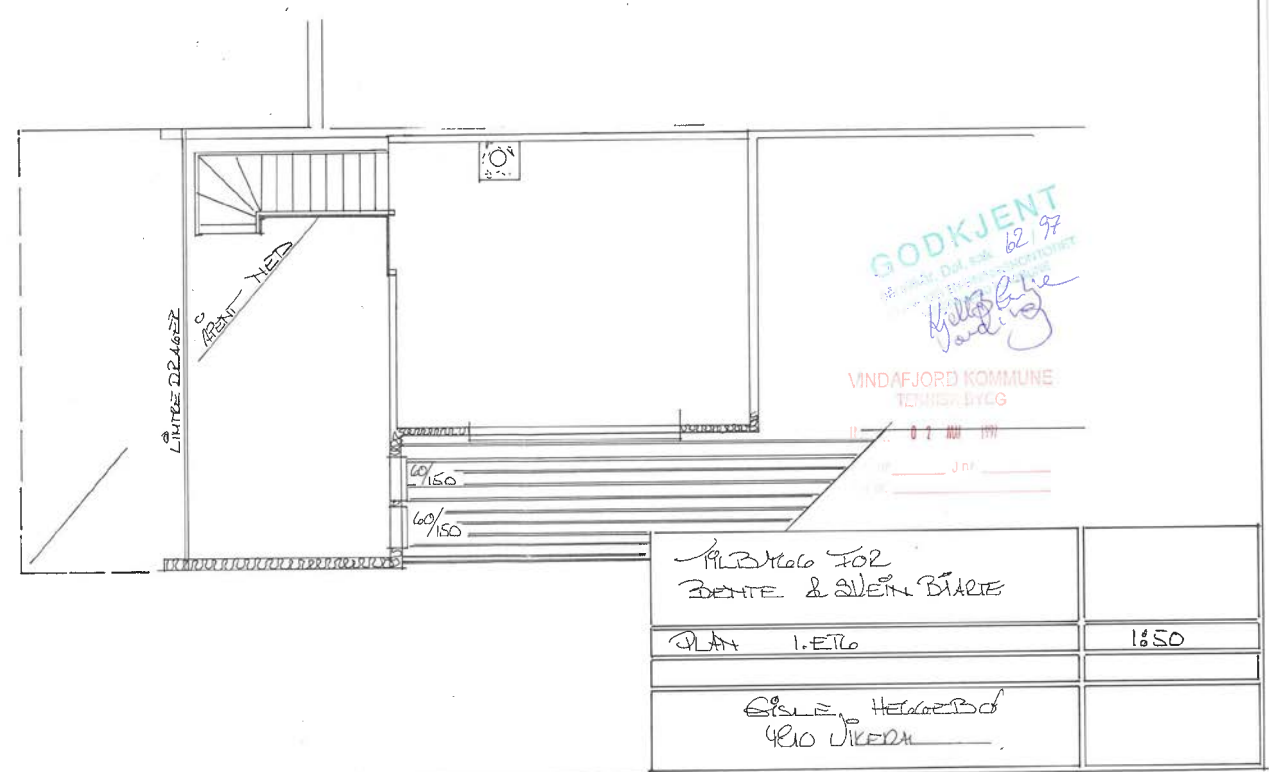
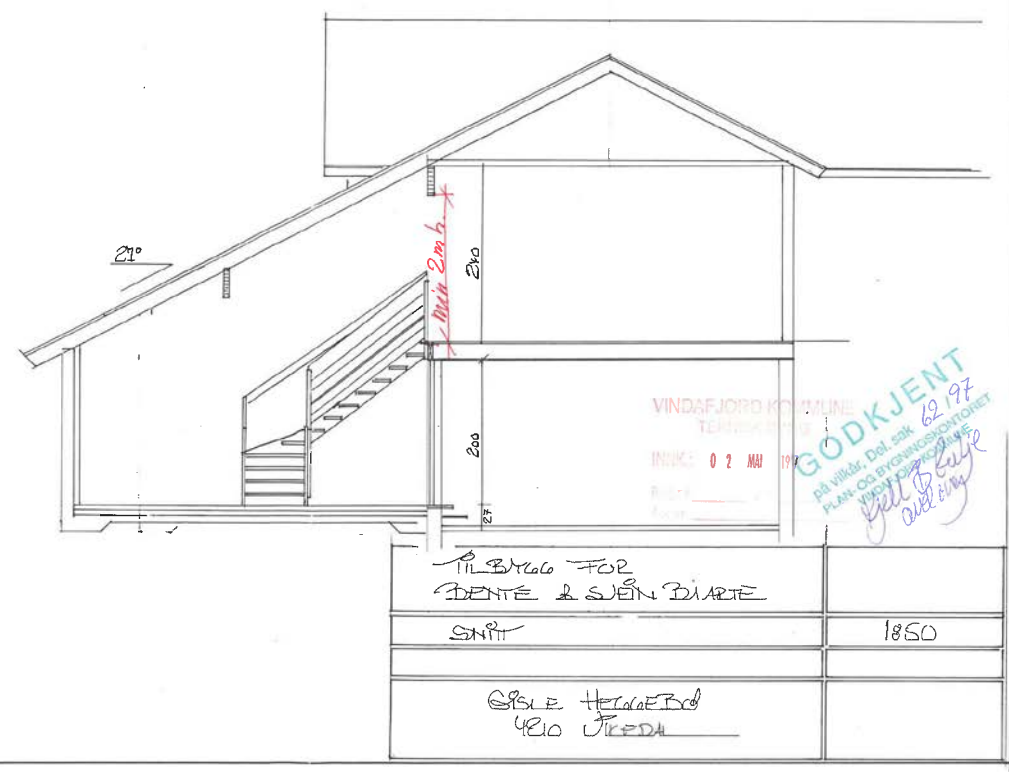
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Sandeid, den 2. juli 1973

Gunnar Aarsteinsen
Bygningssjef







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. Vegglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kyrkjevegen 17
5583 VIKEDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sauda
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Oppdragsnummer: 1402230039

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 25.05.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon