



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

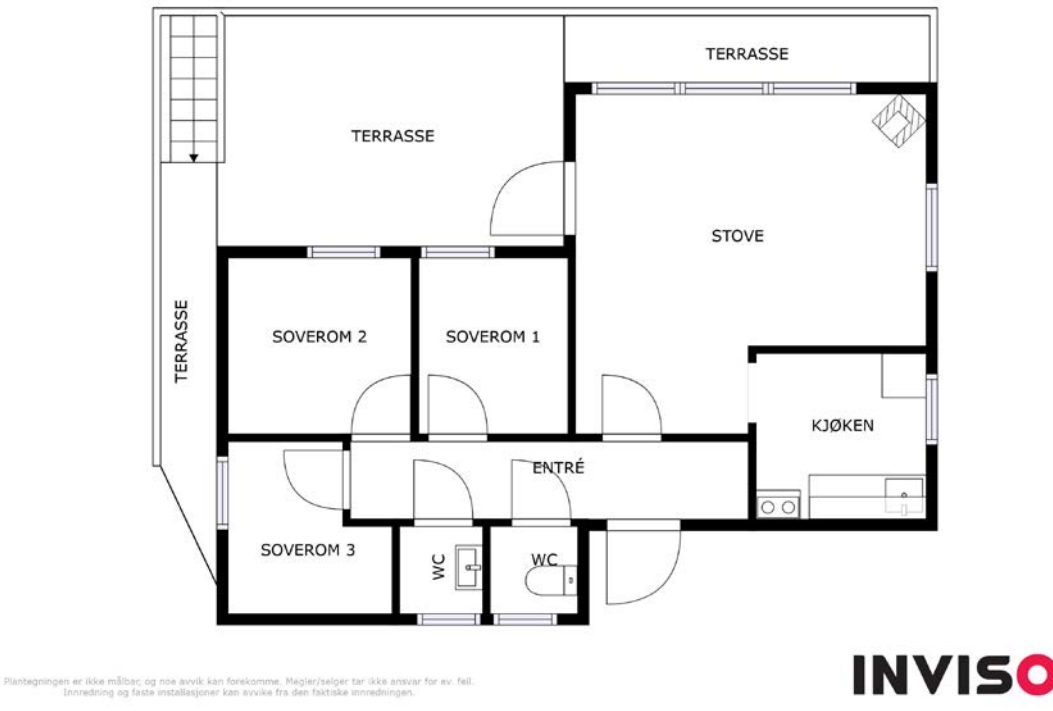
Øvrebøvegen 58, 5685 UGGDAL

**Herleg og sjeldan hytte i sjøkanten
på Tysnes | Sol frå morgon til kveld
| Tinglyst båtopptrekk |**

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.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF / Partner
Elisabeth Nonås Fylkesnes

Mobil 970 61 685
E-post elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5401 Stord

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 65 792,-
Total ink omk.: Kr 2 015 792,-
Selger: Liv Ingunn Haugen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA/P-rom: 87/52 m²
Tomtstr.: 466.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 28/44
Oppdragsnr.: 1504230121

Velkommen til
Øvrebøvegen 58!

Velkommen til Øvrebøvegen 58 - ei herleg og sjeldan sommarhytte i sjøkanten på Tysnes.

Øvrebøvegen 58 er ei unik og herleg hytte i sjøkanten på Tysnes med utsikt utover heile Langenuen. Plasseringa er sjeldan, og hytta er veldig tett på sjøen.

Plasseringa er usjenert utan andre hytter rundt. Hytta er brukt som sommarhytte av dagens eigar.

Det er gode solforhald med sol frå morgon til kveld.
Det er tinglyst parkeringsplass og gangveg ned til hytta. Det er og tinglyst båtopptrekk.

Hytta inneheld:
1.etg.: Entré/gang, stove, kjøken, 3 soverom, toalettrom og bad.
Kjellar: Grovkjellar med plass til båt

- VERDT Å MERKE SEG:
- Sjeldan hytte med usjenert plassering i sjøkanten
 - Gode solfforhald
 - Usjennert plassering
 - 3 soverom
 - Gangveg til hytte og tinglyst parkeringsplass



Innhold

Velkommen4

Plantegninger28

Om eiendommen32

Tilstandsrapport43

Nabolagsprofil72

Forbrukerinformasjon81

Budskjema82



Velkomen til Øvrebøvegen 58!

Hytta har ein romsleg gang med god plass til å henge frå seg yttertøy og sko.
Gangen gir tilkomst til alle romma.







Stova er romsleg med store vindauge i front.

Det er god plass til sittegruppe. Takhøgda er god, som gir ein god romfølelse. Her kan ein verkeleg nyte utsikta utover sjøen og den tette plasseringa på sjøen.

Det er inngang til kjøkenet frå stova.





Kjøkenet er utstyrt med hybelkomfyr, vask og benkekjøleskap.

Det er og plass til eit lite kjøkkenbord.





Det er totalt 3 soverom i hytta.
Soveromma har plassbygde senger.



Det er fobrenningstoalett.

Badet er utstyrt med servant og dusj.





Her kan ein verkeleg nyte den unike plassering så tett på sjøen.

