

aktiv.



Markusvikvegen 65, 4234 JELSA

**Jelsa - Flott enebolig med 5
soverom - Rolig og barnevennlig
beliggenhet - Stor tomt på ca. 1,6
mål - Ingen boplikt**



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 490,-
Total ink omk.: Kr 3 332 490,-
Selger: Jane Høyland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 214/243 kvm
Tomtstr.: 1672.4 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1402230002

Flott enebolig med 5 soverom - Rolig og barnevennlig beliggenhet - Stor tomt på ca. 1,6 mål

Flott og romslig enebolig, beliggende i idylliske og rolige omgivelser på Jelsa.

Boligen ble påbygd og renoverert i 2007. Da ble tak, drenering, kledning og vinduer skiftet. I senere tid er det utført modernisering av flere rom. Fremstår i god stand.

1. etasje er innredet med 3 soverom, hall, vaskerom, kjølerom, bad (nylig totalrenoverert), toalett, gang, stue og kjøkken. Kjøkken/allrom på ca. 45 kvm er selve "hertet" i huset - her er det god plass til matlaging og gjester, samt utgang til terrasse.

2. etasje har stue med panoramautsikt utover fjorden, samt to soverom og bad.

Garasje er innredet til hobbyrom/treningsrom. I hagen har en redskapsbod med et oppholdsrom. God plass til å sette opp garasje om ønskelig.

Varmepumper fra 2022 og 2024.

Ingen boplikt - kan benyttes for fritidsbruk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Tegninger	82
Ferdigattest	89
Tinglyst veirett	92
Regulering	97
Kart	98
Matrikkelrapport	99
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 243 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 150 m² Teknisk rom , Bad , Toalettrom , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Stue , Vaskerom , Gang 2, Kjølerom

BRA-e: 29 m² Utvendig bod , Utvendig bod 2

2. etasje

BRA-i: 64 m² Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

2. etasje

4 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 255 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2 etasje har større gulvflate men deler er ikke målbart grunnet takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1672.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 1672 kvm.

Beliggenhet

Boligen ligger veldig fint til i høyden, like utenfor sentrum på Jelsa. Her har du nydelig sjøutsikt og kort veg til lokalbutikken.

Er du glad i sjøliv med båt, fiske og bading, samt utallige valgmuligheter til å utforske den flotte Ryfylke naturen har Jelsa mye å by på. Muligheter for båtplass i havneanlegget - kontakt Jelsa båtforening.

Det er også godt tilrettelagt for pendlemuligheter med hurtigbåt for deg som jobber i Stavanger. Ferje/hurtigbåtkaien er få minutter i fra. Ved kaien har en også en nydelig bade plass med strand.

Rolig og barnevennlig område som passer for alle aldre. Jelsa oppvekstsenter med barneskole og barnehage er ca 1,5 km i fra.

Til Haugesund er det under to timer kjøring og til Stavanger er det rett over to timer.

Adkomst

Fra Jelsavegen tar en inn til Sandaneset. Ta andre vei til venstre og følg veien opp byggefeltet til du kommer til Markusvikvegen. Kjør videre helt til du får eiendommen på høyre hånd.

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av bolig- og fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger ikke innenfor en reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser gjelder. Eiendommen ligger i LNF-område.

Grenser til fritidsregulering.

Barnehage/Skole/Fritid

Jelsa oppvekstsenter. Oppvekstsenteret består av barnehage og skole. Det er omkring 40 barn og ungdommer som går på oppvekstsenteret som har barnehageplass fra ett år til skolealder, og skoleundervisning fra 1. til 7. klasse.

8. til 10. klasse går på Sand skule.

Skolekrets

Jelsa oppvekstsenter.

Bygningssakkyndig

Rogatakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1970 og påbygd i 2007.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.08.24 av Rogatakst for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1. etg: Hall, vaskerom, kjølerom, kjøkken/allrom, stue, gang, toalett, bad, tre soverom.

Treningsrom/hobbyrom med utvendig inngang.

2. etg: Gang, stue, to soverom, bad.

Redskapsbod i hagen.

Standard

Huset er bygget i 1970 men er i følge eier bygget på og renoverert i 2007.

Bygningen har normal stand med tanke på alder men det er fortsatt behov for en del oppussing og vedlikehold, både innvendig og utvendig.

For ytterligere beskrivelser se rapport i sin helhet.

Boligen har undertakspapp, strø og lekter fra 2007 da boligen ble bygget på.

Taktekking er av betongstein og er besikket fra bakkenivå og fra takfot ved balkong.

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra 2007.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

God lufting og museband er observert bak kledning.

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr. Takkonstruksjonen er sjekket via kott i knevegg.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Boligen har på bad i 2 etasje velux vindu med 2-lags isolerglass fra 2007.

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har på kjøkken en skyvedør i pvc med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har ytterdør ved entre i tre med 2-lags glass fra eldre årstall.

Boligen har ved soverom en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved hovedsoverom i 1 etasje en balkong på 4 m².

Balkongen har trebjelkelag og terrassebord som gulv.

Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 91 cm.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkong på 4 m²

Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 92 cm.

Boligen har ved kjøkken en terrasse på 15m².

Terrassen har trebjelkelag som underlag og kompositt som gulv.

Terrassen har rekkverk med stående bord med en høyde på 92cm.
Terrasse ved kjøkken har 2 trapper i tre.

Innvendig:

1 etasje har belegg, teppe og laminat på gulv, panel og tapetserte veggplater på vegg og strekkduk og takessplater i tak.

2 etasje har belegg og laminat på gulv og panel på vegg og i tak.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har lecapipe som i følge eier er renovert i 2007.

1 etasje har koksovn montert.

Feieluke er plassert på kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er inspisert fra luke ved entre. Boligen har tett tretrapp mellom 1 og 2 etasje. Trappen har rekkverk og håndløper montert.

Boligen har tredører med profil i ny del. Gammel del av bygg har formpressede slette dører og tredør med glass til entre.

Vaskerom

Vaskerommet er i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon. Vaskerommet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og ventil i vindu.

Bad 1. etasje

Badet er fra 2022 og har dokumentasjon i boligmappe.no Badet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak. Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet er innredet med dusjkabinett og vegghengt servantskap. Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut og luftespalte i dør.

Bad 2. etasje

Badet er fra i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon. Badet har baderomsplater på vegg og panel i tak malt med våtromsmaling. Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnise med glassdører og vegghengt baderoms møbel med servant. Badet har fuktstyrt ventilator montert og luftespalte i dør.

Kjøkken

Kjøkkenet har laminat på gulv, veggplater på vegg og malt betong i tak.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser som backsplash. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, koketopp, kaffemaskin, mikro og kjøleskap. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom

Toalettrom har parkett på gulv, tapetserte vegger og strekkduk i tak. Toalettrom har elektrisk veggventil montert, frittstående toalett og vegghengt servant.

Kjølerom

Kjølerom har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap. Boligen har 2 rørskap, 1 på nytt bad og 1 på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Det er avløpsrør av plast fra 2007.

Oppholdsrom er ventilerte via ventiler i vinduer og veggventiler. Det er installert varmpumpe i stue fra 2022. Boligen har en varmtvannstank fra 1998 plassert på vaskerom.

Boligens sikringssskap er plassert i entre og har automatiske sikringer.

Boligen har brannslukkere og røykvarslere fra 2022.

Tomteforhold

Drenering fra 2007 i følge eier. Det er da grunnmursplast, drenerende masser og drenerør. Bygningen har lecagrunnmur fra byggeår og betonggrunnmur fra 2007. Terrengholdet rundt boligen er relativt flatt. Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra byggeår.

Vanntilkobling er offentlig og avløp er privat til septiktank. Septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

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

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik: Det er på befaring observert musefeller på loft. Informert av

kunde at det er mus på loft om vinteren. Det er opplyst i egenerklæring at det er utettheter i tak over utvendig bod

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører - 2

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør ved hovedsoverom i 1 etasje er stri å åpne og lukke og har skade i bunn av dørblad.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkonger har avflasket maling på terrassebord og balkong i 1 etasje har avflasket maling på topprekke.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er noe slitasje og avflasket tapet på soveromsvegger.

Det er noe knirk i gulv på ganger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er manglende fuktspærre på bakken. Det er observert noe fuktmerker på lekter i stubbloft.

Innvendig > Innvendige dører - 2

Det er avvik: Dører har noe bruksslitasje og soveromsdører har hull i dørblad.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er påvist andre avvik: Vegghengt toalett har ikke synlig drenshull

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

Det er påvist andre avvik: Det er observert avflasset maling på skapfront ved vask.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom

Det er påvist andre avvik: Kjølemotor er defekt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskap på vaskerom mangler kursbetegnelse med signatur fra rørlegger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp Kjeller - 2

Boligens krypkjeller under påbygg er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang/tilkomst.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

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

Nabovegger er yttervegg.

Innbo og løsøre

Projektor, massasjestol i stue kan medfølge om ønskelig. Møbler og robotklipper kan diskuteres.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens

Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass for flere biler på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 58 Bq/m³ 86 Bq/m³ 84

Bq/m3 82 Bq/m3.

Diverse

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

Verisure med alarmutstyr kan medfølge om kjøper ønsker dette og inngår ny avtale med Verisure.

Ca. Kr 450,- mnd. Inkl. Brann, innbrudd, Sos, høyttaler og innekamera.

Ingen boplikt på Jelsa, som betyr at en kan nytte eiendommen som sekundærbolig for fritidsbruk.

Energi

Oppvarming

Koksovn og varmepumpe i stue og kjøkken. Varmekabler på bad i 1. og 2.etasje og vaskerom. Ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 16 551

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Samlet kostnad for kommunale avgifter, renovasjon og tømning septiktank utgjør kr. 16.551,-.

Ut over dette påløper det kostnad med strøm, forsikring og tv/internett.

Tømning av septiktank hvert andre år. Årlig avgift kr. 1.898,-

Kommunale avgifter kr. 8.425,-
Renovasjon/IVAR kr. 6.228,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 368 835

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 229 451

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Alarm etter eget ønske (ca. kr. 450/mnd inkl. Brann, innbrudd, Sos, høyttaler og inne kamera).

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 28 i Suldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1134/139/28:

17.02.2005 - Dokumentnr: 1137 - Jordskifte

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND JORDSKIFTERETT SAK NR.18/2004

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1970 - Dokumentnr: 1951 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1134 Gnr:139 Bnr:26

18.05.2005 - Dokumentnr: 3284 - Målebrev

18.05.2005 - Dokumentnr: 3284 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1998 - Dokumentnr: 1789 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1134 Gnr:139 Bnr:15
Vegretten gjelder også for parseller som blir utskilt fra
bnr. 26 og 28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet vann.

