



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

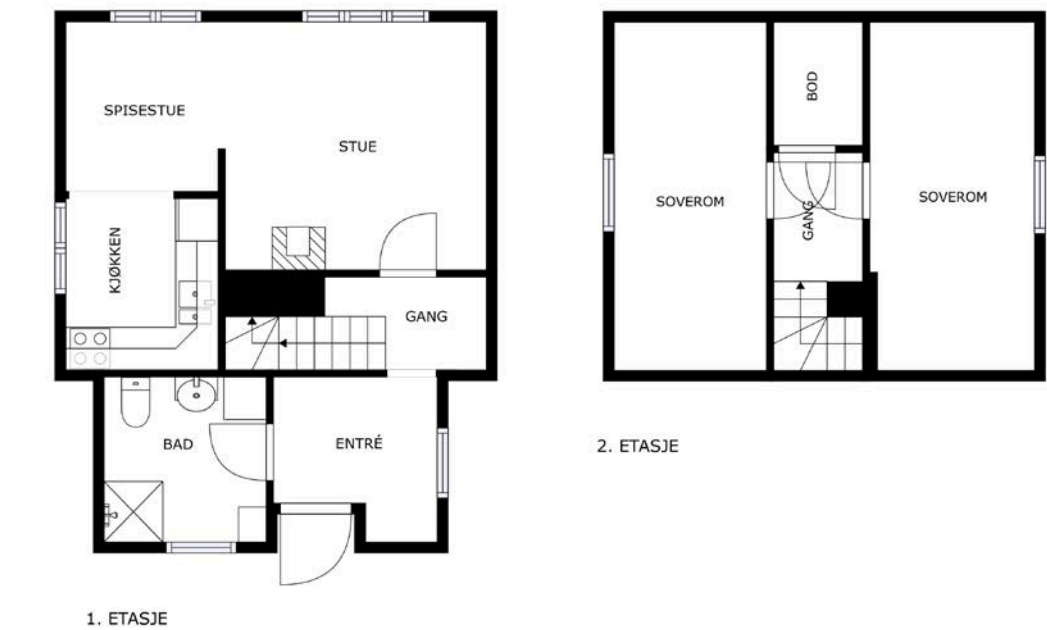
Hillesvikvegen 24, 5685 UGGDAL

**Herleg og kjekk fritidseigedom i
landlege omgivnadar på Amland**

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.



Planleggingen er ikke målestav og noe størrelse kan forekomme. Målestavene for ikke ansees for av. Bad, fordeling og andre innstillinger kan avvike fra den faktiske innstillingen.

INVISIO

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, 5004 Bergen

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 65 792,-
Total ink omk.: Kr 1 815 792,-
Selger: Kåre Amland
Mona Bårdsen Amland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
P-rom/BRA: 46/61 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1504230102

Velkommen til Hillesvikvegen 24!

Velkommen til Hillesvikvegen 24. Eigedommen ligg kjekt til på Amland, med både gode solforhald og flott utsikt.

Eigedommen består av to bygninger
- Hytta
- Uthuset

Innhald hytta:
1.etg.: Entré, gang, stove, kjøken og bad
Loftsetasjen: 2 soverom og gang

Eigedommen har ein stor og flott opparbeida hage. Her er det stor boltreplass for både store og små.
Det er ein steinplatting med god plass til sittegruppe.
Innkøyrsele til eigedommen. Det er plass til å parkere på tomta på eigedommen. Sjå vedlagt kart for grenser.

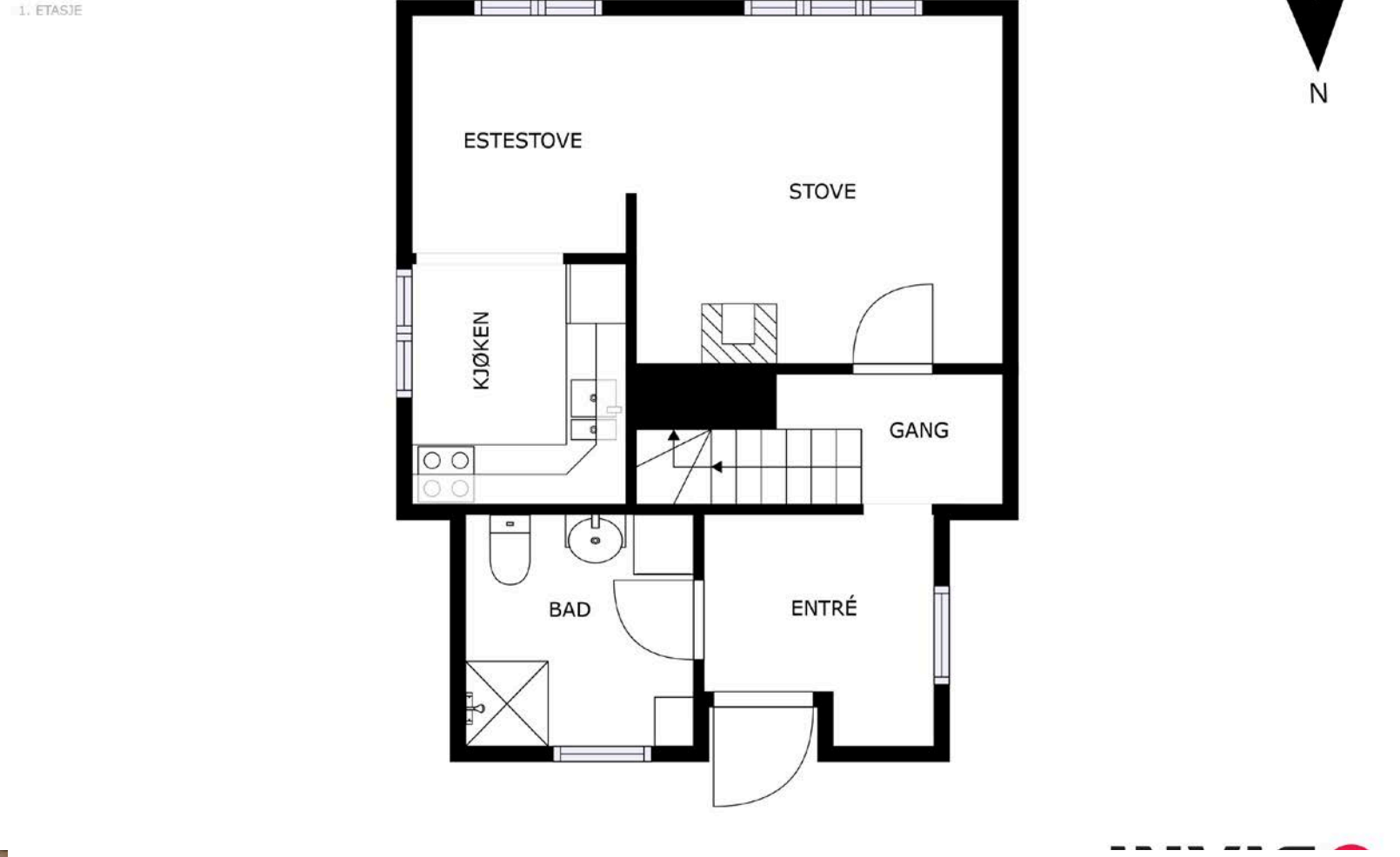
Uthuset er ei ved- og utstyrsbod.