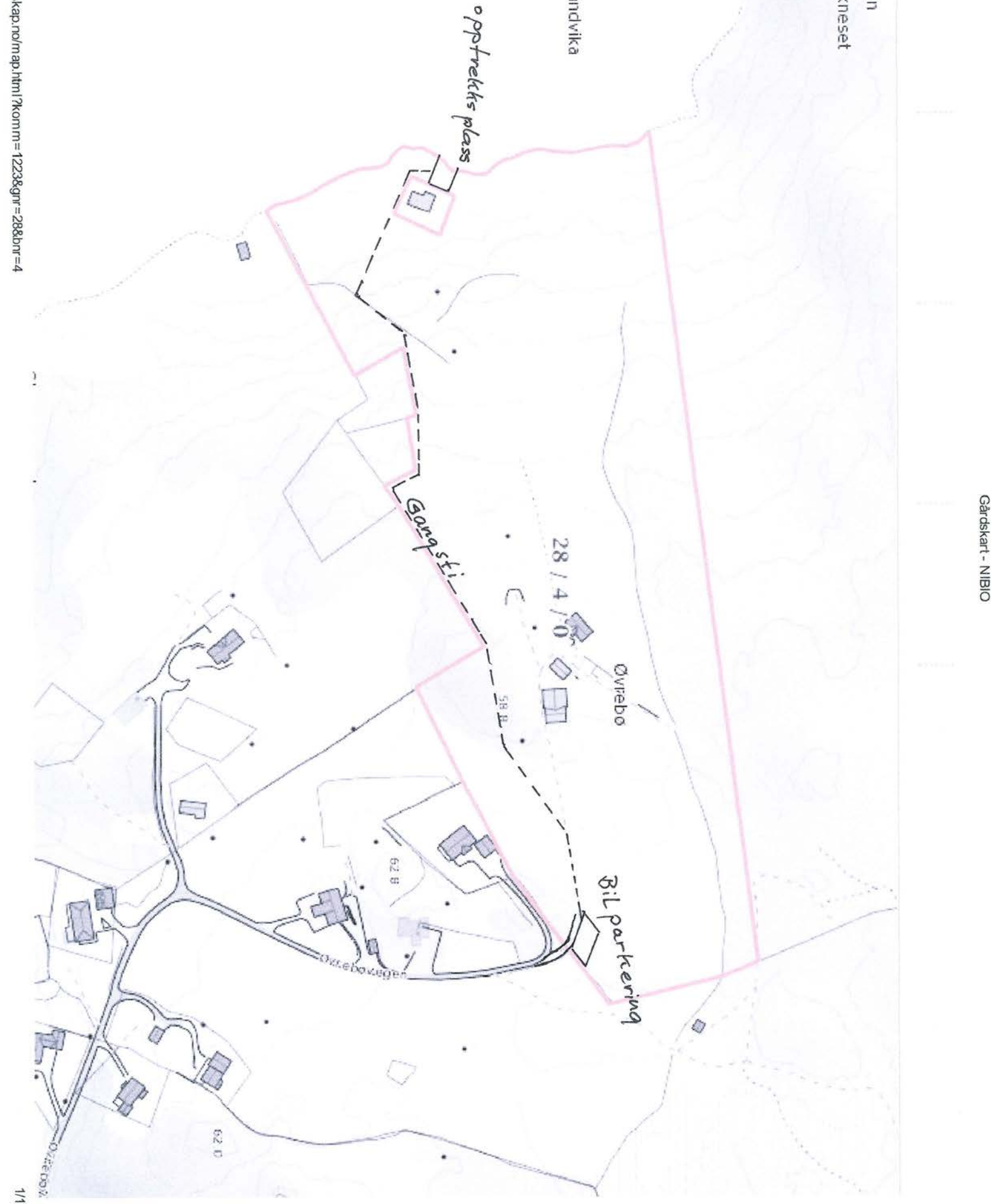


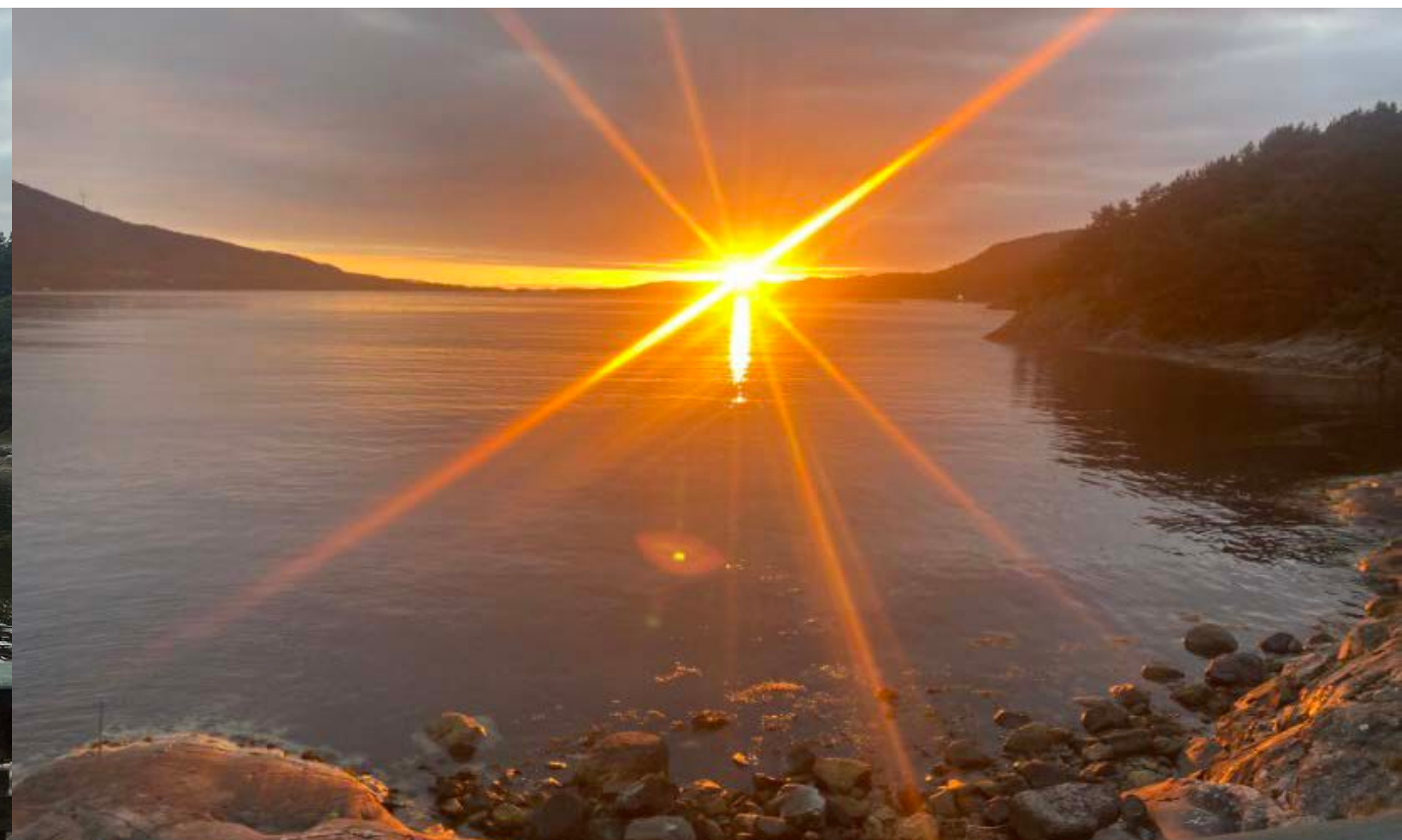
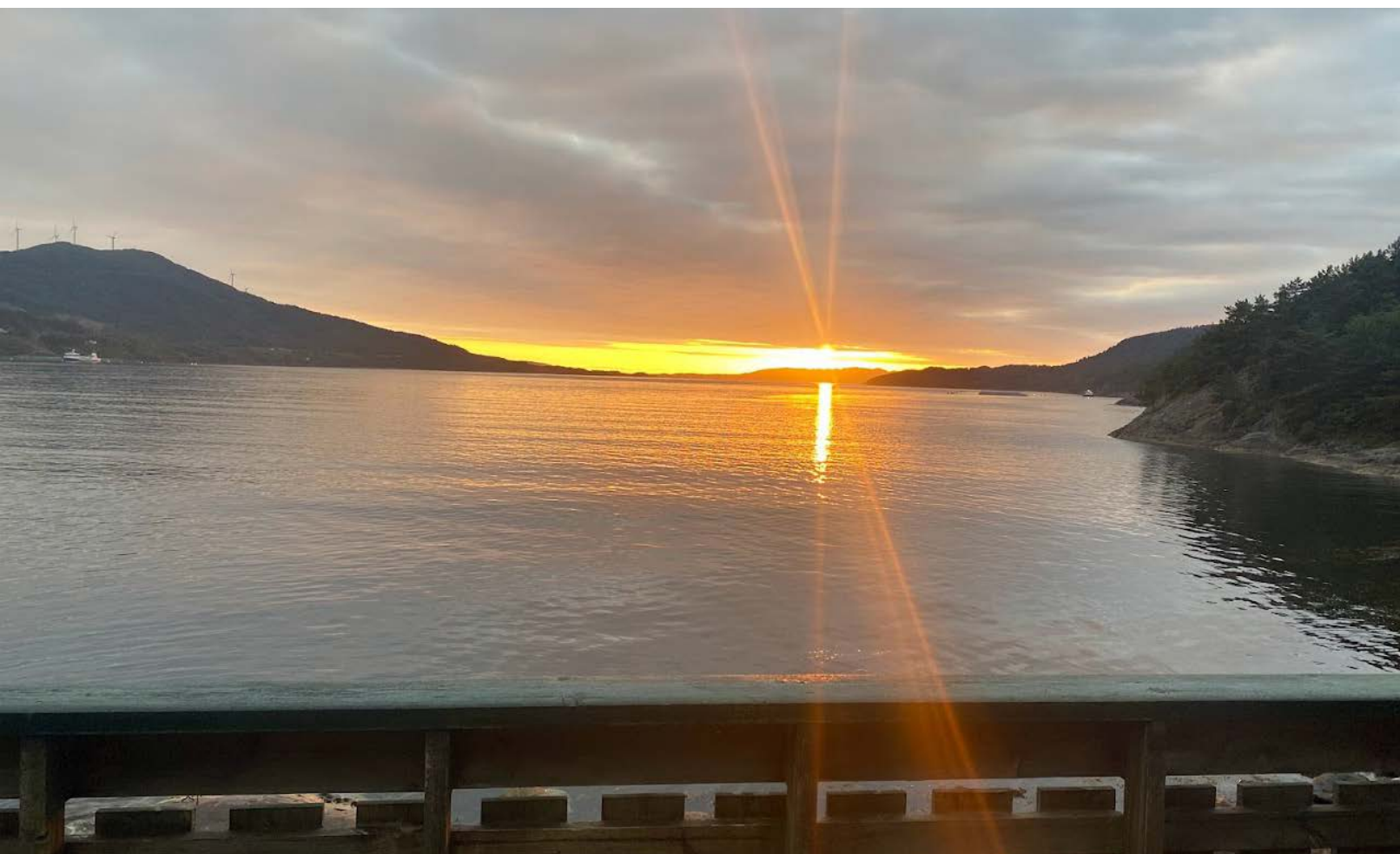
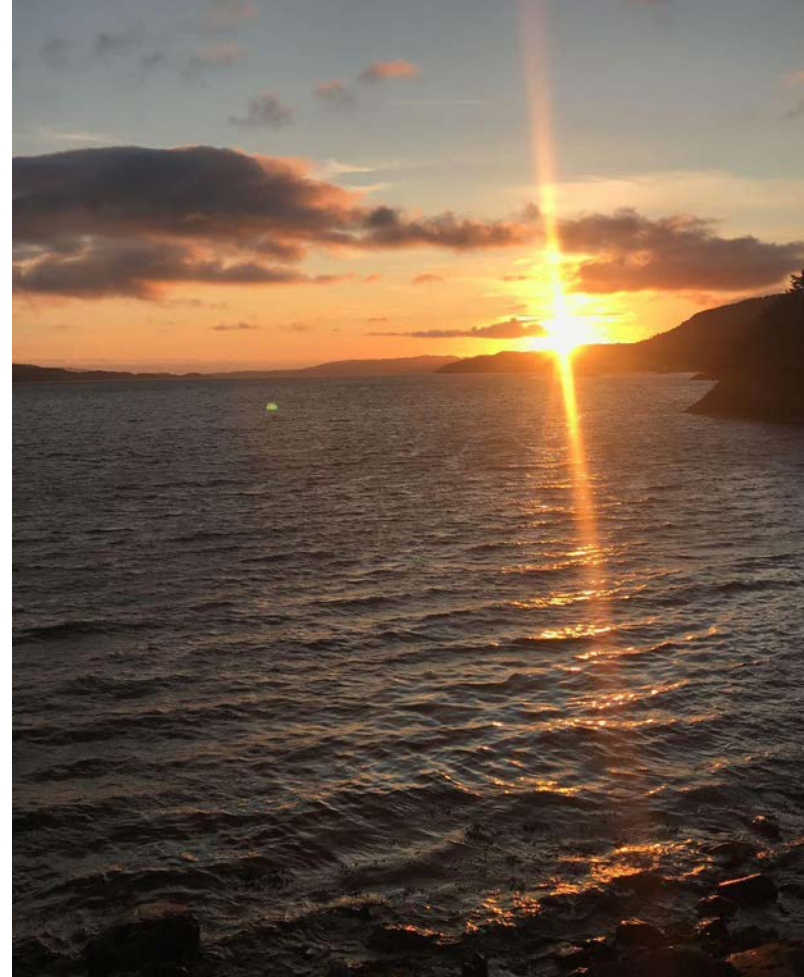