Privat avløp felles med Markusvikvegen 55.

Privat septiktank. Tømmes hvert 2. år (sist april 2022).

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har i kommuneplanen arealformål LNF. Kommuneplanens bestemmelser gjelder.

Det er regulert og opparbeidet nytt boligfelt i Markusvikvegen.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 490 (Omkostninger totalt)

97 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 347 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 350 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 490

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 16.412,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg begrenset oppad til kr. 20.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

30.08.2024







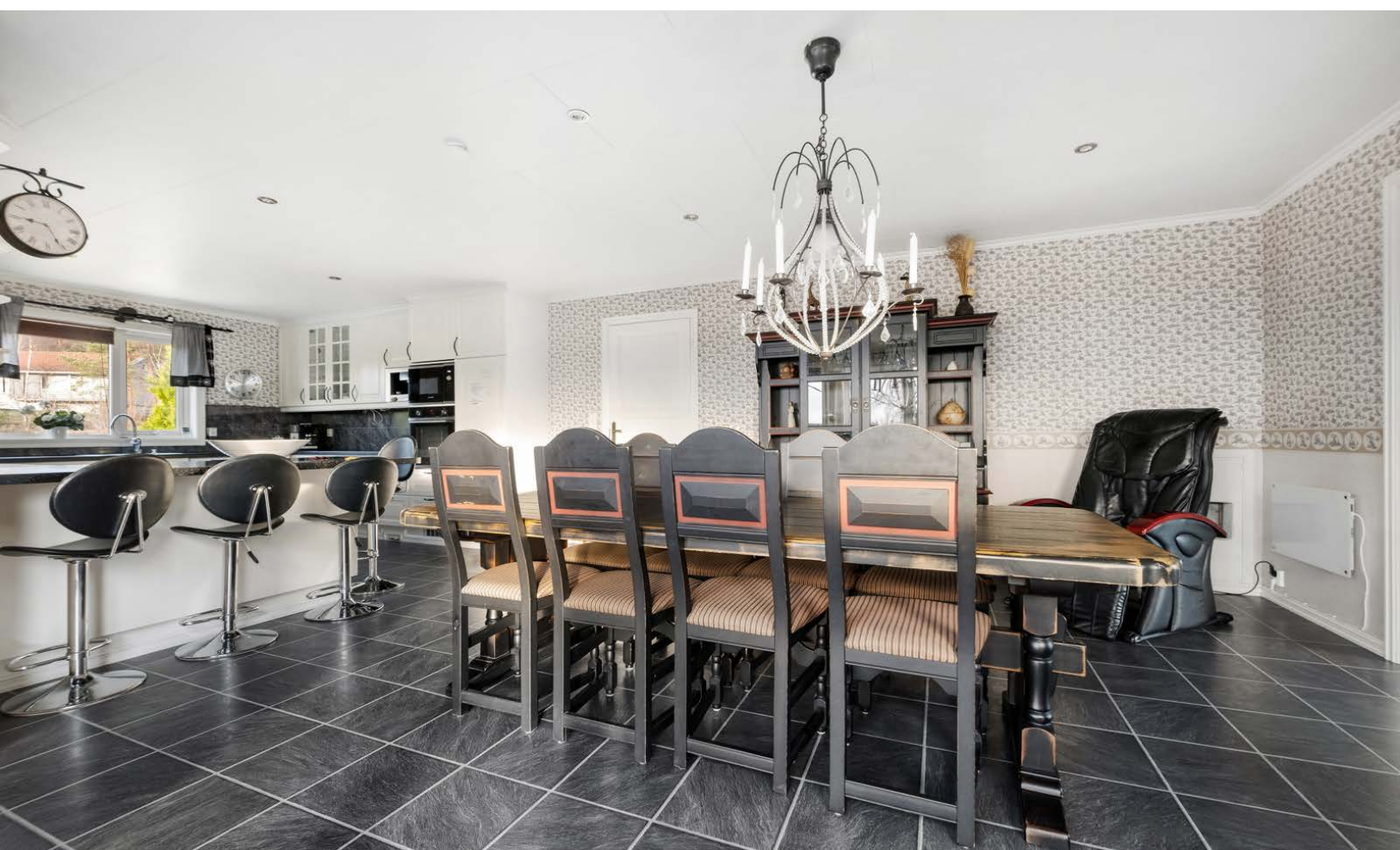










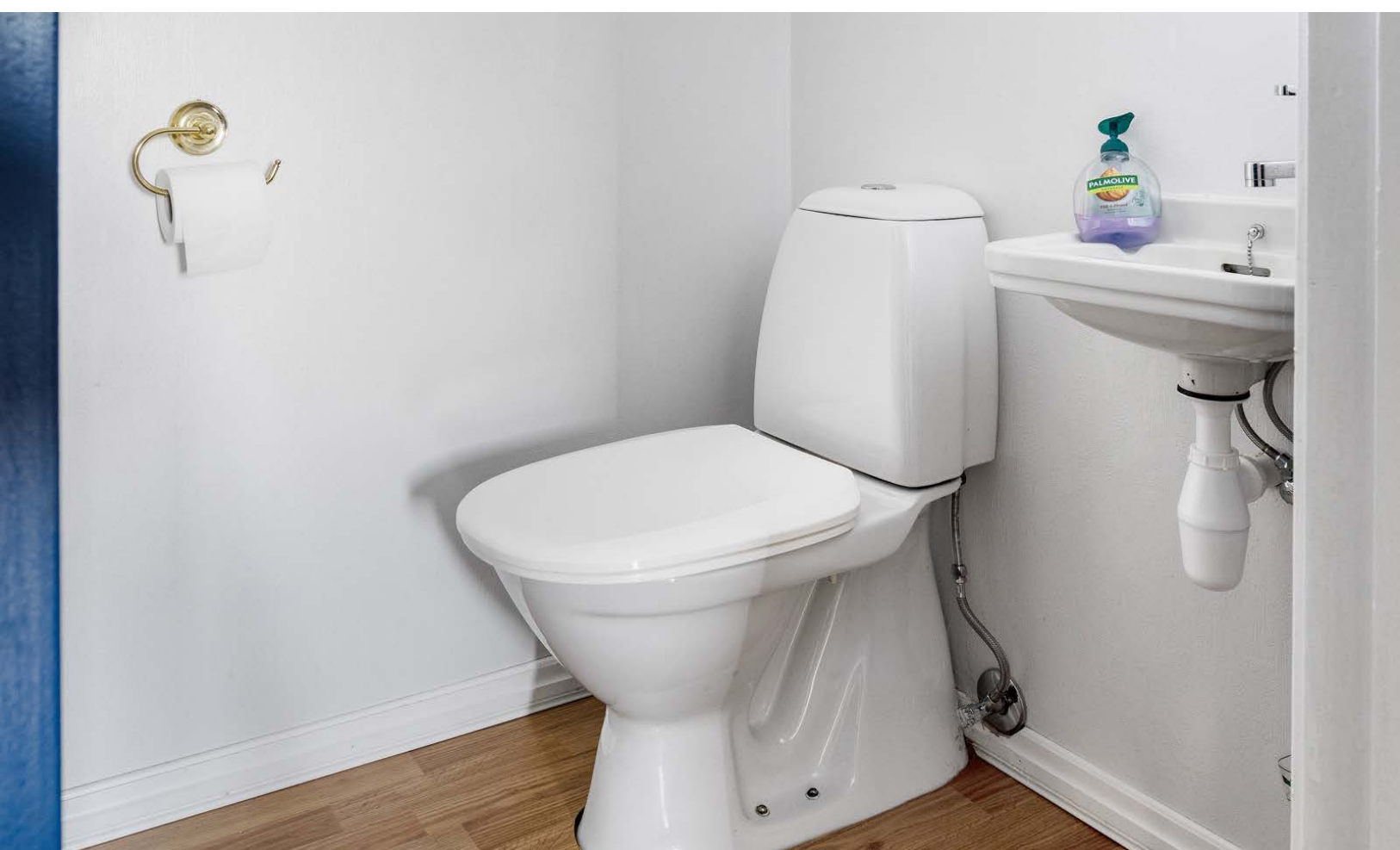




















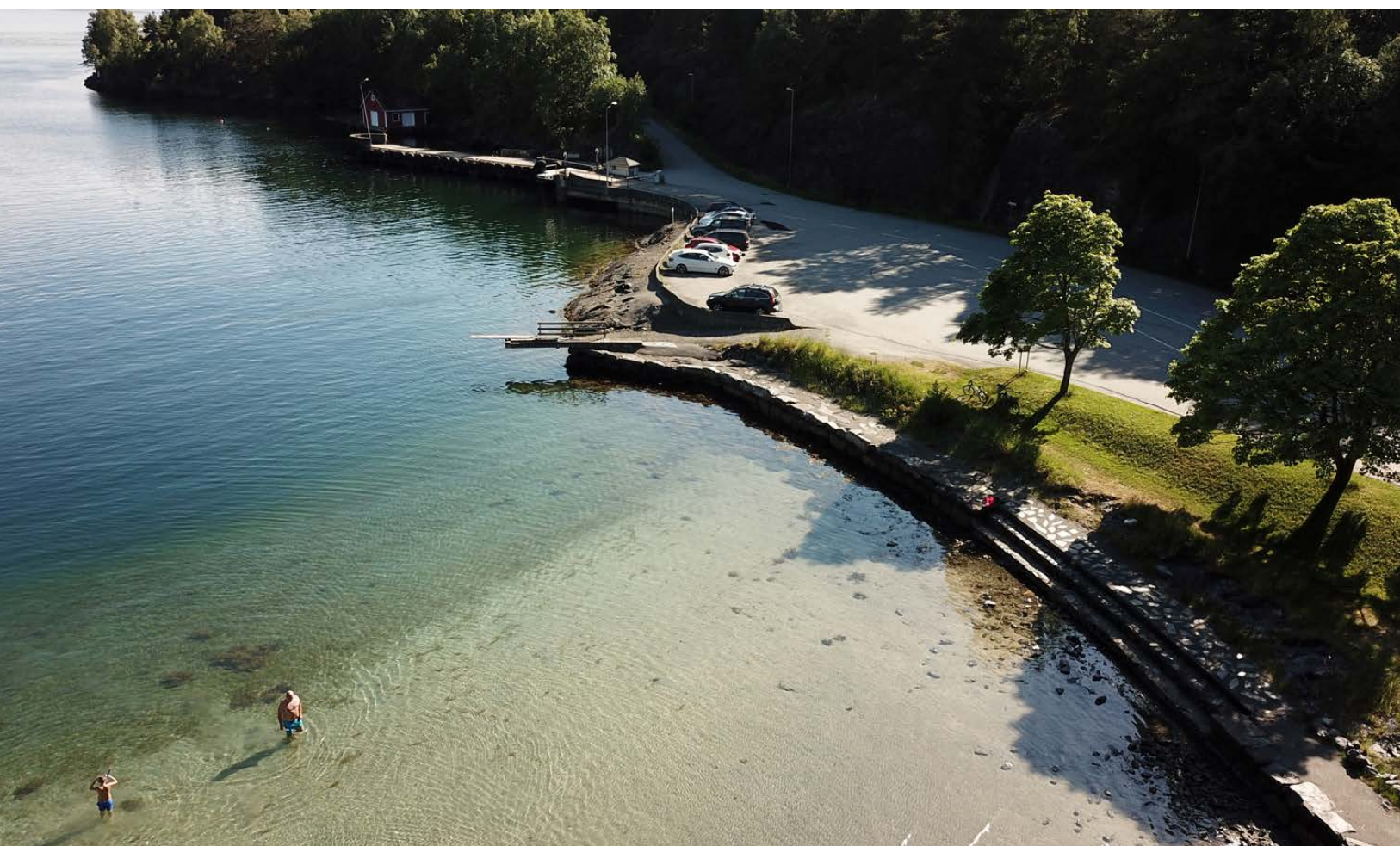


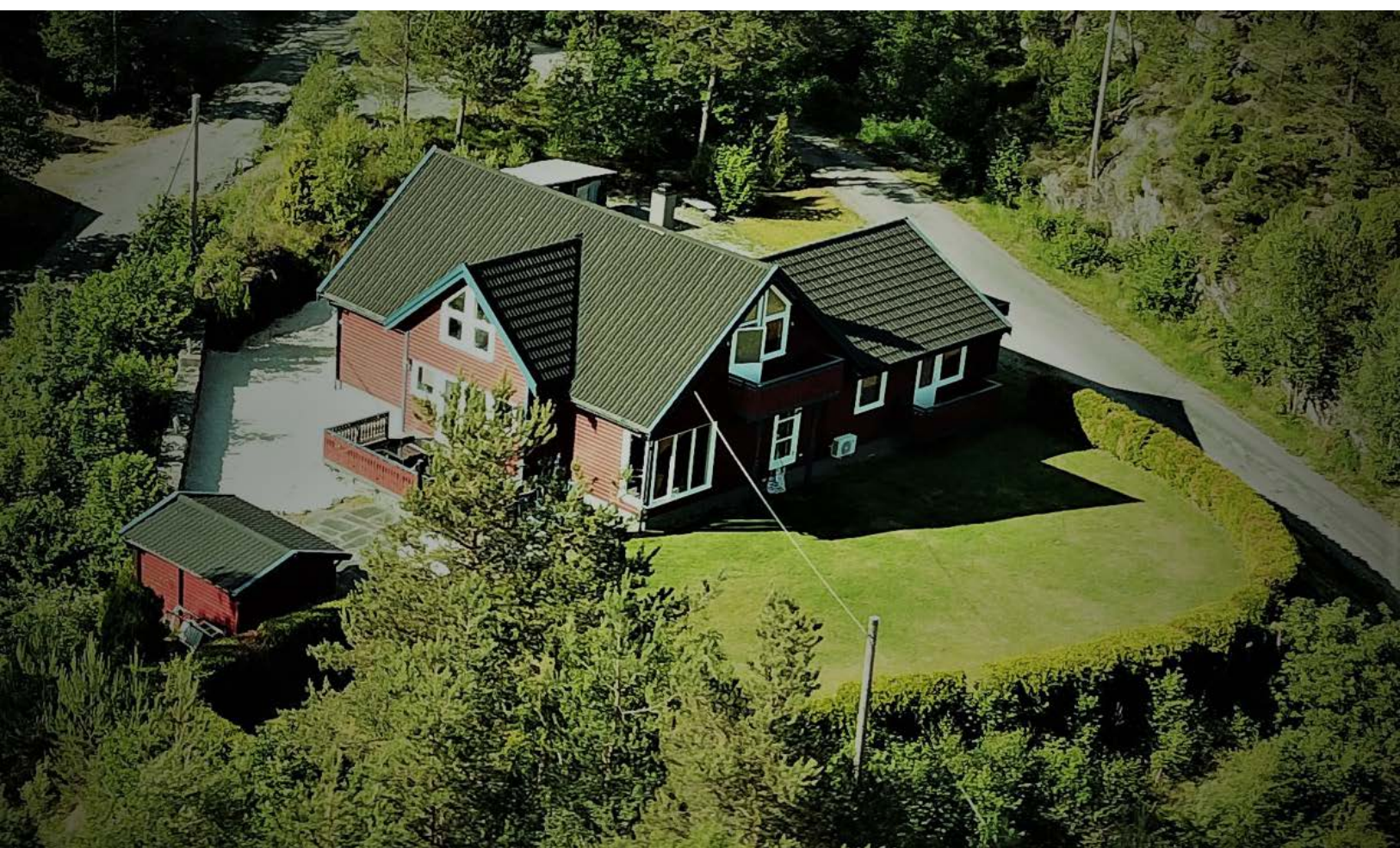




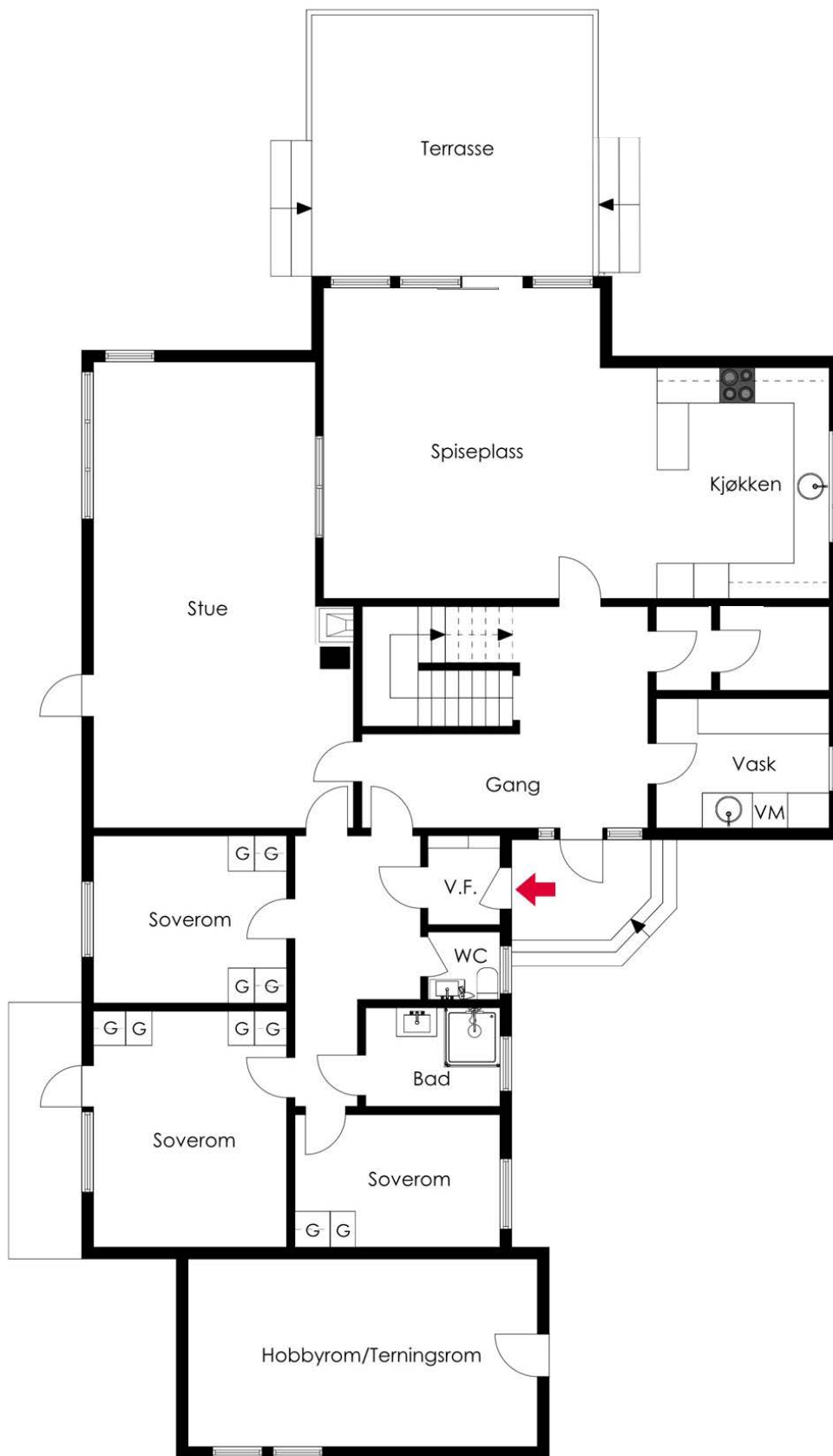


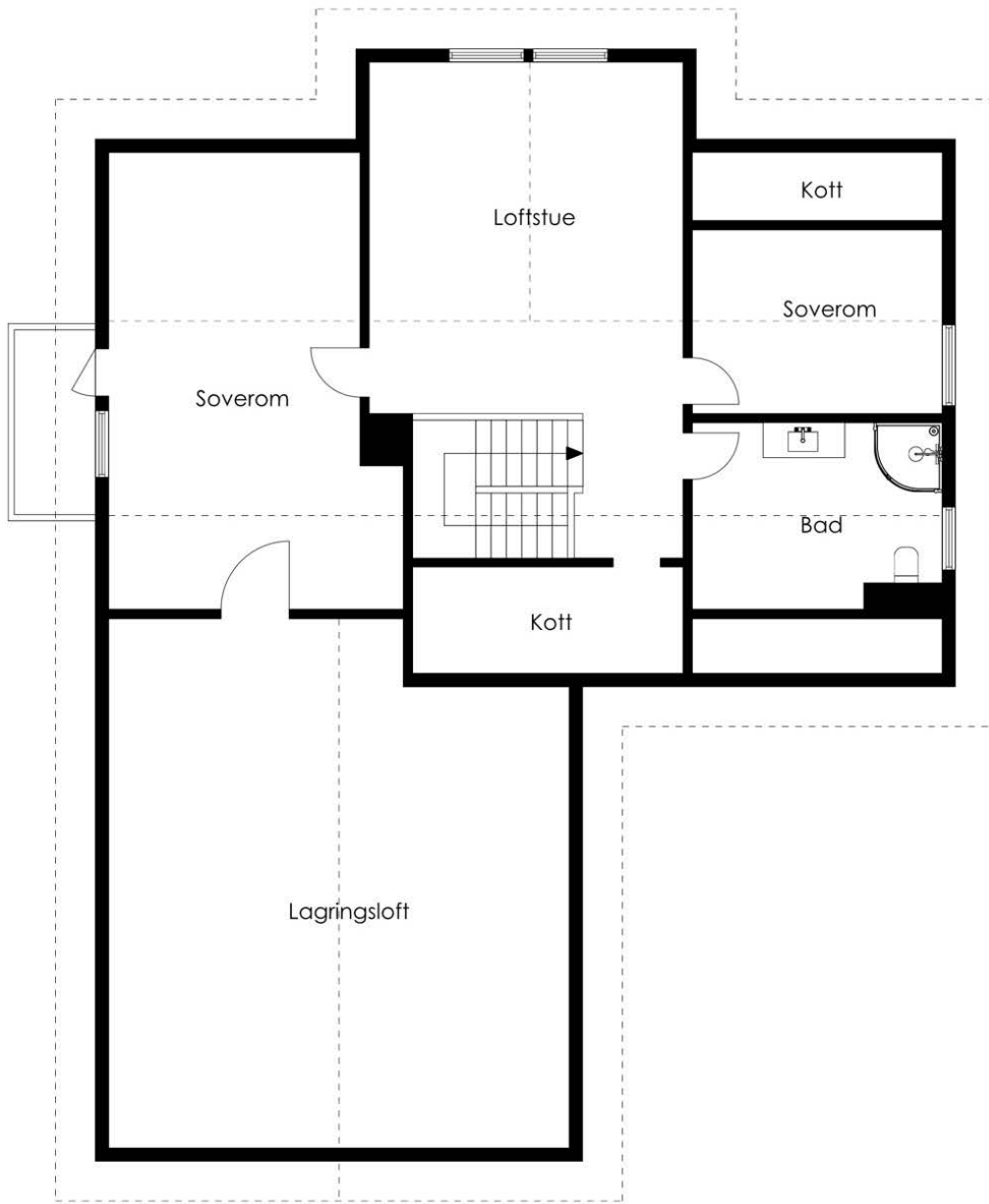




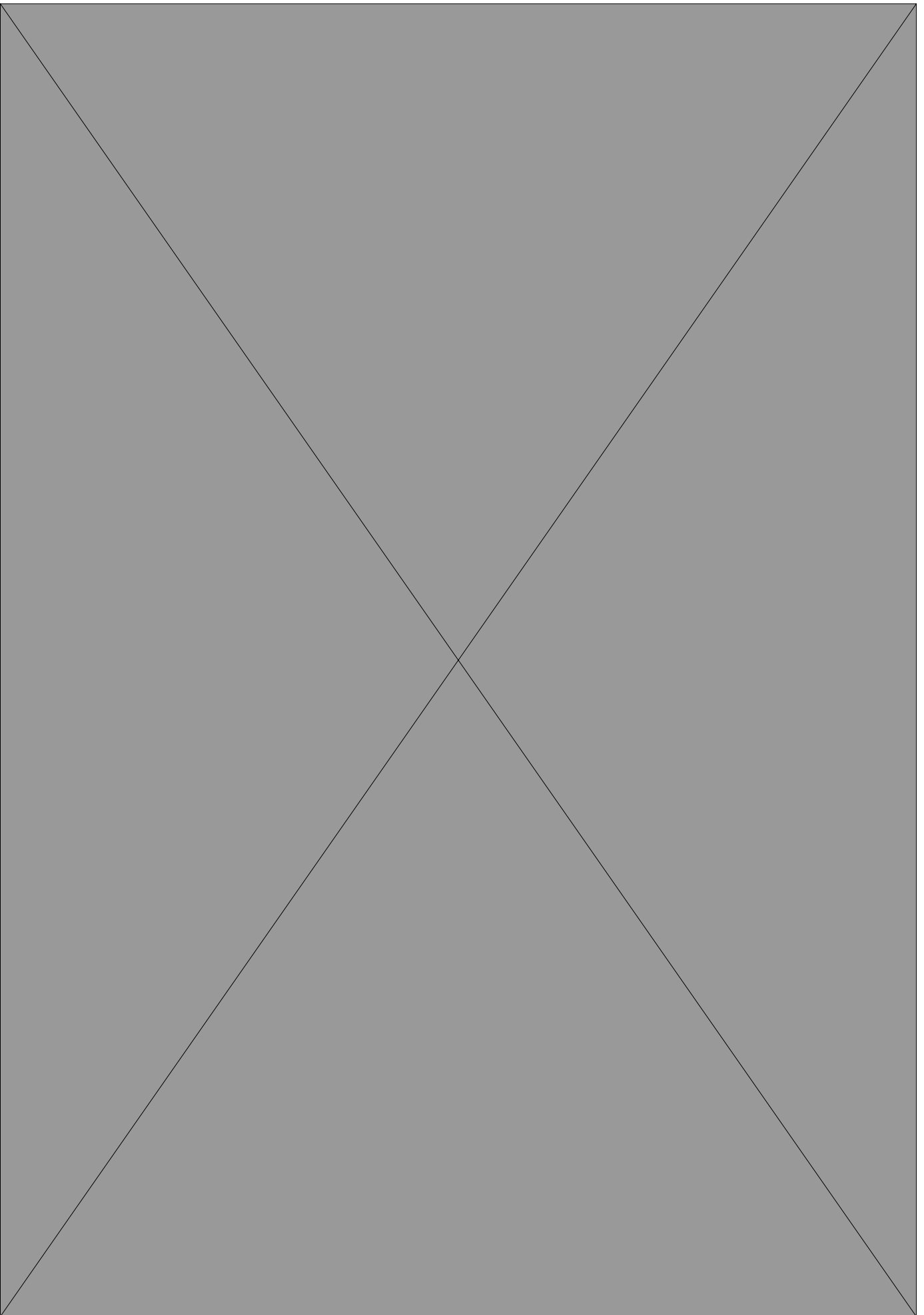
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Markusvikvegen 43, 4234 JELSA
 SULDAL kommune
 # gnr. 139, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 21435-1142

Referansenummer: ZR4601

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Haarr

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Martin Haarr

Martin Haarr
Uavhengig Takstingeniør
martin@rogatakst.no
979 39 301

Medansvarlig

Aleksander Vågen

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset er bygget i 1970 men er i følge eier bygget på og renoveret i 2007.
Bygningen har normal stand med tanke på alder men det er fortsatt behov for en del oppussing og vedlikehold, både innvendig og utvendig.
For ytterligere beskrivelser se rapport i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har undertakspapp, strø og lekter fra 2007 da boligen ble bygget på.