Verdt å merke seg
- Stor og solrik hage med grasplen og beplantning
- Lita og koseleg hytte
- Flott utsikt mot både Fitjarfjella, nørområdet og sjøen
- Gode turmoglegheiter



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger26
Om eiendommen30
Boligsalgsrapport40
Nabolagsprofil71
Forbrukerinformasjon81
Budskjema82



Velkommen inn!

Stor og romsleg entré med god plass til å henge ifrå seg yttertøy og sko.





Det er ei delvis open stove- og
kjøkenløsning



Hytta har ei romsleg stove med plass til sofakrok.
 Det er ein peisomn som gir god varme.
 Det er flott utsikt mot Fitjarfjella og sjøen
 Det er ei delvis open stove- og kjøkenløysing



Det er god plass til etestove med kjøkenet. Varmepumpa gir god varme. Hytta har eit nyare kjøken frå 2015 med kvite profilerte frontar og lamminat benkeplate. Kjøkenet er utstyrt med steikeomn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/ frys)





Badet har ein enkel standard med belegg på golvlet, dusjkabinett, vask og toalett.
Det er og opplegg for vaskemaskin på badet.





Soverom 1 i loftsetasjen er av god storleik, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløysing. Senga på soverom 1 følger med.



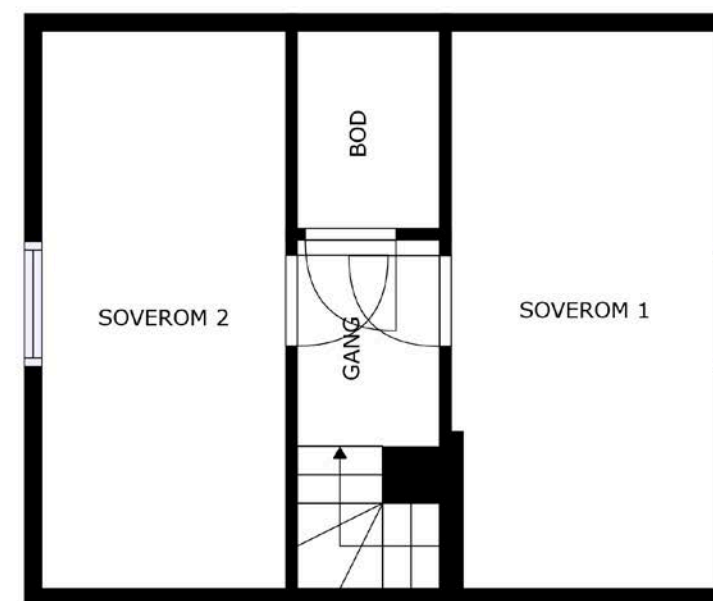


Soverom 2 ligg på andre sida av gangen. Romma er ca. like store, og det er plass til senger, nattbord og garderobeløysing her og.

Loftsromma har skråtak, slik at golvareaket er mykje større enn P-rom storleiken.



2. ETASJE





Eigedommen har ein stor og flott opparbeida hage. Her er det stor boltreplass for både store og små.