Området rundt har flotte svaberg, kor ein kan starte dagen med eit morgonbad.
Det er gode solforhald og ein får også flotte solnedgangar.

På sommarstid er sola frå ca. 07:30 til 22:30.





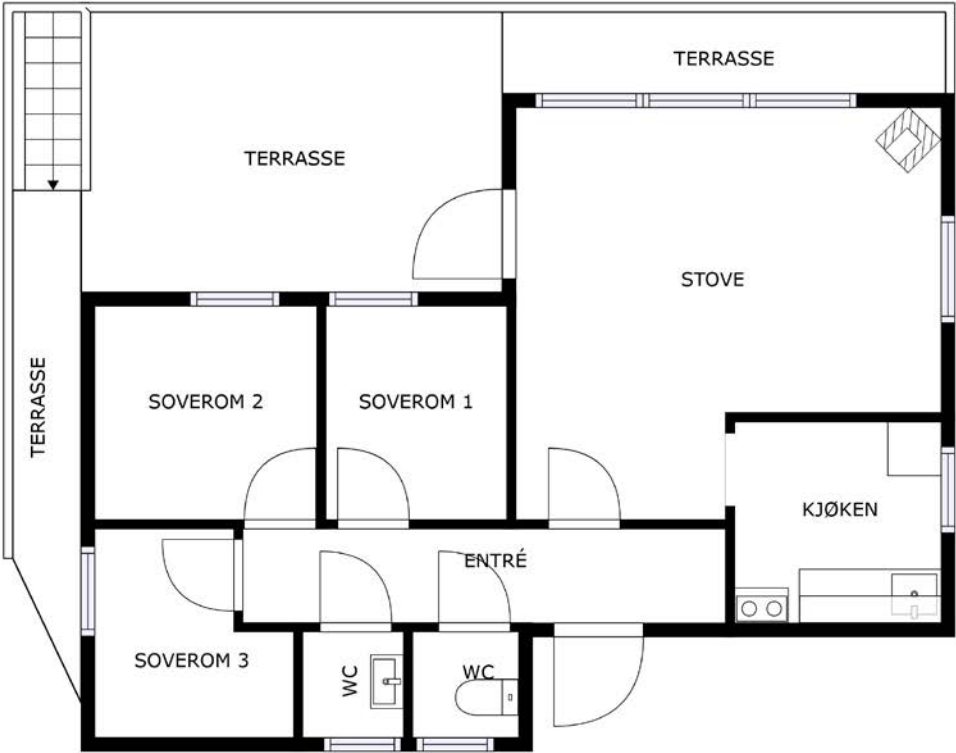




Velkommen til Øvrebøvegen 58!

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke måltbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 87kvm
P-rom 52kvm

Arealbeskrivelse

Fritidsbustad
Bruksareal
Kjeller: 35 kvm
1. etasje: 52 kvm
Primærrom
1. etasje: 52 kvm Gang, stove, kjøken, toalettrom, stellerom (vask) og 3 soverom
Sekundærrom
Kjeller: 35 kvm Kryp kjeller/grovkjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

466.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en landlig beliggenhet
Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse og gårdsbruk.
Tomten har et skrånende terreng og fremstår som en naturtomt, utover bebyggelse.
Det er ikke etablert vei, gangvei ned fra opparbeidet felles vei. Vann og avløp er også frakoblet.
I følge eier foreligger det båtfesterett

Beliggenhet

Hytta ligg usjenert til langs Langenuen på Tysnes.

Det er tinglyst parkeringsplass til 2 bilar, og gangveg ned til hytta.

Det er ingen andre hytter rundt.

Her kan ein nyte roen med naturen rundt og sjøen i framkant.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

David Haltvik

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning.
Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke.
Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av takshingel, med tilhørende beslag.
Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Seljar har opplyst om følgjande i egenerklæringsskjema:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskrivelse
Selvforskyldt lekkasje på kjøkken. glemte å stenge av vannet for vinteren, tror det var 1995. Lekkasjen pågikk antagelig over måneder og skadet treverket i flere rom, samt isolering under gulv. Ble ikke oppdaget tidlig da hytten ligger avsides og kun brukes om sommeren! Pr. idag er det kun en liten lekkasje i et rør under vask på bad, når vannet settes på. Kan enkelt repareres!

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Nedvasking av flere rom, samt fjerning av nesten all GLAVA under gulvene etter lekkasjen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse Hytten er satt opp i 1974 over en naturlig vannåre. Ved mye regnvær trekker vann/fuktighet inn i kjeller fra den ene side (mot nord). Kjeller er meget enkel, og brukes kun til oppbevaring.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse Vanninntrenging i stuevinduer mot

nordvest, ved sterk vind og regn

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse Jøtul4 i stue er sprukket og må skiftes ut!