Taktekking er av betongstein og er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot ved balkong.

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra 2007.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
God lufting og museband er observert bak kledning.

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr,
Takkonstruksjonen er sjekket via kott i knevegg.

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.

Boligen har på bad i 2 etasje velux vindu med 2-lags isolerglass fra 2007.

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har på kjøkken en skyvedør i pvc med 2-lags glass fra 2007.

Boligen har ytterdør ved entre i tre med 2-lags glass fra eldre årstall.

Boligen har ved soverom en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved hovedsoverom i 1 etasje en balkong på 4 m².
Balkongen har trebjelkelag og terrassebord som gulv.
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 91 cm.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkong på 4 m²
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 92 cm.

Boligen har ved kjøkken en terrasse på 15m².
Terrassen har trebjelkelag som underlag og kompositt som gulv.
Terrassen har rekkverk med stående bord med en høyde på 92cm.

Terrasse ved kjøkken har 2 trapper i tre.
Det er trapp av betong til inngangsparti.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje har belegg, teppe og laminat på gulv, panel og tapetserte veggplater på vegg og strekkduk og takessplater i tak.

2 etasje har belegg og laminat på gulv og panel på vegg og i tak.

Boligen har lecapipe som i følge eier er renoveret i 2007.

1 etasje har koksovn montert.
Feieluke er plassert på kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er inspisert fra luke ved entre.

Boligen har tett tretrapp mellom 1 og 2 etasje.
Trappen har rekkverk og håndløper montert.

Boligen har tredører med profil i ny del.
Gammel del av bygg har formpressede slette dører og tredør med glass til entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og ventil i vindu.

Bad