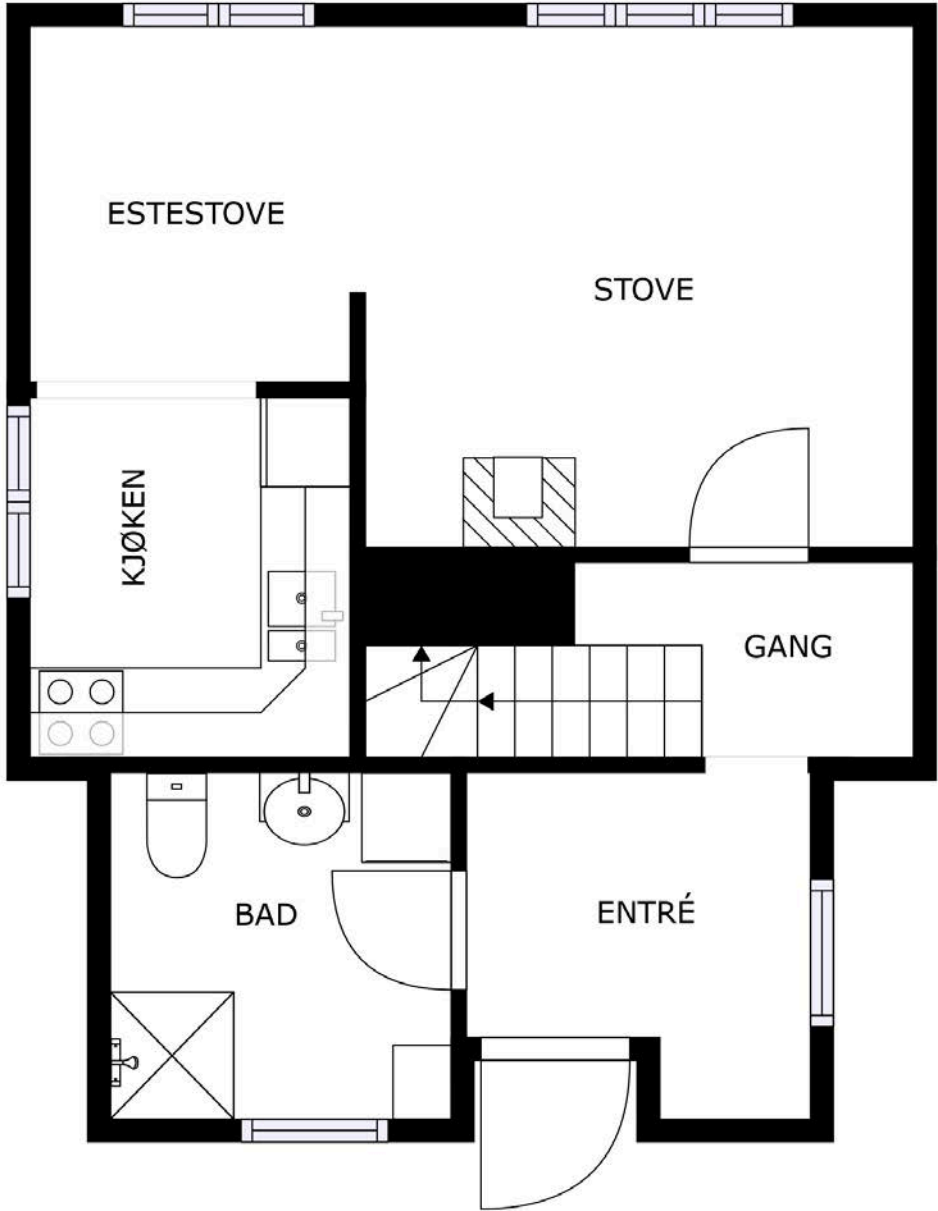


Eigedommen har ein stor og flott opparbeida hage. Her er det stor boltreplass for både store og små.
 Det er bl.a fleire store og flotte rhodedendron.
 Det er ein steinplatting med god plass til sittegruppe.
 Innkøyrsele til eigedommen. Det er plass til å parkere på tomte på eigedommen.
 Sjå vedlagt kart for grenser. Uthuset er ei ved- og utstyrsbod.



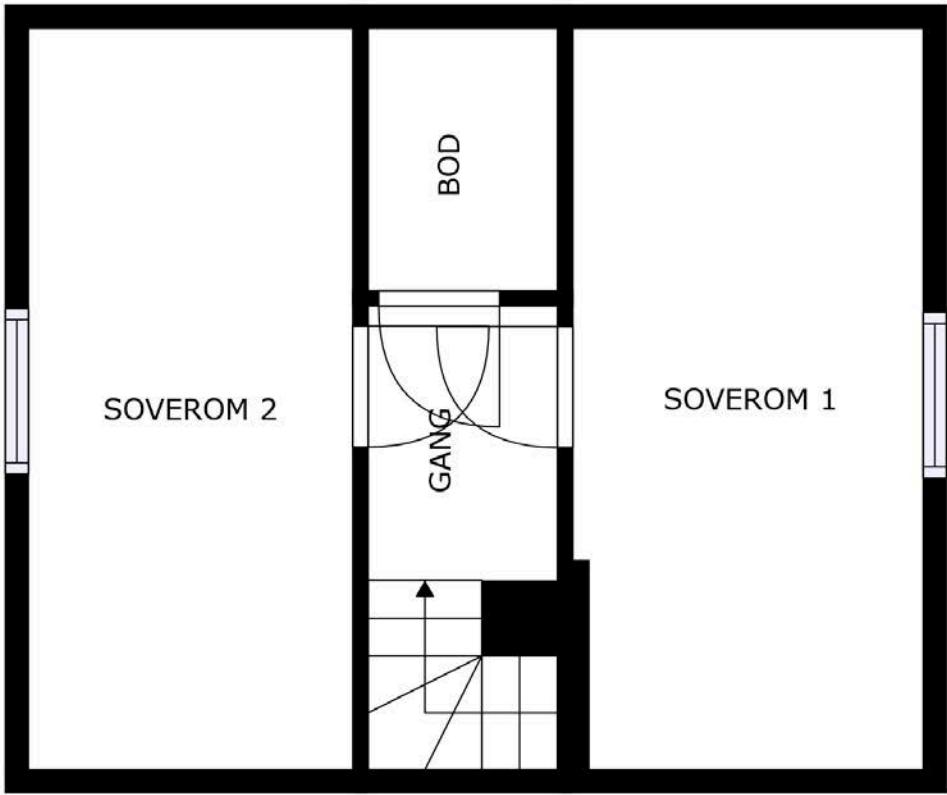
Plantegning

1. etasje



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

Loftsetasje



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 61kvm
P-rom 46kvm

Hytta

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
2. etasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Arealbeskrivelse

Hytta
Bruksareal
1. etasje: 38 kvm
2. etasje: 8 kvm
Primærrom
1. etasje: 38 kvm Entré, gang med trapp, stove, kjøken og bad
2. etasje: 8 kvm Gang med trapp, 2 soverom.

Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde. Kott på loft har ikke målbart areal.

Uthus

Bruksareal
1. etasje: 15 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

741.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor opparbeida tomt med grasplen og heller. Eigedommen har fått ny innkøyrsel, og det foreligger avtale om at veiretten inn skal tinglysast. Ein eig ikkje heilt frå vegen, sjå kart for grenseskildring.

Kommunen har opplyst at eigedommen er delvis oppmålt. Sjå kart for nøyaktige grenser og kva grenser som er mindre nøyaktig (fargekode).

Beliggenhet

Hytta ligg flott til på Amland i naturskjønne omgivnadar.

Nærområdet er spredt bebygget med nokre hytter og nokre bustadhus. Området byr på ei fredfull og naturleg skjønnheit samtidig som det har nærleik til viktige fasilitetar.

Kommunesenteret er i Uggdal, her er det og lokalbutikken Joker.

Det er ca. 13,4 km til Våge, kor ein har både daglegvarebutikk, ferjestø, restaurant og kafé. I tillegg er det fleire butikkar, med bl.a. møblar, klede, blomster, hobby, dekor mm.

Av restaurantar på Tysnes så an ein nemna Mandelhuset i Våge, kompasset spiseri i Uggdal og Haaheim Gard.

Av kulturtilbod så er det mange flotte arrangement på Mandelhuset igjennom året, samt fleire arrangement på Vonheim og i Tysneshallen. Haaheim Gard med sine flotte beliggenhet og

majestetiske plassering er og eit av kulturtilboda på Tysnes.

Bebyggelsen

Nærområdet er spredt bebygget med nokre hytter og nokre bustadhus.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Teksten under er henta frå tilstandsrapporten: 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 betongtakstein, med tilhørende beslag. Ellers er det oppført et uthus på eiendommen.