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse Grunnmur er satt opp på tidlig 1970-tall, uten armeringsjern. Må overhales!

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja
Beskrivelse Usikker på årstall, men mener kontroll av el-anlegg og varmtvannstank ble utført av et firma som het(er) TIKO på Tysnes. Har ikke kvittering, dessverre.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Etter stormen NINA i 2015 måtte jeg skifte tak, pipe og takrenner. Arbeidet ble utført av byggmester Ola Hope
Arbeid utført av HOPE BYGG, 5685 Uggdal
Filer
Faktura L.Haugen.pdf

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

Ja
Beskrivelse
Jordskifteretten på Stord har nå i 2023 avsagt dom i en tvist angående båtopptrekkingsplass nedenfor hytten.
Dommen gikk i min favør og innebærer at hytteeier kan lage eget båtopptrekk i samarbeid med grunneier.
Tinglysing i juli/august 2023

Terrasse bygget i 1992 av byggmester Ola Hope (mgl kvitt) Nye bjelkesko i 2022.

Standard
Innvendig beskrivelse:
Boligen er innredet over et plan med 3 soverom, stellerom (vask), toalettrom, stue og kjøkken. Det er eldre standard på overflater, utstyr og installasjoner. Det bør derfor påregnes vesentlig vedlikehold og utskiftinger for å tilfredstille dagens krav.

Bad
Golv: belegg
Vegg: trepanel
Tak: trepanel
Utstyrt med: enkel vask, og speil. Tørrklosett i eget rom.

Kjøken
Golv: tregolv
Vegg: trepanel
Tak: trepanel
Utstyrt med: hybelkomfyr og benkekjøleskap

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera

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

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av David Haltvik. Denne er vedlagt salsoppgåva. Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tlilstandsrapporten.

Drenering
Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drenerør og fuksikring på utsiden av bygget. Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrenget bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann. Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drenerør for å unngå fuktbelastning. Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Grunnmur og fundament
Det er stedvis skader/avskalling på synlig del av grunnmuren, som medfører behov for vedlikehold/ tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav. Gitt avvikets mindre omfang, vurderes det imidlertid ikke som nødvendig med utbedringer. Det bærer preg av manglende vedlikehold. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftinger.

Vinduer og dører
Eier opplyser at det er vanninntrenging i stuevinduer mot nordvest, ved sterk vind og regn. Det er synlige skader og forholdet bør utbedres. Alder og tilstand gjør det nødvendig å foreta jevnlig vedlikehold, og eventuelt utskifting av eldre vinduer/dører. Det er noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Yttervegger
Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold. Det er stedvis noen råteskader i bordkledningen. Det bør gjøres lokale reparasjoner på disse stedene. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn. Beslag/overgang mellom yttervegg og ringmur har dårlig utførelse. Dette medfører større risiko for fukt inn i konstruksjonen og forholdet bør undersøkes nærmere.

Taktekking
Beslag/stålpipeline har synlig rust over taktekking. Det bør påregnes tiltak/utskiftinger. Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller

mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.

Etasjeskille og golv på grunn
Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue. Det er målt en høydeforskjell/ skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, og årsaken kan skyldes flere forhold. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne.

Kjøkken
Kjøkkenet er utstyrt med:
- Hybelkomfyr.
- Benkekjøleskap.
Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har ein del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

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

Avløpsrør

Ved befaringen var vannet koblet av. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på anlegget. Halvparten av den forventede levetiden (over 25 år) er passert for eldre avløpsrør, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre annledninger/sanitærutstyr.

Vannledninger

Ved befaringen var vannet koblet fra. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen. Halvparten av den forventede levetiden er passert (over 20 år) for eldre vannledninger, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr. Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfgiftene.

Elektrisk

Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk". Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle

feil eller mangler som trenger utbedring.

Varmtvannsbereder

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre varmtvannsberedere. Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Ventilasjon

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Øvrig: Innvendige overflater

Det er generelt en del slitasje, fuktmerker og skader på de innvendige overflatene. Eventuell oppgradering bør vurderes ut fra ditt eget behov og krav.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

Krypkjeller

Eier opplyser at det var en lekkasje i vannrør i ca 1995. Dette pågikk en god stund før det ble

oppdaget, og har medført skader på gulv og isolasjon mellom krypkjeller og 1. etasje. Lekkasjen er tettet, men følgeskadene er ikke utbedret med svertesopp og noe råteskader. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler. Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller. Overnevnte forhold bør utbedres. I tillegg anbefales det å prøve å redusere fuktighet i krypkjelleren, enten ved å gjøre tiltak på drenering av vann på oversiden av bygget, eller redusere fuktnivået i krypkjelleren ved å utbedre ventilering og fuktsikring mot grunnen. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Skorstein med ildsted i stue.

Avvik:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger fra eier om sprekk i vedovn i stue. For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres. (TG3) Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

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.

Htta selges med innbo og kvit plastbåt-

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Nye vinduer i stue og på tre soverom i 1992. Utført av Byggmester Ola Hope.
- Terrasse/veranda bygget i 1992. Utført av Byggmester Ola Hope. (mgl kvitt) Nye bjelkesko i 2022
- Taktekking, takrenner og pipe er skiftet etter stort i 2015. Utført av Byggmester Ola Hope. Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner

Parkering

Parkering med hovedbruk
Gangveg til hytta

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9728818

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

I tillegg kan det nemnast
Peisomnen på hytta er øydelagt.
Det har vært vannekasje på golv tidligare.
Taket vart øydelagt i ein storm, er skifta.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 650 000

Kommunale avgifter
Kr 1 400

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Renovasjon kr 1400,00

Eiendomsskatt
Kr 1 491

Eiendomsskatt år
2023

Info eiendomsskatt
Eigedomsskatt kr 1491,-

Formuesverdi sekundær
Kr 117 091

Formuesverdi sekundær år
2021

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 28, bruksnummer 44 i Tysnes
kommune.

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

Følgjande er tinglyst på eigedommen:

4616/28/44:
22.04.1991 - Dokumentnr: 3289 - Bestemmelse om
gjerde
- Gjerdeplikt for hytteeigarane.

17.10.1991 - Dokumentnr: 8276 - Forkjøpsrett for
Franklin Haugen eller hans livsarvinger ved salg til
andre enn livsarvinger eller ektemake.
- Dette gjelder så lenge Franklin Hauge eller hans

livsarvinger er hjemmelshaver til gnr. 28, bnr. 4 i
Tysnes.

15.06.2023 - Dokumentnr: 623180 - Jordskifte
Jordskiftesak 21-104065REN-JHOS Nese
Gjelder denne registerenheten med flere
- Jordskiftesak på sambruk og felles tiltak for
båtopptrekk og evt. flytting av denne.
Jordskifteretten har konkludert med at saken ikkje
skal behandlast.

Eiendommens rettigheter i andre eiendommer:
22.04.1991 - Dokumentnr: 3289 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:28 Bnr:4
- Tinglyst rett til to parkeringsplasser for hytteeierne
til høgrefor inngangsporten. Det er videre rett til
opparbeiding og bruk av gangsti derfra fram til kvar
av hyttetomtene, og gangsti ned til båtstø i
Rusaledning. Det er rett til lovlig avløp frå
septikktank og rett til å grave og bore etter
drikkevann etter grunneigars anvisning.
Hytteeigarane plikter å delta forholdsmessig i
opparbeiding og vedlikehald av felles gangstier, og
eventuelt arbeid med båtstø for å gjøre dette tjenlig
til buk for vedkommande. . (Dette er merka opp i
dag).

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve
i kommunenarkiva.

Vei, vann og avløp
Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløyp: Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har

ikke septiktank. Det er ikkje etablert utslepp.
Veg: Eiendommen har ikkje opparbeida veg.