Badet er fra 2022 og har dokumentasjon i boligmappa.no

Badet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Badet er innredet med dusjkabinett og vegghengt servantskap.

Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut og luftespalte i dør.

Bad

Badet er fra i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

Badet har baderomsplater på vegg og panel i tak malt med våtromsmaling.

Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnise med glassdører og vegghengt baderoms møbel med servant.

Badet har fuktstyrt ventilator montert og luftespalte i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har laminat på gulv, veggplater på vegg og malte takplater i tak.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, koketopp, kaffemaskin, mikro og kjøleskap. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har parkett på gulv, tapetserte vegger og strekkduk i tak.

Toalettrom har elektrisk veggventil montert, frittstående toalett og vegghengt servant.

Kjølerom har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007.

De er besiktiget i rørskap.

Boligen har 2 rørskap, 1 på nytt bad og 1 på vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Innvendige vannledninger til bad i 1 etasje er av plast (rør i rør) fra 2022.

Det er ikke besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast fra 2007.

Oppholdsrom er ventilerte via ventiler i vinduer og veggventiler.

Det er installert varmepumpe i stue fra 2022 og på kjøkken fra 2024.

Boligen har en varmtvannstank fra 2024 plassert på vaskerom.

Boligens sikringsskap er plassert i entre og har automatiske sikringer.

Boligen har brannslukkere og røykvarslere fra 2022.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra 2007 i følge eier.

Det er da grunnmursplast, drenerende masser og drensrør.

Bygningen har lecagrunnmur fra byggeår og betonggrunnmur fra 2007.

Terrengforholdet rundt boligen er relativt flatt.

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra 2007 i følge eier.