Standard

Følgende deler på eiendom har gått tilstandsgrad 3/ TG3:
Våtrom
Totalvurdering Beskrivelse: Eldre bad med overflater av belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt servant. Levetid: Vanlig levetid for membran/tettesjikt er fra

15 til 25 år. Levetiden kan variere avhengig av hvordan rommet er blitt brukt. Vurdering: Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom. På grunn av alderen på rommets installasjoner, tettesjikt/membran og eldre sluk, er det økt risiko for skader og følgeskader. Det måles også motfall til sluk på gulvet Det er derfor ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

For å oppfylle dagens krav til våtrom, innebærer det ofte totalrenovering som medfører betydelige kostnader. Estimater gjelder for dette. Anbefalte tiltak
Rommet benyttes i dag. Det er opp til ny eier å ta stilling til om de vil bruke rommet slik det fremstår i dag med den risikoen det innebærer, eller gjøre en oppgradering av rommet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2. Sjå utfyllande skildring og anbefalte tiltak i tilstndsrapporten.

Drenering

Totalvurdering: Halvparten av den forventede levetiden for drenering er brukt opp, og det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. 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 drenerør i grunnen for å unngå unødvendig fuktbelastning.
Anbefalte tiltak: Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.
Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng

Grunnmur og fundament
Totalvurdering: Det er påvist riss, sprekker eller skader som gir indikasjon på jordtrykk eller setninger i bygget.

Krypkjeller:
Totalvurdering
Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.
Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løst.

Vinduer og dører:
Totalvurdering
Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er råteskade i flere sprosser. Disse bør skiftes/fjernes.

Yttervegger:
Totalvurdering
Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold.
Det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjon. Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for

at mus kan komme inn.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon Totalvurdering
Takkonstruksjonen har nedbøying/skjevheter. Det ansees ikke som nødvendig med utbedringstiltak.

Taktekking
Totalvurdering
Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.
Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.
Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Utstyr på tak
Totalvurdering
Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2
settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekkingen skal skiftes.

Ildsted/Skorstein
Totalvurdering
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 opplyst avvik fra eier (dårlig lukkemekanisme på sotluke). For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Trapp
Totalvurdering
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrekk, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Trappen knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak

Vannledninger
Totalvurdering
Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap. Det mangler også lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk.
Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk (kjøkken), som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannsbereder
Totalvurdering
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
Totalvurdering
Det er rom i boligen med manglende eller utilstrekkelig ventilering. Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rom der det mangler eller er utilstrekkelig. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Dette innebærer at boligen får tilført frisk luft og at forurenset luft fraktes ut. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, n

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Moderniseringer og påkostninger
Vesentlig vedlikehold og utskiftninger (Liste hentet

frå tilstandsrapport)
- Boligen er tilbygget i
- Boligen er tilbygget i 2003/04.
- Kledning er skiftet i 2003/04. - Det er også opplyst etterisolert.
- Alle vinduer og ytterdører (utenom et vindu i krypkjeller) er skiftet i 2003/04.
- Taktekking er skiftet i 2003/04, inkludert nye takrenner og nedløp.
- Vedovn er skiftet i 2003/04.
- Bad er oppgradert i 2003/04.
- Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2015.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Røropplegg for vann/avløp er skiftet i 2003/04.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i 2021.
- Skiftet det elektriske anlegget i 2003/04.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i ca 2019.
Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner

Jeg har ikke mottatt eller fått fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført de siste fem årene. Eier opplyser at alle arbeider utenom arbeid på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats av ufaglært.

TV/Internett/Bredbånd
Altiboks

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Eigedommen har fått ny innkøyrsel, og det foreligger avtale om at veiretten inn skal tinglysast. Ein eig

ikkje heilt frå vegen, sjå kart for grenseskildring.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe
Peisomn i stove

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 750 000

Kommunale avgifter
Kr 1 435

Info kommunale avgifter
Renovasjon kr. 1.400,-
Slamtømming kr. 235,-

Eledomsskatt kr. 1589,-

Eiendomsskatt
Kr 1 589

Formuesverdi primær
Kr 127 736

Formuesverdi primær år
2021

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 38, bruksnummer 7 i Tysnes kommune.

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

4616/38/7:
15.05.1959 - Dokumentnr: 1192 - Bestemmelse om gjerde

15.05.1959 - Dokumentnr: 1192 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4616 Gnr:38 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 571375 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1223 Gnr:38 Bnr:7

15.05.1959 - Dokumentnr: 1192 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:38 Bnr:1
Elektriske kraftlinjer

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser at det ikke finne ferdigattest/ Mellombels bruksløyve i kommunearkiva.

Kommunen opplys og om at hytta er oppført i 1959 ogkommunen har difor ikke teikningar eller ferdigattest for bygget.

Vei, vann og avløp
Eigedomen er tilknytt privat vatn: Felles vannforsyning.brønn, med annen hytte, ikke tinglyst.

Avløp: Det er tinknytt privat nett, med offentlig slamtømming
Veg: Eigedomen er tilknytt offentlig veg.

Regulerings og arealplaner
Eigedommen ligg i eit område som ikke er regulert. Eigedommen ligg i eit område som er avsett til LNF-Spreid bustad i 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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 overtakelse.

Overtakelse

Etter avtale

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

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,00))

65 792,- (Omkostninger totalt)

2 015 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 792

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.990,- oppgjørshonorar kr 7.500,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.030,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger og foto. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg. 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

24.03.2024

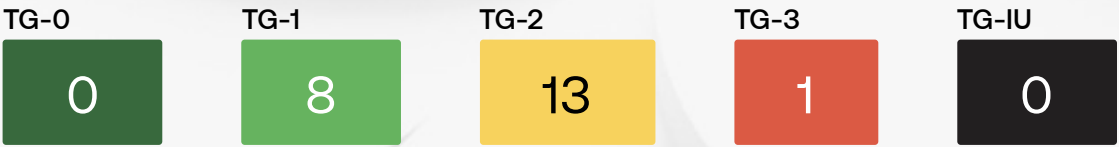


Hillesvikvegen 24 5685 UGGDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1959
Areal (BRA): 46 m²

Samlet vurdering



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.

Takstrapporten

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/5508>

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

Våtrom

Totalvurdering

Beskrivelse:
Eldre bad med overflater av belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt servant.

Levetid:
Vanlig levetid for membran/tettesjikt er fra 15 til 25 år.
Levetiden kan variere avhengig av hvordan rommet er blitt brukt.

Vurdering:
Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom. På grunn av alderen på rommets installasjoner, tettesjikt/membran og eldre sluk, er det økt risiko for skader og følgeskader. Det måles også motfall til sluk på gulvet Det er derfor ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

For å oppfylle dagens krav til våtrom, innebærer det ofte totalrenovering som medfører betydelige kostnader. Estimater gjelder for dette.