Seljar har innstalert forbrenningstoalett.
Det er i dag vatn frå ei naturleg kilde.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen ligg i eit
område som er avsett til: LNRF areal for nødvendige
tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens
ressursgrunnlag iht. kommuneplanen.
Den fremste delen av tomta og arealet framfor ligg i
eit område som er avsett til "akvakultur" iht.
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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

1 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
41 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 650 000,00))

60 390,- (Omkostninger totalt)

1 710 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 60 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. 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 dekningsalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 588,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav

på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

Ansvarlig megler

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata
2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

25.05.2024

Øvrebøvegen 58 5685 UGGDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1974
Areal (BRA): 87 m²

Samlet vurdering



GNR: 28 BNR: 44

David Haltvik
Hardingtakst AS

david@hardingtakst.no
905 34 740

Øvrebøvegen 58
5685 Uggdal

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7928>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Eier opplyser at det var en lekkasje i vannrør i ca 1995. Dette pågikk en god stund før det ble oppdaget, og har medført skader på gulv og isolasjon mellom krypkjeller og 1. etasje. Lekkasjen er tettet, men følgeskadene er ikke utbedret med svertesopp og noe råteskader. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler.

Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.

Overnevnte forhold bør utbedres. I tillegg anbefales det å prøve å redusere fuktighet i krypkjelleren, enten ved å gjøre tiltak på drenering av vann på oversiden av bygget, eller redusere fuktnivået i krypkjelleren ved å utbedre ventilering og fuktsikring mot grunnen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein med ildsted i stue.

Avvik:
Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger fra eier om sprekk i vedovn i stue. For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres. (TG3)

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drensrør og fuktsikring på utsiden av bygget.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terreng et bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drensrør for å unngå fuktbelastning.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er stedvis skader/avskalling på synlig del av grunnmuren, som medfører behov for vedlikehold/tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav. Gitt avvikets mindre omfang, vurderes det imidlertid ikke som nødvendig med utbedringer.

Det bærer preg av manglende vedlikehold. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

Eier opplyser at det er vanninntrenging i stuevinduer mot nordvest, ved sterk vind og regn. Det er synlige skader og forholdet bør utbedres.

Alder og tilstand gjør det nødvendig å foreta jevnlig vedlikehold, og eventuelt utskifting av eldre vinduer/dører.

Det er noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er stedvis noen råteskader i bordkledningen. Det bør gjøres lokale reparasjoner på disse stedene.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Beslag/overgang mellom yttervegg og ringmur har dårlig utførelse. Dette medfører større risiko for fukt inn i konstruksjonen og forholdet bør undersøkes nærmere.

Taktekking

Oppsummering

Beslag/stålpipes har synlig rust over taktekking. Det bør påregnes tiltak/utskiftinger.

Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekingen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue. Det er målt en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, og årsaken kan skyldes flere forhold. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er utstyrt med:

- Hybelkomfyr.
- Benkekjøleskap.

Generelt:

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

Fuktmåling:

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har ein del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Toalettrom

Oppsummering

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

Avløpsrør

Oppsummering

Ved befaringen var vannet koblet av. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på anlegget.

Halvparten av den forventede levetiden (over 25 år) er passert for eldre avløpsrør, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.

Vannledninger

Oppsummering

Ved befaringen var vannet koblet fra. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert (over 20 år) for eldre vannledninger, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.

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

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det er generelt en del slitasje, fuktmerker og skader på de innvendige overflatene. Eventuell oppgradering bør vurderes ut fra ditt eget behov og krav.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. I tillegg skal alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.7.2023

Rapportdato
2.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Liv Ingunn Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Mottatt egenerklæring:
Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Øvrige kilder og dokumenter:
I forkant av befaringen ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **David Haltvik**

Telefon: **905 34 740**

Firma: **Hardingtakst AS**

Dato: **2.8.2023**

Adresse: **www.hardingtakst.no,**

Epost: **david@hardingtakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringinggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Sjå heimesida vår, eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

- Me tilbyr mellom anna:
- Tilstandsrapport
 - Verditakst/verdivurdering
 - Tomtetakst
 - Forhåndstakst
 - Byggteknisk rådgjeving
 - Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
 - Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen var møblert med blant annet innbo og gjenstander, som begrenser adkomst og mulighet for å kontrollere deler av boligen. Eier skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar ikke er flyttet på under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvrebøvegen 58, 5685 Uggdal**

Kommunenr: **4616**

Gårdsnr: **28**

Bruksnr: **44**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974** – Kilde: Eier/rekvirent

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:
Eiendommen har en landlig beliggenhet
Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse og gårdsbruk.
Tomten har et skrånende terreng og fremstår som en naturtomt, utover bebyggelse.
Det er ikke etablert vei, gangvei ned fra opparbeidet felles vei. Vann og avløp er også frakoblet.
I følge eier foreligger det båtfesterett.

Utvendig beskrivelse:
Boligen er oppført med ringmur og krypkjeller.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning.
Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke.
Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av takshingel, med tilhørende beslag.
Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig beskrivelse:
Boligen er innredet over et plan med 3 soverom, stellerom (vask), toalettrom, stue og kjøkken.
Det er eldre standard på overflater, utstyr og installasjoner. Det bør derfor påregnes vesentlig vedlikehold og utskiftinger for å tilfredstille dagens krav.

Tekniske installasjoner:
Oppvarming i boligen består av skorstein med ildsted i stue (defekt, ikke i bruk).
Det er vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.
Elektrisk anlegg med skrusikringer.
Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:
- Nye vinduer i stue og på tre soverom i 1992. Utført av Byggmester Ola Hope.
- Terrasse/veranda bygget i 1992. Utført av Byggmester Ola Hope.
- Taktekking, takrenner og pipe er skiftet etter stort i 2015. Utført av Byggmester Ola Hope.
Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller gitt opplysninger om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Det er fremlagt dokumentasjon (faktura) på arbeider utført i forbindelse med yttertaket.

Generelt om tilstandsgrader:
Vi vurderer boligen basert på hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriften til avhendingsloven. Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, samt forhold knyttet til sikkerhet, slik som brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. I følge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller/krypkjeller	35	0	35		Krypkjeller/grovkjeller.
1. Etasje	52	52	0	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, stellerom (vask) og 3 soverom.	
Totalt	87	52	35		

Kommentar til arealberegning

Kommentar:

- Varierende takhøyde i kjeller/krypkjeller på grunn av fjellformasjon. Kan medføre noe arealavvik på grunn av dette.
- Stue har mønt himling med takhøyde på 2,67 meter i møne.

Generelt:

Arealene er oppmålt ved bruk av lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. For mer detaljerte instruksjoner om arealmåling, vennligst se takstmannens retningslinjer.

Areal og markedsverdi:

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?Ja

Oppsummering av drenering

Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drenerør og fuktsikring på utsiden av bygget.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrengen bør ha fall ut fra boligen for å unngå unødvendig fuktbelastning. Dette er spesielt viktig om det er skrånende terreng eller om det er mulighet for vannoppsamling mot boligen. Det anbefales 2 cm fall per meter minst 3 meter ut fra boligen, eventuelt gjøre andre tiltak for å lede bort overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå og bør ledes videre i drenerør for å unngå fuktbelastning.

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

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/GrunnmurRingmur

Type byggegrunnByggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader?Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det er stedvis skader/avskalling på synlig del av grunnmuren, som medfører behov for vedlikehold/tiltak.

6.3 Krypkjeller

TG-3



Bilde viser underside av bjelkelag/gulv i 1. etasje sett fra krypkjeller.

Beskrivelse

Boligen er oppført over krypkjeller.
Utvendig adkomst via dør/luke i ringmur/grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er foretatt en tilfeldig måling av vektprosent i trevirke.

- Målingen viste en vektprosent på 20-25 %.
- Vektprosent under 16 % anses å være tørt.
- Vektprosent mellom 16-20 % anses å være fuktig.
- Vektprosent over 20 % anses å være svært fuktig.