Vanntilkobling er offentlig og avløp er privat til septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

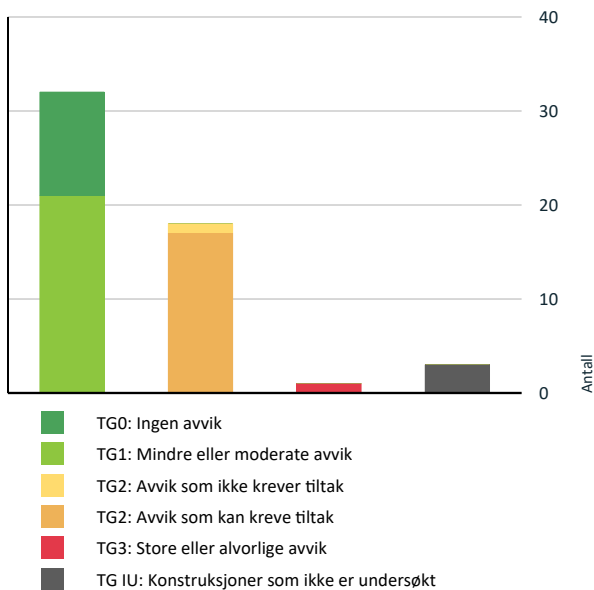
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

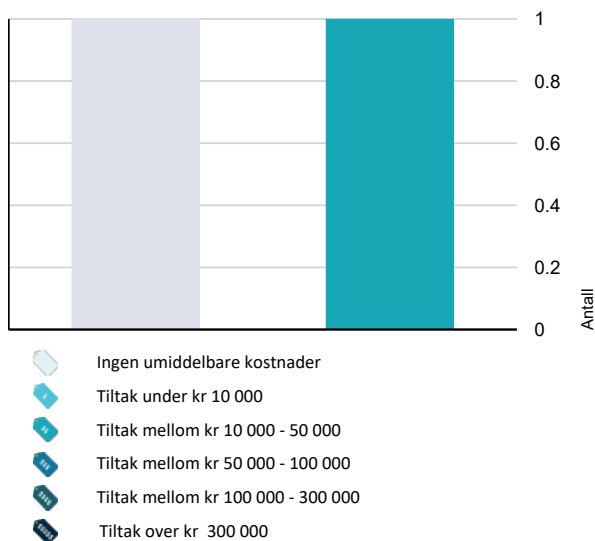
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.

I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmans egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkhet på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkkjeller - 2 [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1970

Kommentar

Innhentet årstall fra tidligere salgsrapport.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Det ble i 2007 bygget på huset og lagt ny takteking på hele huset.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har undertakspapp, strø og lekter fra 2007 da boligen ble bygget på. Taktekking er av betongstein og er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot ved balkong.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, beslag og nedløp av plast fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. God lufting og museband er observert bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltaksform og er bygget opp av taksperr, Takkonstruksjonen er sjekket via kott i knevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er på befaring observert musefeller på loft. Informert av kunde at det er mus på loft om vinteren. Det er opplyst i egenerklæring at det er utettheter i tak over utvendig bod

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales en skadedyrkontroll for å kartlegge hvor det kommer mus inn i bolig.
Tak over bod anbefales sjekket ytterligere.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.
Boligen har på bad i 2 etasje velux vindu med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre årstall, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i vinduer kan punktere nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TG 1 Dører

Boligen har hovedytterdør med 2-lags glass fra 2007.
Boligen har på kjøkken en skyvedør i pvc med 2-lags glass fra 2007.

TG 2 Dører - 2

Boligen har ytterdør ved entre i tre med 2-lags glass fra eldre årstall.

Boligen har ved soverom en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90-tallet.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkongdør i tre med 2-lags glass fra tidlig 90- tallet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør ved hovedsoverom i 1 etasje er stri å åpne og lukke.

Dørene er av eldre årstall, er slitte, har slitte pakninger og tidspunkt for når glass i dører punkterer nærmer seg grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tidspunkt for utskifting av dører nærmer seg med tanke på alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har ved hovedsoverom i 1 etasje en balkong på 4 m2.
Balkongen har trebjelkelag og terrassebord som gulv.
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 91 cm.

Boligen har ved soverom i 2 etasje en balkong på 4 m2
Balkongen har ett rekkverk av stående firkantbord med en høyde på 92 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Balkonger har avflasket maling på terrassebord og balkong i 1 etasje har avflasket maling på topprekke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger og rekkverk kan skrapes og males ved behov.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har ved kjøkken en terrasse på 15m².
Terrassen har trebjelkelag som underlag og kompositt som gulv.
Terrassen har rekkverk med stående bord med en høyde på 92cm.

Vurdering av avvik:

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

Komposittbord spriker fra hverandre i skjøter.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasse anbefales avrettet og komposittbord anbefales montert uten glippe

📍 TG 1 Utvendige trapper

Terrasse ved kjøkken har 2 trapper i tre.
Det er trapp av betong til inngangsparti.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

1 etasje har belegg, teppe og laminat på gulv, panel og tapetserte veggplater på vegg og strekkduk og takessplater i tak.

2 etasje har belegg og laminat på gulv og panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulv på ganger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk vil ikke vær økonomisk ansvarlig å gjør noe med med mindre gulvet skal byttes, da kan undergulv etter skrues og rettes av.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 etasje har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjell er målt til 1 cm på 2 meter, målt i stue og på kjøkken.

2 etasje har etasjeskiller i tre, høydeforskjell er målt til 2 cm på 3 meter, målt i stue og på soverom.

📍 TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Det er fremvist radonmåling som viser 86Bq per m²

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe som i følge eier er renovert i 2007.
1 etasje har koksovn montert.
Feieluke er plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipebeslag anbefales montert.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjeller er inspisert fra luke ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er observert noe fuktmerker på lekter i stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Elektrisk styrt ventilator anbefales montert etter fuktsperre er montert for å tørke ut fuktpåvirkede lekter.
Lekter kan byttes ved behov.

TG IU Krypkjeller - 2

Boligens krypkjeller under påbygg er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang/tilkomst.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tett tretrapp mellom 1 og 2 etasje.
Trappen har rekkverk og håndløper montert.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har tredører med profil i ny del.

TG 1 Innvendige dører - 2

Gammel del av bygg har formpressede slette dører og tredør med glass til entre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2022 og har dokumentasjon i boligmappa.no

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Badet har fliselagt gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Badet har fall mot sluk på 2 cm på 1,5 meter.
Terskel er montert 2,8 cm høyere enn nivå på sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett og vegghengt servantskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt ventilator med avtrekk ut og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og har dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har våtromsplater på vegg og takessplater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vaskerommsgulvet er plant forutenom ved sluk.

Terskel er montert 6 cm høyere enn nivå på sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereider.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og ventil i vindu.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Nabovegger er yttervegg.

Det er målt normale verdier ved overflatemåling.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra i følge eier fra 2007 og har ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegg og panel i tak malt med våtromsmaling.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Badet har vinylgulv og elektriske varmekabler som oppvarming.

Baderomsgulvet er plant og terskel er montert 3 cm over nivå til sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnische med glassdører og vegghengt baderomsmøbel med servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegghengt toalett har ikke synlig drenshull

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenshull anbefales etablert

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har fuktstyrt ventilator montert og luftespalte i dør.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsvegg mot dusjsone med funn på under 9%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulv, veggplater på vegg og malte takplater i tak.

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser som backsplash.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, koketopp, kaffemaskin, mikro og kjøleskap.
Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har vannrør og avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert avflasket maling på skapfront ved vask.

Det mangler dør til kjøleskap

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapfront kan skrapes og males.
Kjøleskapsdør anbefales montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom har parkett på gulv, tapetserte vegger og strekkduk i tak.
Toalettrom har elektrisk veggventil montert, frittstående toalett og vegghengt servant.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har belegg på gulv, panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjølemotor er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjølemotor kan byttes ved behov.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007.

De er besiktiget i rørskap.

Boligen har 2 rørskap, 1 på nytt bad og 1 på vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelerskap på vaskerom mangler kursbetegnelse med signatur fra rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kursbetegnelse med signatur bør monteres i rørfordelerskapet.

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger til bad i 1 etasje er av plast (rør i rør) fra 2022.

Det er ikke besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast fra 2007.

TG 1 Ventilasjon

Oppholdsrom er ventilerte via ventiler i vinduer og veggventiler.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue fra 2022 og på kjøkken fra 2024.

TG 0 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank fra 2024 plassert på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Kostnaden gjelder for tilstandskontrollen - eventuelle utbedringer kommer i tillegg.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkere og røykvarslere fra 2022.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2007 i følge eier.

Tilstandsrapport

Det er da grunnmursplast, drenerende masser og drensrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har lecagrunnmur fra byggeår og betonggrunnmur fra 2007.

TG 0 Terrenghold

Terrengholdet rundt boligen er relativt flatt.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger, og disse er fra 2007 i følge eier.
Vanntilkobling er offentlig og avløp er privat til septiktank

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	150	29		179	19		179
2. Etasje	64			64	4	12	76
SUM	214	29			23	12	255
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Teknisk rom , Bad , Toalettrom , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Stue , Vaskerom , Gang 2, Kjølerom	Utvendig bod , Utvendig bod 2	
2. Etasje	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Bad og varmepumpe er fra 2022.

Varmtvannstanken og varmepumpe kjøkken er fra 2024.

Det er montert opp nye stikk av elektrofirma i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Markusvikvegen 43, 4234 JELSA
Gnr 139 - Bnr 28
1134 SULDAL

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2022	Martin Haarr	Takstmann
27.8.2024	Martin Haarr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	139	28		0	1672.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markusvikvegen 43

Hjemmelshaver

Høyland Jane

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger godt plassert i Jelsa.
Det er nærhet til matbutikk. Kort kjøretur til skole.
Det er kollektivtilbud i området, buss og hurtigbåt.

Adkomstvei

Fra Jelsa kjører du til høyre, inn på Sandane.
Ved neste veikryss svinger du til høyre, inn på Jelsavegen.
Ta første avkjørsel til høyre, inn på Sandanaset.
Sving til venstre ved neste avkjørsel, inn på Markusvikvegen.
Følg veien og sving til venstre for å fortsette på Markusvikvegen.
Følg veien helt til endes, til du ser boligen på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen har vanntilkobling av ukjent tilkobling

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløpstilkobling av ukjent tilkobling
Kloakkavløp går sammen med Markusvikvegen 55

Regulering

Ligger under Suldal kommune sin Kommuneplan ID: KPL201501, og er regulert til boliger

Om tomten

Stor, opparbeidet tomt med hage, grusa innkjørsel og boder.