Anbefalte tiltak

Rommet benyttes i dag. Det er opp til ny eier å ta stilling til om de vil bruke rommet slik det fremstår i dag med den risikoen det innebærer, eller gjøre en oppgradering av rommet.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Halvparten av den forventede levetiden for drenering er brukt opp, og det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Boligen er utsatt for tilsig av overflatevann (fall på terreng inn mot boligen). Terrengt 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 drencrør i grunnen for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over. Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med vurderingene under "kryp kjeller" og/eller "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det er påvist riss, sprekker eller skader som gir indikasjon på jordtrykk eller setninger i bygget.

	Anbefalte tiltak Det er normalt at boligen setter seg etter byggeår. Sprekkene har nok vært der over en lengre periode og tiltak anses ikke som nødvendig med mindre det skjer endringer. Årsak er vanskelig å si noe om, da det kan være flere årsaker.
Krypkjeller	Totalvurdering Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet. Anbefalte tiltak Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer. Det finnes i hovedsak to fremgangsmåter for å minske fuktnivåene, enten ved å heve temperaturen eller ved å senke mengden vanndamp i luften. Jo varmere luften er jo mer vanndamp kan den bære, og for et krypkjeller det vanligste tiltaket å isolere rett mot bakken. Hvis ikke temperaturen økes må mengden vanndamp minskes, noe som gjøres ved å avfukte eller bytte ut den fuktige luften. I praksis betyr det å minske fuktnivået i eksisterende luft med en avfukter eller å bytte ut den fuktige luften med mekanisk ventilasjon. Uansett hvilken metode som velges bør det legges aldersbestandig plast mot bakken i forbindelse med forbedringstiltakene.
Vinduer og dører	Totalvurdering Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er råteskade i flere sprosser. Disse bør skiftes/fjernes. Anbefalte tiltak Viser til vurderingene og tiltakene som er nevnt over.
Yttervegger	Totalvurdering Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjon. Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn. Anbefalte tiltak Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.
Takkonstruksjon	Totalvurdering Takkonstruksjonen har nedbøying/skjevheter. Det ansees ikke som nødvendig med utbedringstiltak.

Taktekking	Totalvurdering Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftnig av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskiftnig av taktekking bør man også vurdere utskiftnig av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen. Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag. Anbefalte tiltak Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.
Utstyr på tak	Totalvurdering Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekkingen skal skiftes.
Ildsted/Skorstein	Totalvurdering 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 opplyst avvik fra eier (dårlig lukkemekanisme på sotluke). For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.
Trapp	Anbefalte tiltak Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.
Vannledninger	Totalvurdering Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Trappen knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak. Anbefalte tiltak Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.
	Totalvurdering Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap. Det mangler også lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk. Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk (kjøkken), som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Varmtvannsbereder

Totalvurdering

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.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Ventilasjon

Totalvurdering

Det er rom i boligen med manglende eller utilstrekkelig ventilering. Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rom der det mangler eller er utilstrekkelig. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Dette innebærer at boligen får tilført frisk luft og at forurenset luft fraktes ut. 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.

Anbefalte tiltak

Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

- Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Eier opplyser at tilbygget ikke er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.
- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. - Det anbefales at det blir gjennomført jevnlige kontroller av både røykvarslere og slokkeutstyr.
- Registrerte avvik:

- Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.5.2023	27.5.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Kåre Amland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Mona Bårdsen Amland	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:	27.5.2023		
Adresse:	www.hardingtakst.no,	Epost:	david@hardingtakst.no		

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

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

Les meir om oss på heimesida vår www.hardingtakst.no eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Egne premisser:
Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen er møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Informasjon om boligen

Adresse:	Hillesvikvegen 24, 5685 Uggdal				
Kommunenr:	4616	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	7
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1959 - Kilde: eier				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:
Eiendommen har en landlig beliggenhet Reksteren i Tysnes kommune. Nærområdet er spredt bebygget med tilsvarende bebyggelse. Eiendommen har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus. Tomten er opparbeidet med hage og plen. Ellers fremstår tomten som en naturtomt.

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 betongtakstein, med tilhørende beslag.
Ellers er det oppført et uthus på eiendommen.

Innvendig beskrivelse:
Boligen er innredet over to plan. Innvendige overflater har en normal standard. Våtrom har en eldre og lav standard etter dagens krav. Kjøkken har en normal/god standard.

Tekniske installasjoner:
Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler i entre og på bad, luft-til-luft varmepumpe og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Det er vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

- Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:
- Boligen er tilbygget i
 - Boligen er tilbygget i 2003/04.
 - Kledning er skiftet i 2003/04. - Det er også opplyst etterisolert.
 - Alle vinduer og ytterdører (utenom et vindu i krypkjeller) er skiftet i 2003/04.
 - Takteking er skiftet i 2003/04, inkludert nye takrenner og nedløp.
 - Vedovn er skiftet i 2003/04.
 - Bad er oppgradert i 2003/04.
 - Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2015.
 - Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
 - Rørøplegg for vann/avløp er skiftet i 2003/04.
 - Det er skiftet varmtvannsbereder i 2021.
 - Skiftet det elektriske anlegget i 2003/04.
 - Det er montert luft-til-luft varmepumpe i ca 2019.

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

Dokumentasjon:
Jeg har ikke mottatt eller fått fremlagt dokumentasjon på arbeid som er utført de siste fem årene. Eier opplyser at alle arbeider utenom arbeid på det elektriske anlegget er utført som egeninnsats av ufaglært.

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
1. etasje	38	38	0	Entre, bad, gang m/trapp, stue og kjøkken.	
Loftsetasje	8	8	0	Gang m/trapp og 2 soverom.	
Totalt	46	46	0		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	15	0	15		Bod.
Totalt	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt med lasermåler. Det er bruken av rommet på befaringsdagen som har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom (P-rom), selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller om bruken er i strid med teknisk forskrift. Se for øvrig takstmannens retningslinjer for arealmåling.

Areal og markedsverdi:
Eiendommens markedsverdi kan ikke utelukkende baseres på en matematisk beregning av antall kvadratmeter oppgitt i rapporten. Arealopplysninger alene er ikke tilstrekkelig for å fastsette eiendommens verdi. Faktorer som standarden på våtrom, kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden er vanligvis avgjørende for markedsvurderingen i distriktet.