Oppsummering av krypkjeller

Eier opplyser at det var en lekkasje i vannrør i ca 1995. Dette pågikk en god stund før det ble oppdaget, og har medført skader på gulv og isolasjon mellom krypkjeller og 1. etasje. Lekkasjen er tettet, men følgeskadene er ikke utbedret med svertesopp og noe råteskader. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) mangler.

Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.

Overnevnte forhold bør utbedres. I tillegg anbefales det å prøve å redusere fuktighet i krypkjelleren, enten ved å gjøre tiltak på drenering av vann på oversiden av bygget, eller redusere fuktnivået i krypkjelleren ved å utbedre ventilering og fuktsikring mot grunnen.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Terrasse/veranda, oppmålt til ca 25 m². Rekkverkshøyde: 95 cm. (Dagens krav 100 cm)	
Generelt: Vurdering av fundament er naturligvis begrenset til det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverk oppfyller ikke dagens krav. Gitt avvikets mindre omfang, vurderes det imidlertid ikke som nødvendig med utbedringer.	
Det bærer preg av manglende vedlikehold. Det bør påregnes vedlikehold og utskiftinger.	

6.5 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass. Ytterdører i trevirke, med glassfelt.	
Generelt: Det er kun utført en enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer og dører i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punktert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører
Eier opplyser at det er vanninntrenging i stuevinduer mot nordvest, ved sterk vind og regn. Det er synlige skader og forholdet bør utbedres.
Alder og tilstand gjør det nødvendig å foreta jevnlig vedlikehold, og eventuelt utskifting av eldre vinduer/dører.
Det er noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Bordkledning
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.	
Generelt: Vurderingen er basert på undersøkelser fra bakkenivå med tilfeldig stikkprøver.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger
Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er stedvis noen råteskader i bordkledningen. Det bør gjøres lokale reparasjoner på disse stedene.
Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.
Beslag/overgang mellom yttervegg og ringmur har dårlig utførelse. Dette medfører større risiko for fukt inn i konstruksjonen og forholdet bør undersøkes nærmere.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
Det gjøres oppmerksom på at det bare var deler av loftet som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var stige/adkomst til å vurdere hele loftet.	

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.10 Taktekking

TG-2

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Beslag/stålpipes har synlig rust over taktekking. Det bør påregnes tiltak/utskiftinger.	
Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.	

6.11 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
Det er ikke krav til snøfanger ut i fra takvinkel og materialet i taktekkingen.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Det er også krypkjeller i boligen, gulv mot grunn er derfor vurdert under dette punktet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue. Det er målt en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke uvanlig i en brukt bolig, og årsaken kan skyldes flere forhold. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne.	

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-3

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Skorstein med ildsted i stue.	
Avvik: Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger fra eier om sprekk i vedovn i stue. For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet er utstyrt med: - Hybelkomfyr. - Benkekjøleskap.	
Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.	
Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.	
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har ein del slitasje, skader og mangler funksjoner og løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør vurderes av ny eier.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	
Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres. (TG3)	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt byggemeldt/godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Se overnevnte punkt vedr. tegninger, bruksendringer og lovlighet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Brannceller er ikke relevant for denne type bebyggelse/bolig.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. I tillegg skal alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.	

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Type avløpsrør	Plast
Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig avløpsrør går bare ut på berget fremfor boligen, jeg har ikke kontrollert nærmere om det foreligger godkjent avløpsløyve.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Ved befaringen var vannet koblet av. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på anlegget.	
Halvparten av den forventede levetiden (over 25 år) er passert for eldre avløpsrør, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.	

Type anlegg	Kobber
Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Merk: Jeg har ikke sjekket stoppekran, men det er heller ikke gitt opplysninger om mangelfull funksjon. Det opplyses at vannet er koblet fra.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Ved befaringen var vannet koblet fra. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen.	
Halvparten av den forventede levetiden er passert (over 20 år) for eldre vannledninger, dette øker risikoen for skader. Det anbefales å skifte ut eldre vannledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering av rom med eldre vannledninger/sanitærutstyr.	
Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfgiftene.	

6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".
Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

6.20 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Krypkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, eldre	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre varmtvannsberedere.	
Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.	

6.21 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventiler i yttervegger og vinduer, viser også til vurdering av ventilasjon under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	
Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.	

6.22 Øvrig: Innvendige overflater

TG-2

Beskrivelse
De innvendige overflatene har en eldre og utdatert standard i forhold til dagens krav.
Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.
Oppsummering av øvrig
Det er generelt en del slitasje, fuktmerker og skader på de innvendige overflatene. Eventuell oppgradering bør vurderes ut fra ditt eget behov og krav.

6.23 Øvrig: Skadedyr/annet

TG-1

Beskrivelse
Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold for denne rapporten.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sunnhordland

Oppdragsnr.

1504230121

Selger 1 navn

Liv Ingunn Haugen

Gateadresse

Øvrebøvegen 58

Poststed

UGGDAL

Postnr

5685

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 boligen?

År

1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

36

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalennr.

9728818

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1504230121

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Selvforkyldt lekkasje på kjøkken. glemte å stenge av vannet for vinteren, tror det var 1995. Lekkasjen pågikk antagelig over måneder og skadet treverket i flere rom, samt isolering under gulv. Ble ikke oppdaget tidlig da hytten ligger avsides og kun brukes om sommeren! Pr. idag er det kun en liten lekkasje i et rør under vask på bad, når vannet settes på. Kan enkelt repareres!

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nedvasking av flere rom, samt fjerning av nesten all GLAVA under gulvene etter lekkasjen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Hytten er satt opp i 1974 over en naturlig vannåre. Ved mye regnvær trekker vann/fuktighet inn i kjeller fra den ene side (mot nord). Kjeller er meget enkel, og brukes kun til oppbevaring.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vanninntrenging i stuevinduer mot nordvest, ved sterk vind og regn

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

Beskrivelse

Jøtul4 i stue er sprukket og må skiftes ut!

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Grunnmur er satt opp på tidlig 1970-tall, uten armeringsjern. Må overhales!

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

Nei

12

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på årstall, men mener kontroll av el-anlegg og varmtvannstank ble utført av et firma som het(er) TIKO på Tysnes. Har ikke kvittering, dessverre.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1504230121

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

16

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

Etter stormen NINA i 2015 måtte jeg skifte tak, pipe og takrenner. Arbeidet ble utført av byggmester Ola Hope

HOPE BYGG, 5685 Uggdal

Filer

Faktura L.Haugen.pdf

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jordskifteretten på Stord har nå i 2023 avsagt dom i en tvist angående båtopptrekkingsplass nedenfor hytten. Dommen gikk i min favør og innebærer at hytteeier kan lage eget båtopptrekk i samarbeid med grunneier. Tinglysing i juli/august 2023