Tinglyste/andre forhold

Boligen vil få nytt hus nr. fra 20 september fra nr. 43 til nr. 65.
Det foreligger ingen opplyste forhold.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2022		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	11.11.2022		Innhentet		Nei
Tidligere takst	07.11.2022		Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.11.2022		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	11.11.2022		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2022		Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	11.11.2022		Innhentet		Nei
Tegninger	24.11.2022		Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZR4601>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402230002	
Selger 1 navn	
Jane Høyland	
Gateadresse	
Markusvikvegen 43	
Poststed	Postnr
JELSA	4234
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	6524015

Document reference: 1402230002

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Muggel på bad 1.etg. tak og vegg. Revet ned tak, vegger og gulv august 2022. Har hatt fagfolk til å bygge opp igjen forskriftsmessig rett.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse KV bygg Suldal
 Arbeid utført av Norgeshus
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse Fagmann fra kv bygg utført og dokumentert.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Rørleggere fagmenn
 Arbeid utført av Sauda Varmer og bad
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse Treningsrom/garasje. Det er ikke tett på taket her. Det er fuktighet i yttervegger inni mye pga. blader så legger seg i sluk på taket. Har sjekket pris på utbedrelse. Inntilvidere har jeg sett forsterkninger i taket inne. Vet ikke hvor mye som er skadet mellom innertak og opp.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Feier har påpekt å se noen små sprekker på pipe på taket. Det har ikke vært noen lekkasje jeg har sett.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Badegulv 2 etg. ble utført av fagmann. Men fallet er ikke godkjent. Har ikke hatt noen problemer.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Noen vintre kommer det mus på gamle loftet. Var ikke noe denne vinter 23/24. Maur sett på kjøkken og vaskerom ett par ganger. Det viser seg de har kommet inn pga. boss/søtsaker på gulv. Lagt ut middel og de er borte.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Desember 2023. Fikk skadedyr beskyttelse på plass og la ut middel omgående og 6 mnd. senere ny runde middel. Har ikke sett noe det siste 1,5 året.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Varmepumpe installert av Lauareid
 Arbeid utført av Lauareid/Kalland fra Etne

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

EL kontroll 2022 Helgevold Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2007 Bygget Kv Bygg på huset. Nytt tak, alle vinduer, kledning og 2010 egeninnsats bygget terrasse og bod. 2017 kiftet til ny kledning på treningsrom og nytt tak på utebod.

Arbeid utført av

KV Bygg Suldal

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

Beskrivelse

Det er nyligt laget nytt byggefelt i nærheten. Tomtene der ligger nå ute for salg.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg har fått utstyr gjennom forsikringen og tatt målinger med de. Alt ok.

21.1 Radonmåling

Ar

2022

Verdi

58 Bq/m3 86 Bq/m3 Bq/m3 82 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Septikk utløp rør er sammen med nabo i nr. 55 (blir 79)

Tilleggs kommentar

Til opplysning vil denne eiendommen skifte gate nr. 20 september 2024. Fra 43 til 65. Pga. nytt byggefelt.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

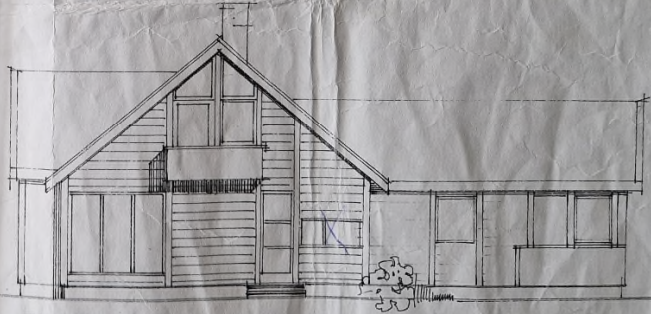
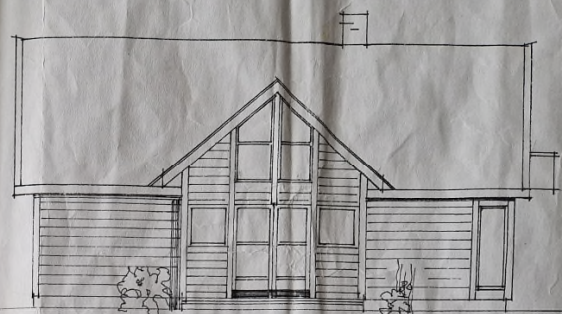
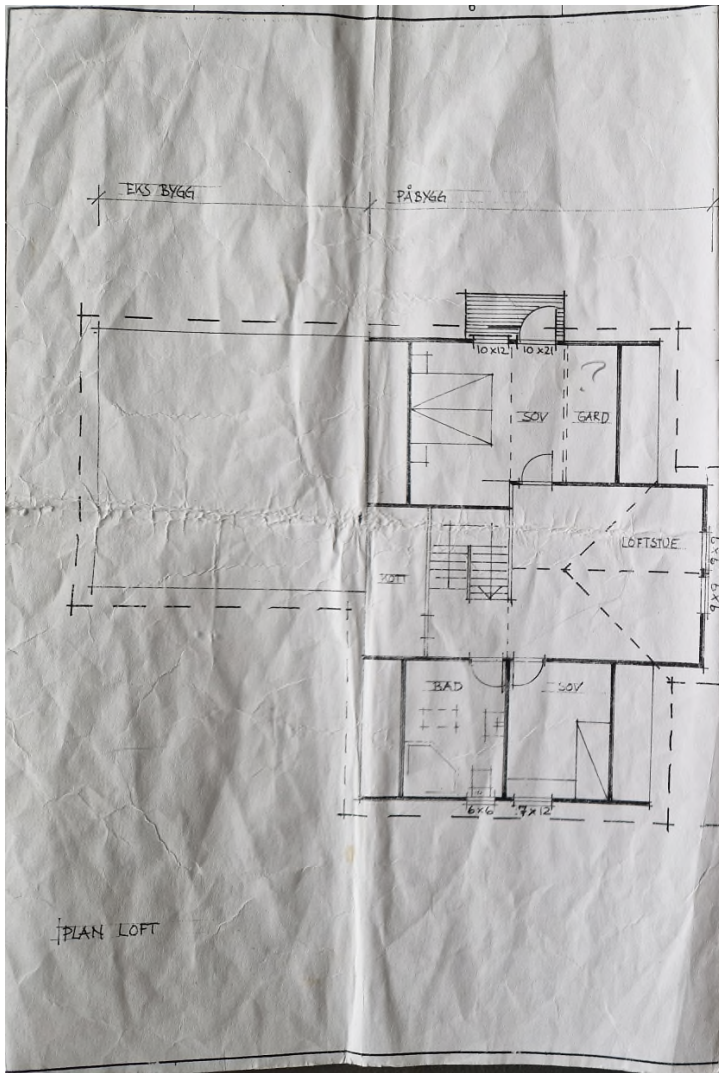
Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

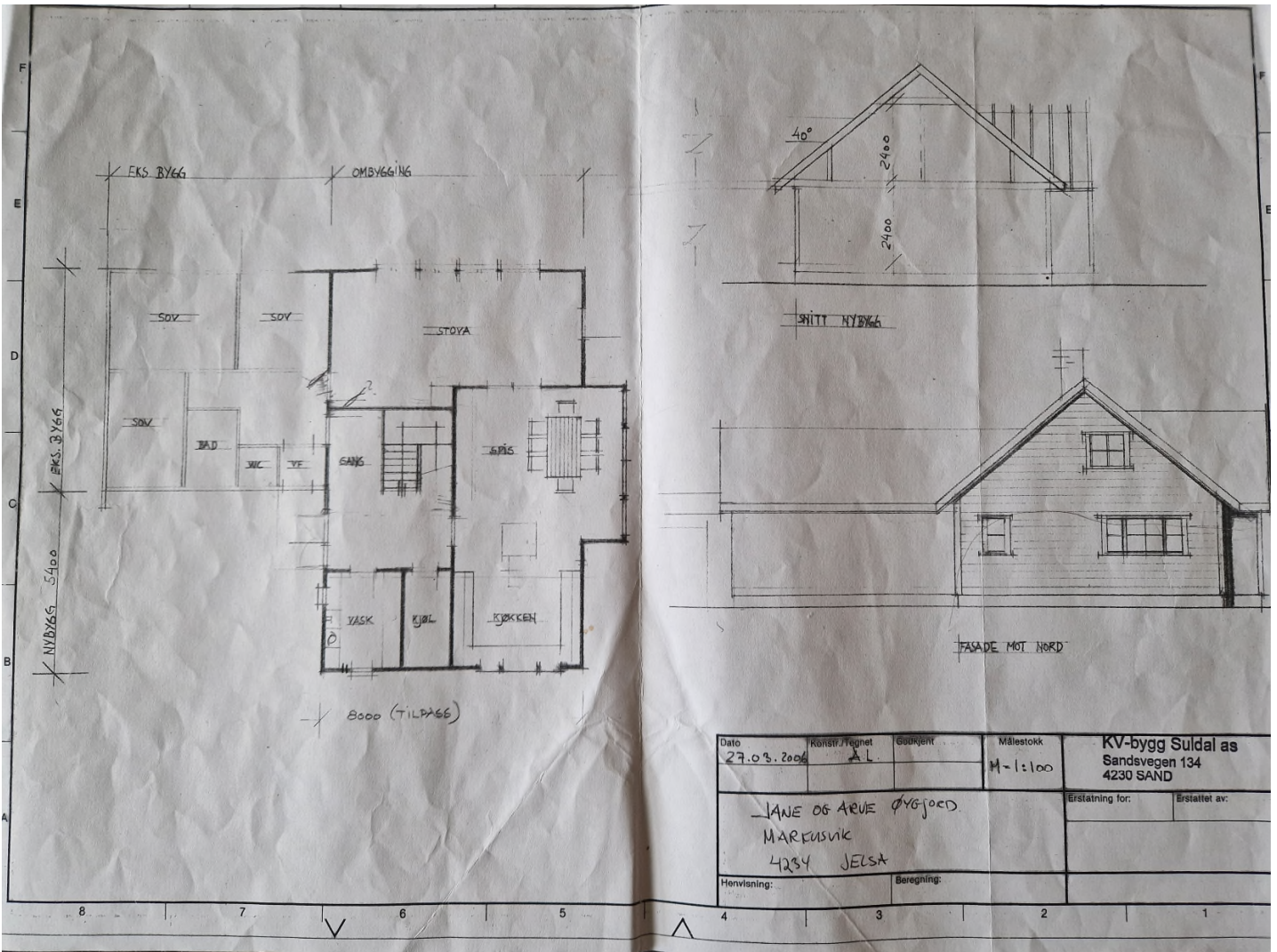
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