- Kommentar:
- Det er en krypkjeller uten måleverdig areal.
 - Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde. Kott på loft har ikke målbart areal.
 - Det er nivåforskjell mellom gulvene i 1. etasje mellom entré og gang.

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?	Ja
Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke fuktsikring på utsiden av bygget.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Drenering har en normal levetid på 20 til 60 år. Det blir anbefalt å utføre vedlikehold av dreneringssystemet med dreneringsrør hvert 1-5 år.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Viser til totalvurdering.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Viser til totalvurdering.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Viser til totalvurdering.	
Totalvurdering av drenering	
Halvparten av den forventede levetiden for drenering er brukt opp, og det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.	
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 drenerør i grunnen for å unngå unødvendig fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over. Vurderingen av eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke kjent, så vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er begrenset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Viser til totalvurdering.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det er påvist riss, sprekker eller skader som gir indikasjon på jordtrykk eller setninger i bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er normalt at boligen setter seg etter byggeår. Sprekkene har nok vært der over en lengre periode og tiltak anses ikke som nødvendig med mindre det skjer endringer.	
Årsak er vanskelig å si noe om, da det kan være flere årsaker.	

6.3 Krypkjeller

TG-2

Beskrivelse	
Deler av boligen er oppført over krypkjeller. (Opprinnelig del)	
Tilgang: Utvendig adkomst via dør/luke i ringmur/grunnmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Det er ikke fuktsikring med plast elr. tilsvarende.	
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Det er fukt/fuktighet, dette kan være på grunn av fukt fra grunnen, kondens eller fuktinnsig i ringmur.	
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.	
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 15 %. - Vektprosent under 16 % anses å være tørt. - Vektprosent mellom 16-20 % anses å være fuktig. - Vektprosent over 20 % anses å være svært fuktig.
Generelt: Det er både enkelt og effektivt å installere en fuktmåler slik at høye fuktnivåer kan oppdages før skaden oppstår. Som et komplement til fuktmåling bør kryperommet inspiseres visuelt 1 – 2 ganger pr. år for å oppdage synlige fuktskader eller muggen lukt.

Totalvurdering av krypkjeller
Det er fuktighet i krypkjeller. Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller.
Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.	
Det finnes i hovedsak to fremgangsmåter for å minske fuktnivåene, enten ved å heve temperaturen eller ved å senke mengden vanndamp i luften. Jo varmere luften er jo mer vanndamp kan den bære, og for et krypkjeller det vanligste tiltaket å isolere rett mot bakken. Hvis ikke temperaturen økes må mengden vanndamp minskes, noe som gjøres ved å avfukte eller bytte ut den fuktige luften. I praksis betyr det å minske fuktnivået i eksisterende luft med en avfukter eller å bytte ut den fuktige luften med mekanisk ventilasjon. Uansett hvilken metode som velges bør det legges aldersbestandig plast mot bakken i forbindelse med forbedringstiltakene.	

6.4 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass (et vindu med enkelt glass i krypkjeller). Ytterdør i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Viser til totalvurdering.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Totalvurdering av vinduer og dører	
Vinduer/dører bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold. Det er råteskade i flere sprosser. Disse bør skiftes/fjernes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til vurderingene og tiltakene som er nevnt over.	

6.5 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Noe loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig på en eldre bolig, men ut i fra en visuell undersøkelse er det ikke observert betydelige skjevheter.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Vurdert fra bakkenivå med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.	
Generelt: Utvendig fasade bør vedlikeholdes regelmessig, med et tidsintervall som kan variere fra 5 til 12 år, avhengig av faktorer som klima, forurensning, bygningens utforming og plassering.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Viser til totalvurdering.	

Totalvurdering av yttervegger	
Utvendig fasade har tegn på slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold.	
Det mangler musebånd i nedre kant av konstruksjon. Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det gjøres oppmerksom på at det bare var tilgang via luke til kryploft over tilbygg.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Eventuelle observasjoner av skadedyr er kommentert nærmere i rapporten under punktet "Øvrig: skadedyr/annet".	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Deler av loft/takkonstruksjon var ikke tilgjengelig for kontroll, og det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. Det bør etableres bedre tilgang for inspeksjon i de mindre tilgjengelige områdene.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.7 Renner og nedløp

TG-1

Type	Plast
Det er takrenne og nedløp av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Totalvurdering av renner og nedløp	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.8 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
Av sikkerhetsmessige grunner er vurderingen av takkonstruksjonen kun basert på det som er synlig, på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring på taket må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Mindre svanker og skjevheter er vanlig på et eldre tak, men det er ikke observert vesentlige avvik.	
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjonen har nedbøying/skjevheter. Det ansees ikke som nødvendig med utbedringstiltak.	

6.9 Taktekking

TG-2

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Av sikkerhetsmessige grunner er yttertaket kun inspisert fra bakkenivå og eventuelt fra loftet eller undersiden av takkonstruksjonen. Vurderingen er basert på det som er synlig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Det er mosegrodd taktekking.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Det var ikke forskriftsmessig tilgang, pipe er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år. Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.	

Totalvurdering av taktekking	
Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.	
Det er mosegrodd taktekking, dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner for å opprettholde levetiden på taktekkingen.	
Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.10 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?	Ja
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.	
Hvis det er taktekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader.	
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Viser til totalvurdering.	

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

Totalvurdering av utstyr på tak	
Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekkingen skal skiftes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Gulv mot grunn og etasjeskille er videre vurdert under «krypkjeller».	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Det er utført en tilfeldig kontroll for eventuelle skjevheter i stue.	
Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes andre skjevheter.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.12 Ildsted/Skorstein

TG-2

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av ildsted/skorstein	TG-2
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 opplyst avvik fra eier (dårlig lukkemekanisme på sotluke). For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	
Det anbefales å kontakte kommunen for å innhente informasjon fra siste tilsyn, eller eventuelt få dette gjennomført. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune, men normalt hvert fjerde år. Kostnadene dekkes normalt av de kommunale avgiftene.	

6.13 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
En kontroll med en fuktindikator ble utført, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.	
Kjøkkenet er utstyrt med: - Stekeovn. - Platetopp. - Oppvaskmaskin. - Kombiskap (kjøl/frys)	
Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.	
Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, dette anbefales å etablere som et sikkerhetstiltak.	
Totalvurdering av kjøkken	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.14 Lovlighet

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)?	Ja
Eier opplyser at tilbygget ikke er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.	
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
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er undersøkt om det er røykvarsler(e) og brannslukker i boligen.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. - Det anbefales at det blir gjennomført jevnlige kontroller av både røykvarslere og slokkeutstyr.	
Registrerte avvik: • Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.	