Document reference: 1504230121

Initialer selger: LIH

3

Tilleggskommentar

Terrasse bygget i 1992 av byggmester Ola Hope (mgl kvitt) Nye bjelkesko i 2022

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1504230121

Initialer selger: LIH

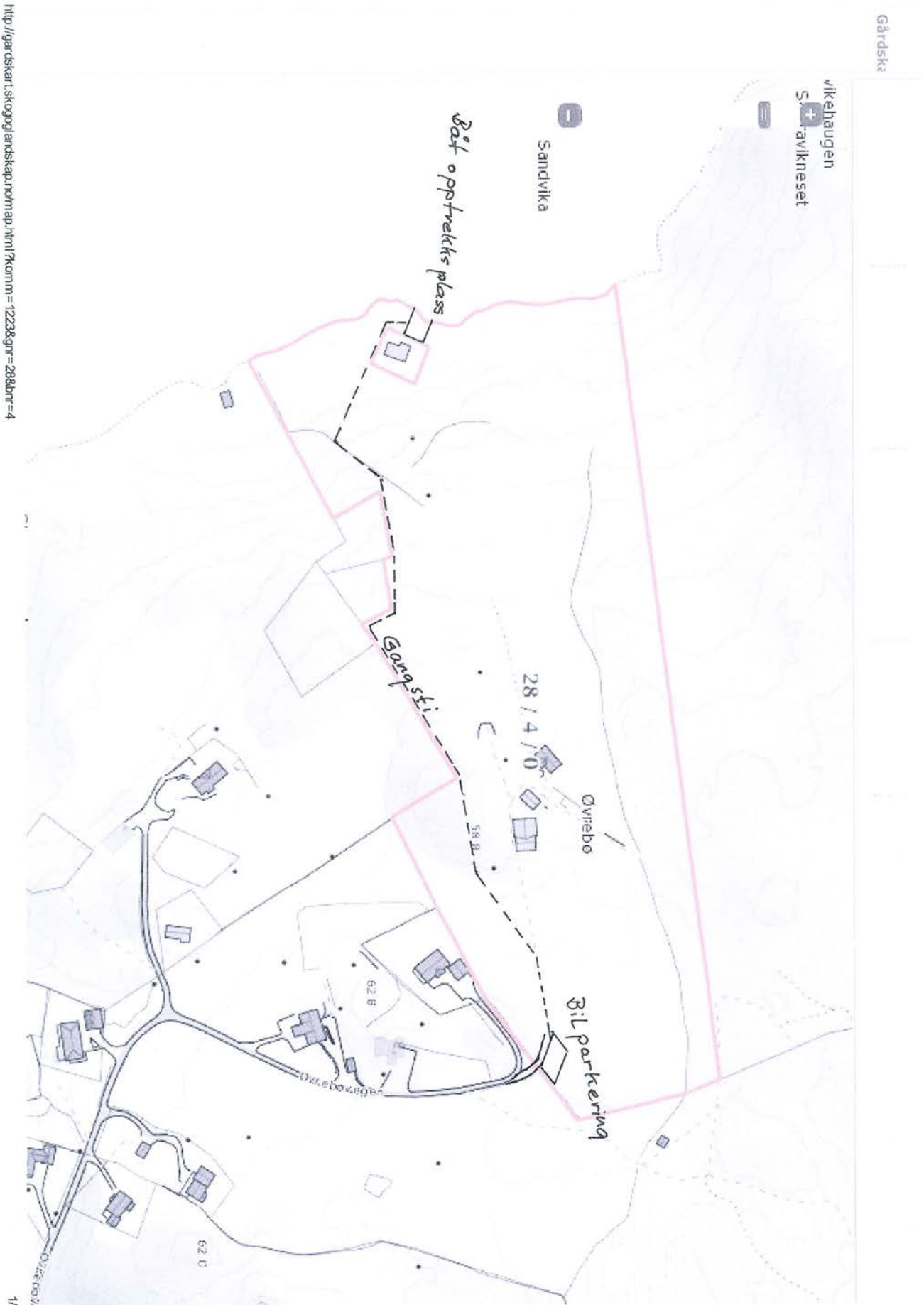
4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Ingunn Haugen	2b573336a3a0648923748 929e07214846560fb8c	25.05.2024 10:47:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504230121

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

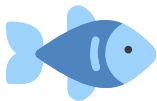
http://gardskart.skogojandskap.no/map.html?komm=1223&gr=28&br=4



Øvrebøvegen 58

Avstand til sjø

18 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 42 min	🚗
✈ Stord Lufthamn Sørstokken	1 t 35 min	🚗
🚋 Neshamn sør Linje 655	8 min	🚶 0.7 km
🚋 Neshamn snuplass Linje 655	11 min	🚶 1 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 50 min	🚗
Stavanger	3 t 48 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Våge	19 min	🚗
🚗 Våge fergekai	20 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Sauda Skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 56.1 km
 - Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Tysnes Båutleige	13 min	🚗
Tysneshallen (bibliotek, klatrevegg, bowl...)	21 min	🚗

Sport

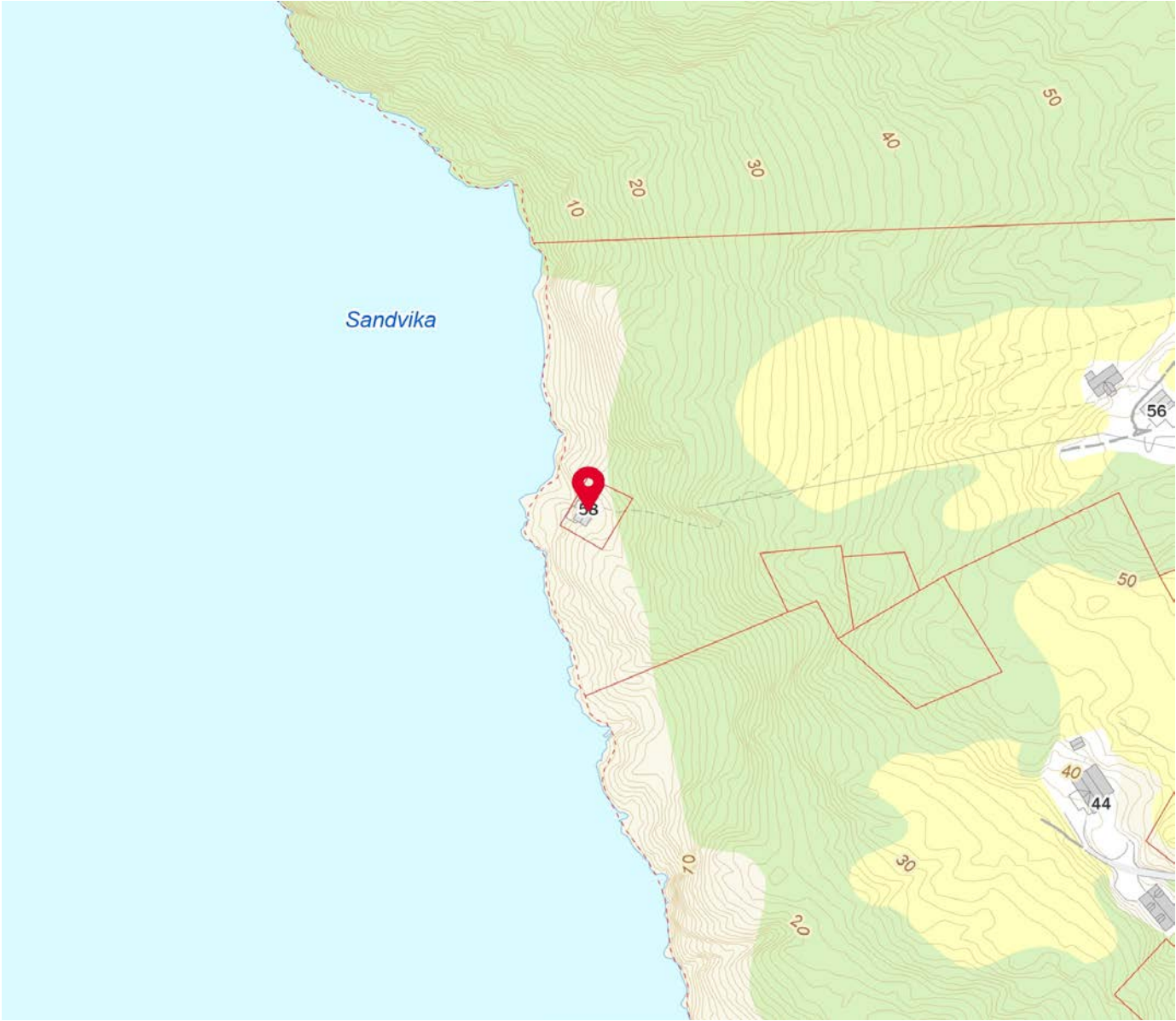
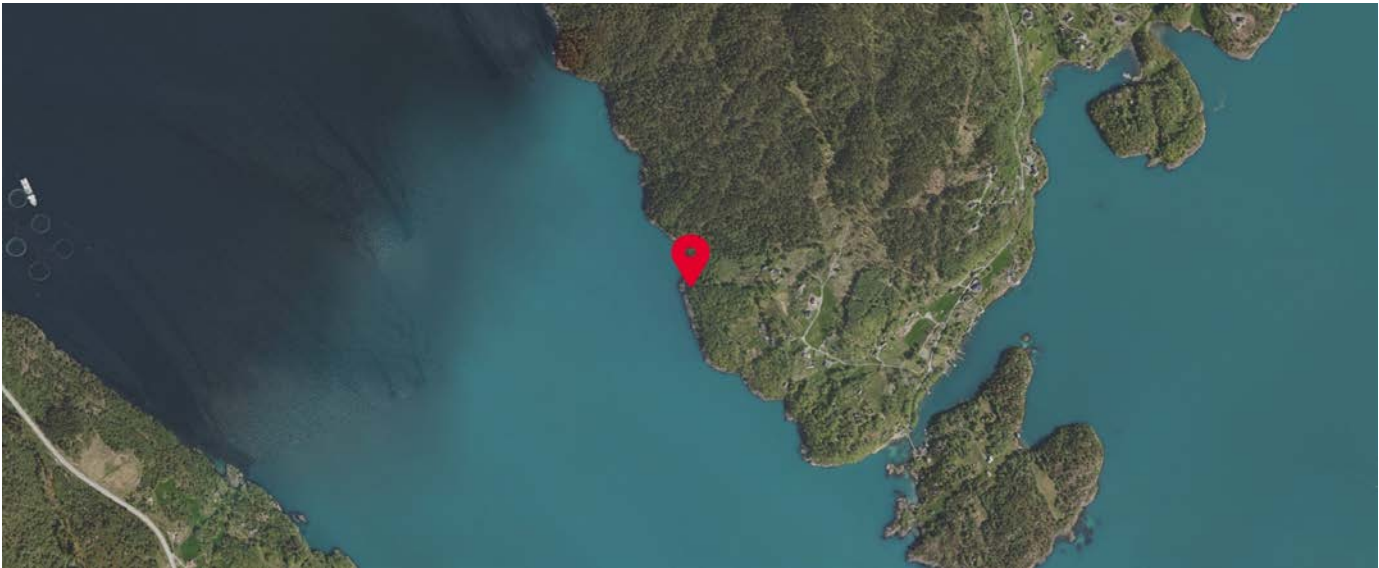
⚽ Uggdal skule Aktivitetshall, fotball, friidrett	15 min	🚗 10.8 km
⚽ Kjevika friluftsområde, sandvolleyb... Sandvolleyball	16 min	🚗 10.2 km
🏊 Tysnes treningssenter	13 min	🚗
🏊 SvingenPuls treningssenter	18 min	🚗