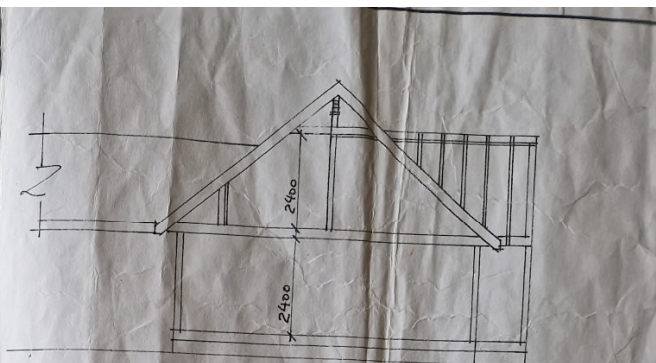
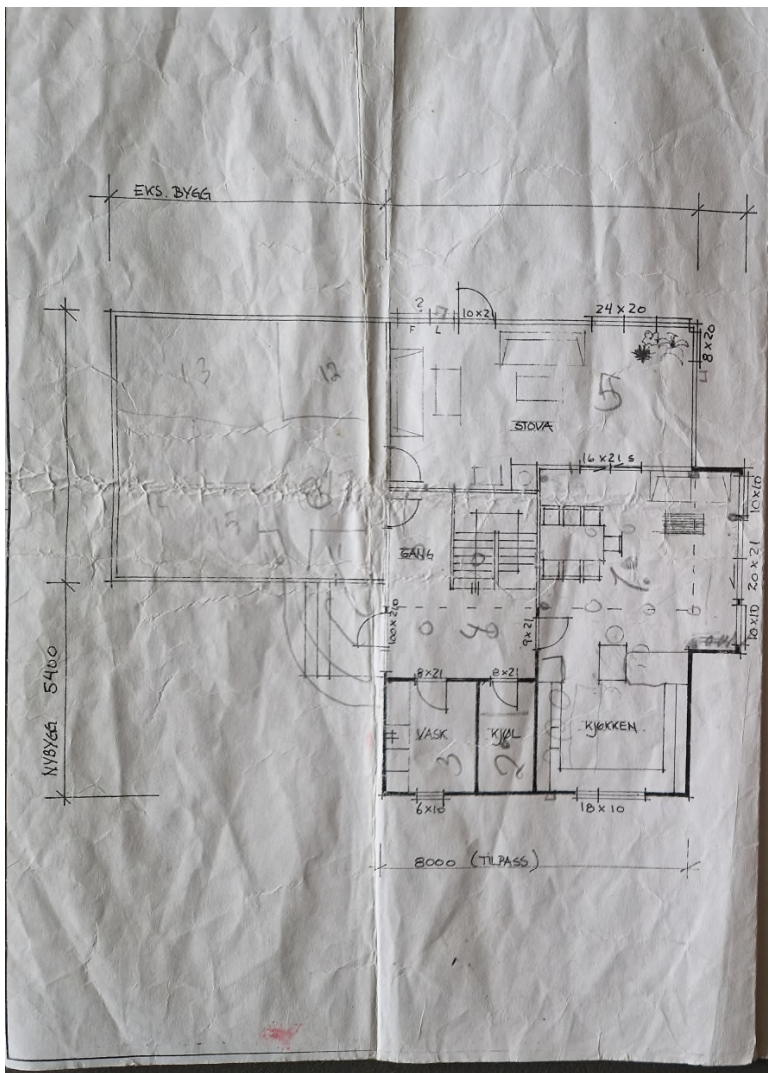
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.



Dato	Konstr./Tegnet AL	Godkjent	Målestokk M = 1:8100	Erstatning for:	Erstattet av:
Henviisning:		Beregning:			



Dato	Konstr./Følgnet	Godkjent	Målestokk	KV-bygg Suldal as
27.03.2006	AL		M=1:100	Sandsvegen 134
JANE OG ARVE ØYGOED. MARESVIK 4234 JELSA				Erstatning for: Erstattet av:
Henviisning:	Beregning:			

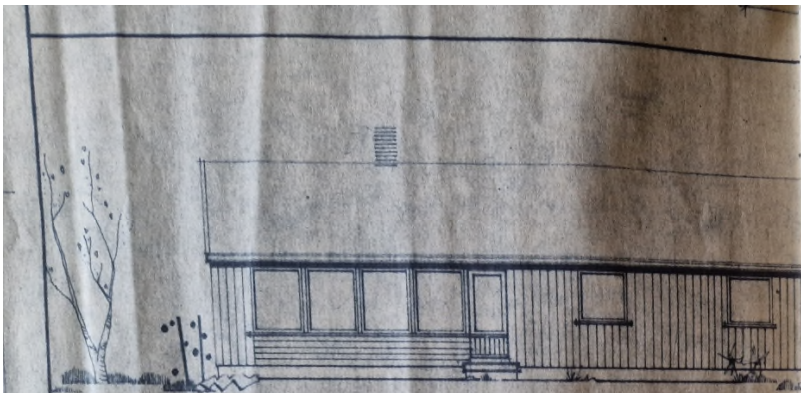


SNITT

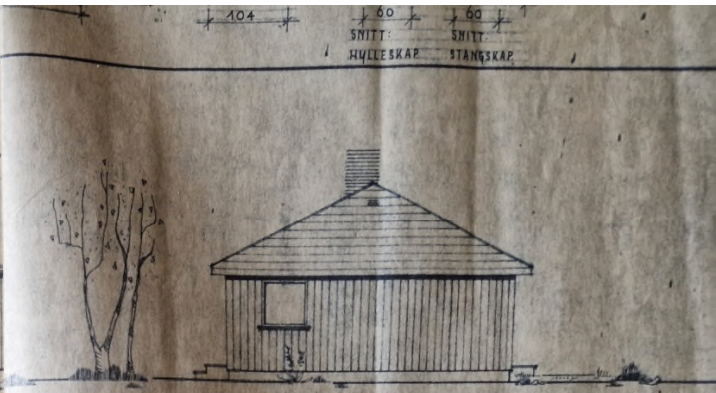


FASADE MOT NORD

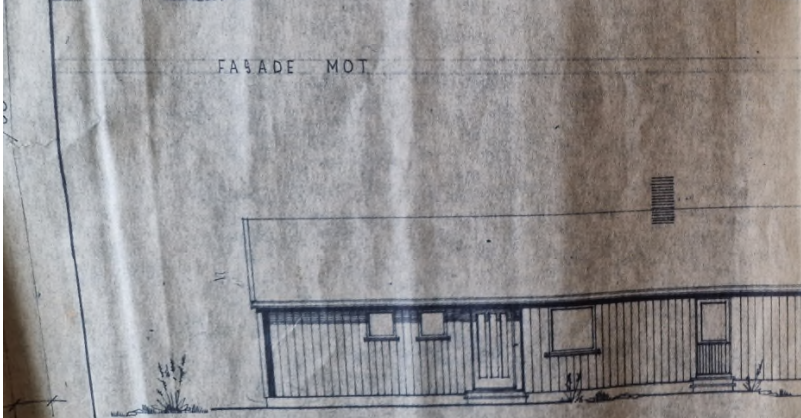
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
	A.L		M = 1:100
Henvisning:		Beregning:	Erstatning for: Erstattet av:



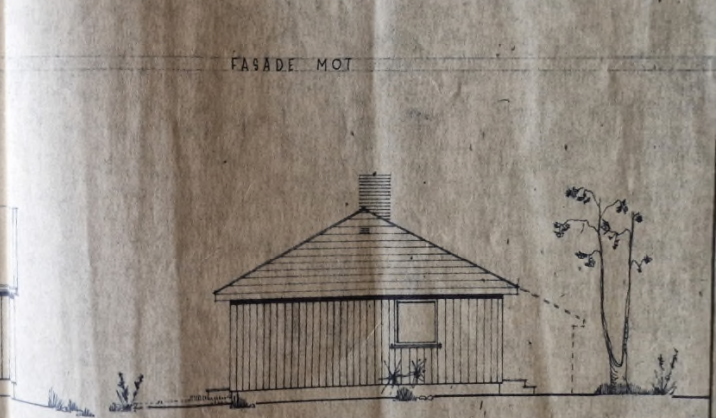
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