6.15 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp(er) av trevirke.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Tett vegg.	
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Tett vegg.	
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Ikke relevant, siden trappen har tette trinn.	

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.	
Trappen knirker mye, det kan skyldes flere årsaker. Ny eier bør vurdere om de ønsker å gjøre tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.16 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Kloakk er ikke luftet over tak, bare lufting med vakumventil innvendig i boligen. Lufting av kloakk anses likevel å være ivaretatt, ettersom det ikke er kjente problemer eller påvist lukt i boligen.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Staking av avløpsanlegget kan gjøres på ulike måter, via stakeluke, sluk eller via andre installasjoner.	

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av avløpsrør	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.17 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Rør i rør system
Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Jeg har naturligvis ikke mulighet til å kontrollere komponenter eller installasjon som er skjult bak gulv, vegger og tak. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Det er ikke etablert fordelerskap, rørfordeling er åpent og plassert i krypkjeller.	
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Hvis det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som kan føre til økt risiko for frost eller kondens.	
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Det er ikke opplyst om manglende funksjon på stoppekranen, men denne har heller ikke blitt funksjonstestet.	

Totalvurdering av vannledninger	
Rørfordelingen er montert uten et lukket fordelerskap. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, som ville ha vært tilfelle hvis det var et lukket fordelerskap. Det mangler også lekkasjesikring med avrenning til rom med sluk.	
Det mangler tettehylse på vannrør i rom uten sluk (kjøkken), som medfører en økt risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

6.18 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Det er fremlagt en godkjent tilsynsrapport for det elektriske anlegget, datert 26.04.2022.	
Totalvurdering av elektrisk	
Det foreligger en godkjent eltilsynsrapport som er mindre enn 5 år gammel, og det er ikke opplyst om utførte arbeider etter denne, bortsett fra eventuelle rettelser av avvik i eltilsynsrapporten.	

6.19 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft-til-luft varmpumpe med innerdel i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke oppgitt når det ble sist utført service på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Det er ikke kjent eller opplyst om det er oljetank på eiendommen. Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede. (TGIU)	
Totalvurdering av varmesentral	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Plassering bereder	
Krypkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
112 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Viser til totalvurdering.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Varmtvannsbereder som er koblet til med vanlig stikkkontakt bør jevnlig kontrolleres for varmgang i støpselet.	
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventiler i yttervegger og vinduer.	
Kommentar: Ventilasjon er videre omtalt og vurdert under våtrom og kjøkken.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Det er rom i boligen med manglende eller utilstrekkelig ventilering. Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i rom der det mangler eller er utilstrekkelig. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima – for helse, trivsel og komfort. Dette innebærer at boligen får tilført frisk luft og at forurenset luft fraktes ut. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Viser til anbefalte tiltak og/eller ytterligere undersøkelser som er nevnt over.	

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	
Nei	
Det var ikke mulig å utføre hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsonen (dusj/badekar) på grunn av bygningsmessige hindringer eller fastmontert/større inventar.	
Kommentar: Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull i nedre del av veggen i tilstøtende rom for dusj/våtsonen for å undersøke etter fukt og skader.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	
Nei	
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er flyttet på innredning, sanitærutstyr eller lignende.	
Totalvurdering av våtrom	
TG-3	
Beskrivelse: Eldre bad med overflater av belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og vegghengt servant.	
Levetid: Vanlig levetid for membran/tettesjikt er fra 15 til 25 år. Levetiden kan variere avhengig av hvordan rommet er blitt brukt.	
Vurdering: Rommet må innen kort tid oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav til våtrom. På grunn av alderen på rommets installasjoner, tettesjikt/membran og eldre sluk, er det økt risiko for skader og følgeskader. Det måles også motfall til sluk på gulvet Det er derfor ikke gjennomført en detaljert tilstandsanalyse.	

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
For å oppfylle dagens krav til våtrom, innebærer det ofte totalrenovering som medfører betydelige kostnader. Estimater gjelder for dette.	
Anbefalte tiltak	Ja
Rommet benyttes i dag. Det er opp til ny eier å ta stilling til om de vil bruke rommet slik det fremstår i dag med den risikoen det innebærer, eller gjøre en oppgradering av rommet.	

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

TG-1

Beskrivelse
De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.
Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.
Totalvurdering
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.24 Øvrig: Skadedyr/annet

Beskrivelse
Her kommenteres øvrige forhold som er relevant:
- Borebiller: Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke unormalt i bygninger fra denne tidsperioden på Vestlandet. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene for mit/borebiller å holde fuktnivå i trevirke nede, ved å ha varme på i bygget, samt sørge for tilstrekkelig ventilering. - Mus: Det er opplyst om eller observert forekomster av mus. Det er relativt vanlig å ha forekomster av mus i eldre boliger, men forholdet bør undersøkes nærmere. Eventuelle tiltak innebærer å kartlegge omfanget og eventuelt engasjere et skadedyrfirma for å undersøke dette nærmere og gjennomføre tiltak/utbedringer.

6.25 Øvrig: Tilleggsbygg

Beskrivelse
Uthus med enkel standard, byggeår: 1960
Fundament av stablet stein og jordgulv innvendig i bygget, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med profilerte stålplater. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.
Generelt: Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av tilleggsbygg, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

6.26 Støttemur

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

6.27 Rom under terreng

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

6.28 Balkong, terrasse, platting

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

6.29 Toalettrom

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

6.30 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sunnhordland

Oppdragsnr.