Dagligvare

Joker Uggdal Post i butikk, PostNord	13 min	🚗 9 km
Coop Extra Tysnes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	19 min	🚗 14.6 km

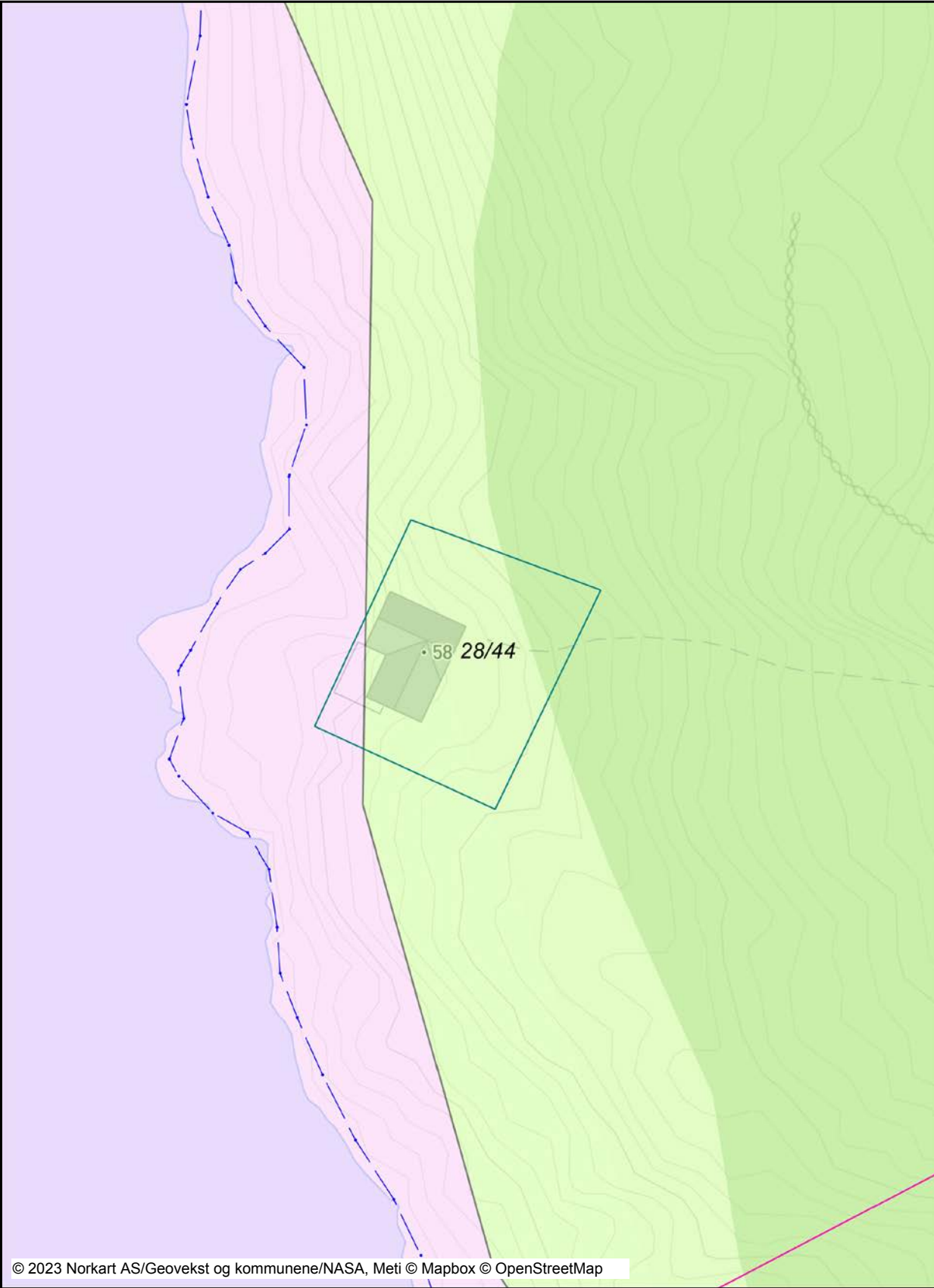
Varer/Tjenester

📦 Triangel	19 min	🚗
📦 OnarTun	30 min	🚗
🍷 Vinmonopolet Tysnes	19 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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 Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 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 Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)**
- Fritidsbebyggelse - nåværende
 - Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.**
- LNFR-areal - nåværende
 - LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB)**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
 - Fiske - nåværende
 - Akvakultur - nåværende
 - Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 - Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
- Faresone grense
 - Angitthensyngrense
 - Detaljeringsgrense
 - Kraftledning - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
 - Planens begrensning
 - Grense for arealformål
 - Hovedveg - nåværende
 - Abc Kommune(del)plan - påskrift
- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
 - Festegrunn
 - Hjelpelinje veg
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Hjelpelinje vannkant
 - Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
 - Grense <= 10 cm
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense < 500 cm
 - Grense >= 500 cm



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 eigedom (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-antenner 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 risikoopplysninger 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 forbudgiver 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: Øvrebovegen 58
5685 UGGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230121

Telefon: 970 61 685
E-post: elisabeth.fylkesnes@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: 19.08.2023

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