1504230102

Selger 1 navn

Mona Bårdsen Amland

Selger 2 navn

Kåre Amland

Gateadresse

Poststed

Postnr

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

2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

20

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet bygget 2003
- 2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?☒ Nei☐ Ja
- 2.2Er arbeidet byggemeldt?☒ Nei☐ Ja
- 3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?☒ Nei☐ Ja
- 4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fuktig i krypkjeller
- 6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?☒ Nei☐ Ja
- 7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?☒ Nei☐ Ja
- 8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?☒ Nei☐ Ja
- 9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mit i treverk kan forekomme.
- 10Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?☒ Nei☐ Ja
- 11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny el instalasjon 2003

Arbeid utført av

Fitjar Elektro
- 11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?☒ Nei☐ Ja
- 12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegget 2022
- 13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?☒ Nei☐ Ja
- 14Kjenner 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
- 15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak, fasade skiftet 2002

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

Document reference: 1504230102

Tilleggskommentar

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: 1504230102

Initialer selger: MBA, KA

3

Initialer selger: MBA, KA

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Amland	e16c3a114551d69a3898921 948b678993c86e503	20.03.2024 19:30:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Amland	e16c3a114551d69a3898921 948b678993c86e503	20.03.2024 19:33:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

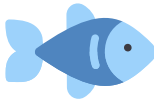
Document reference: 1504230102

- 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>

Hillesvikvegen 24

Avstand til sjø

147 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 41 min	🚗
✈ Stord Lufthamn Sørstokken	1 t 36 min	🚗
🚊 Lid Linje 653	7 min	🚶 0.6 km
🚊 Hillesvik snuplass Linje 653	7 min	🚶 0.6 km

Avstand til byer

Bergen	1 t 49 min	🚗
Stavanger	3 t 49 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Våge	18 min	🚗
🚗 Våge fergekai	19 min	🚗

Havner i området

- Tysnes Sjø & Fritid - Gjestebrygge
Matvarer



Aktiviteter

Tysnes Båutleige	12 min	🚗
Tysneshallen (bibliotek, klatrevegg, bowl...	20 min	🚗

Sport

⚽ Uggdal skule Aktivitetshall, fotball, friidrett	14 min	🚗 9.6 km
⚽ Kjevika friluftsområde, sandvolleyba...	15 min	🚗 9 km
🏊 Tysnes treningssenter	12 min	🚗
🏊 SvingenPuls treningssenter	17 min	🚗

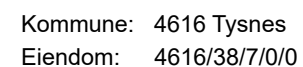
Dagligvare

Joker Uggdal Post i butikk, PostNord	12 min	🚗 7.9 km
Coop Extra Tysnes Post i butikk, PostNord	18 min	🚗 13.5 km

Varer/Tjenester

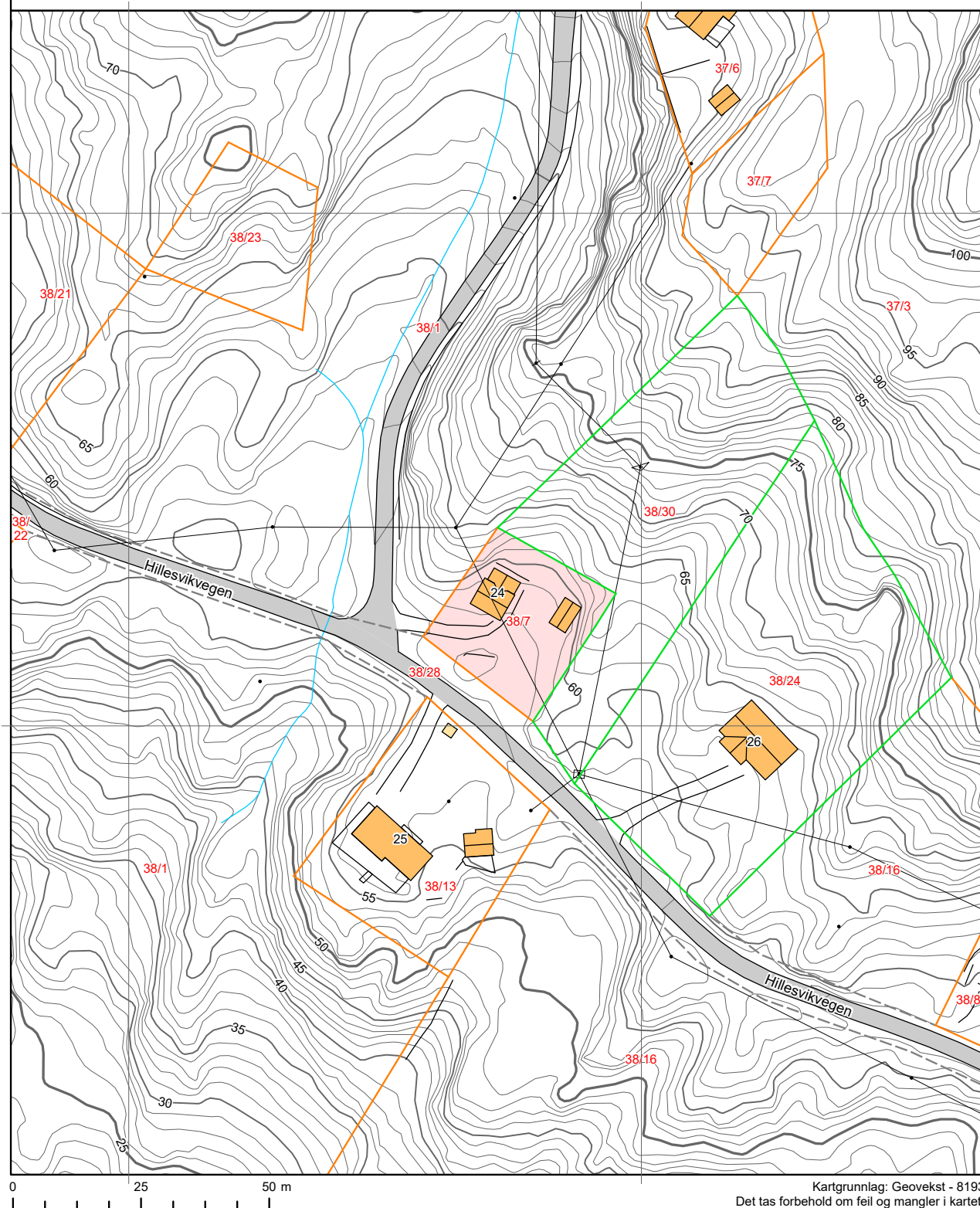
📺 Triangel	18 min	🚗
📺 OnarTun	29 min	🚗
🌿 Vinmonopolet Tysnes	18 min	🚗

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



—	Middels - høy nøyaktighet	- - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig	- - - - -	Fiktiv gren
—	Skissenøyaktighet eller uvisst	- - - - -	Teigdelelin
—	Omtvistet grense	- - - - -	Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2023



 Adressepunkt
 Kulturminne - punkt
 Naturvernområde - punkt
 Kulturminne - flate
 Naturvernområde - flate
 Byggningslinjer
 Tiltaklinje

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ▤▤▤ Forsenkning terreng
- — — — — Hjelpesurve
- — — — — Dybdesurve

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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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. PLUS-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 PLUS.

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 renover av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hillesvikvegen 24
5685 UGGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230102

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: 02.06.2023

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