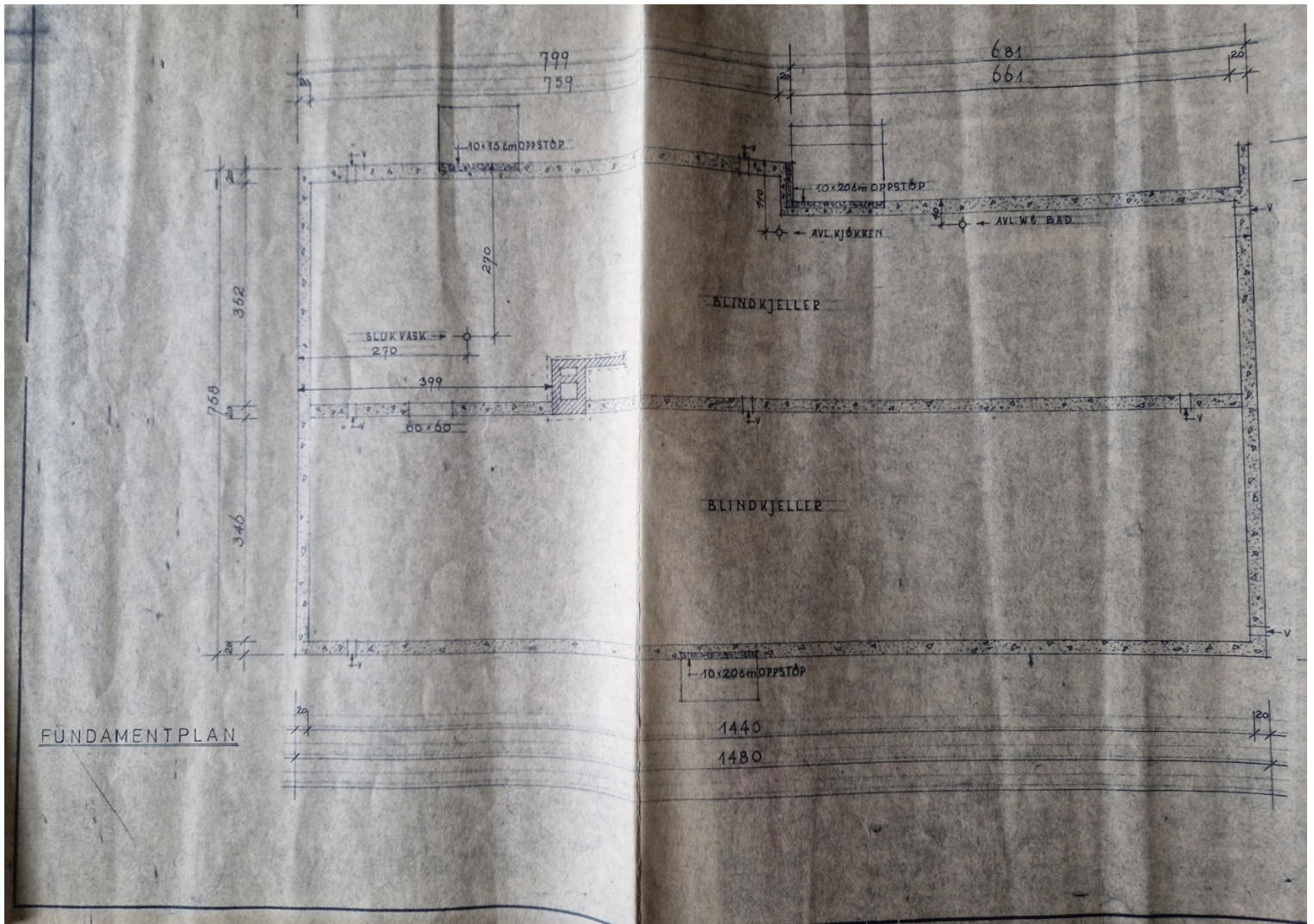


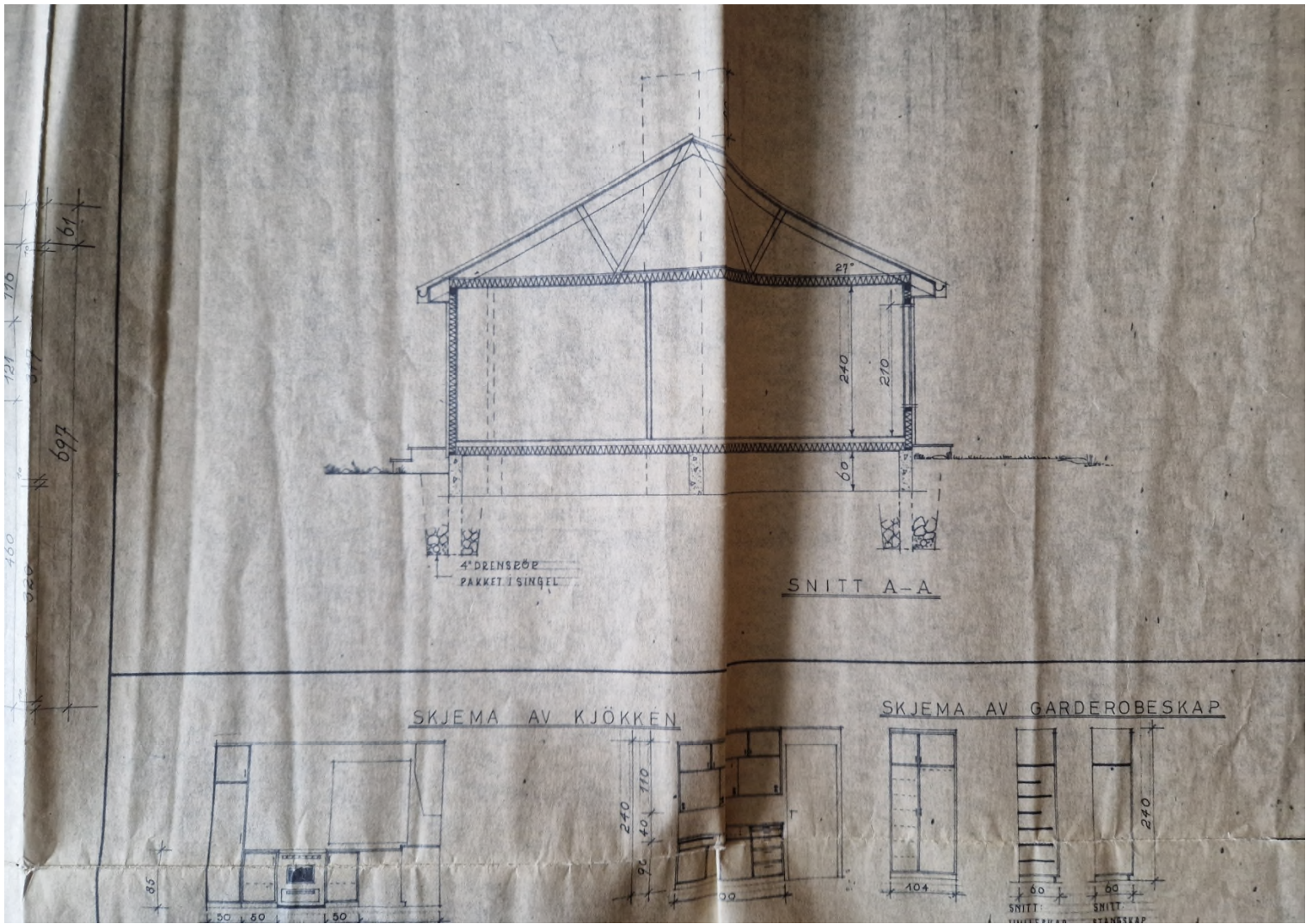
FASADE MOT

LEIAREAL: 13,54 x 7,32 = 100,43 m²
 * 6,81 x 0,61 = 4,15
 VF ÷ 1,65 x 1,50 = 2,48
 MAT VA'K DIV ÷ 3,99 x 3,82 = 15,24
 = 84,90 m²

104 60 60
 SNITT: SNITT:
 HYLLESKAP STANGSKAP

BYGGH:	Målestokk	Tegn	Datum
	1:50	19	
STED:	1:100	Frc.	14-66
SAK: ENEBOLIG		Klr.	
Erstatning nr:		107-1+	
 BRØDR. HETLAND SANDNES - BRYNE TEL. 64950 - 81090		Erstatning nr:	





FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Kjell Riller Høyland
Trelsa

Journalnr.
309
Dato for siste synsforr.
26-4-72

Arbeidsstad	Trelsa
Kva slag arbeid	Nybygg
Kva slag bygning	Bustadhus
Byggherre	Kjell Riller Høyland
Byggjemeldar	Brød. Hetland
Hovudansvarleg	Brød. Hetland

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner.
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Sand _____ den 26-4-72
Kj. Riller



OPPLYSNINGAR TIL EIGEDOMSMEKLAR

Infoland ordre nr. 6815273

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
139	28			Markhusvikvegen 43, 4234 Jelsa

Heimshavar (H), Festar (F)

Type	Namn	Adresse	Postnr./stad
H	Jane Høyland	Torvastadgata 8	5529 Haugesund
F			

Merknader:

Regulering

Gjeldande reguleringsplan/utbyggingsplan som vedkjem eigedommen:

Føremål i planen	Plannamn	Godkjend dato

Merknader:

Bygningar på eigedommen:

Opplysningar oversendt så langt dei finst i vårt arkiv:

Merknader:

Vatn, avlaup og tilkomst:

Vatn:

Privat Offentleg

Avlaupsanlegg:

Privat Offentleg

Tilkomst:

Privat Offentleg

Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter siste termin: Kr 3.620,-

Terminar pr. år	Avg.beløp inkl. mva. pr. termin	Omfattar
2	1 termin: Kr 2.870,- 2 termin: Kr 3.620,-	1 termin: Vassavgift 2 termin: Vass, tilsyn og feieavgift

IVAR – Ryfylke IKS tlf. 51 75 95 50 har ansvar for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming.

Merknader:

Opplysningane er gitt på grunnlag av kommunale arkiv. Det kan førekoma manglar og endringar vedk. private anlegg som ikkje er rapportert til kommunen.

Sand, 28.10.2011

Audhild Leirvik
Teknisk Drift

Silje Helen Færøy
Bygdeutvikling

postmottak@suldal.kommune.no, Tlf. 52 79 22 00

RETT KOPPI

Grete Egeland
Advokatfirma Tengs - Pedersen,
Ueland, Sæther & Birkeland

SLETTEELSE

AV

TIDLIGERE ETABLERTE VEIRETTER /

ERKLÆRING OM VEIRETTER.



I.

Undertegnede eiere av

gnr. 139, bnr. 15 i Suldal,

Eldrid J. Egeland, f. 090537 - 34860,
Målfrid Olaug Støle f. 250140 - 44860,
Hjørdis Gabrielsen, f. 161142 - 33033,
Mildrid Sørheim, f. 121246 - 46837 og
Jon Gjerde, f. 080449 - 46522

erklærer herved at eiendommene

gnr. 139, bnr. 26 og 28 i Suldal ,

samt parseller som er eller blir utskilt fra disse bnr.,
skal ha veirett over

gnr. 139, bnr. 15 i Suldal

på eksisterende vei.

Den samme veirett skal også innehas av parsell / parseller
som blir utskilt fra bnr. 15, herunder gnr. 139, bnr. 87 og
88 i Suldal.

II.

Undertegnede eier av

gnr. 139, bnr. 26 i Suldal,

Kjell Peter Høyland, pnr. 090542 -47904

erklærer herved at eiendommen

gnr. 139, bnr. 15 i Suldal,

samt parseller som er eller blir utskilt fra bnr. 15, skal
ha veirett over eksisterende vei på gnr. 139, bnr. 26 i
Suldal, unntatt ca. 60 m vei fra snuplass og ned til
sagbruket.

(bnr. 71, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 87 og 88)

Rett kopi bekrefte
Elin Kjetil Felling Fugleberg



Doknr: 1789 Tinglyst: 20.04.1998 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grete Egeland

Advokatfirma Tengs - Pedersen,
Deland, Sæther & Birkeland

-2-

III.

Det er i skjøte fra Margot Gjerde til Eldri J. Egeland, Målfrid Olaus Støle, Hjørdis Gabrielsen, Mildrid Sørheim og Jon Gjerde, av 22. desember 1995, d.f. 2. november 1995, vedrørende eiendommen gnr. 139, bnr. 15 inntatt følgende passus:

" Gnr. 139, bnr. 79 har rett til å legge bilvei over gnr. 139, bnr. 15 på anvist sted, langs grensa mot gnr. 139, bnr. 26." sl.

Denne heftelse slettes.

du. 5894/95

Skjøtets pkt. 2 har således ordlyd:

" Gnr. 139, bnr. 78 har rett til 8 parkeringsplasser på anvist sted på gnr. 139, bnr. 15." sl u

Denne avtale slettes i grunnboken.

I stedet inngås følgende avtale:

" Gnr. 139, bnr. 77 og 78 har rett til 8 parkeringsplasser på anvist sted på gnr. 139, bnr. 15. Bnr. 77 har rett til gangsti over bnr. 15 fra parkeringsplassen til tomtegrensen." 7

Skjøtets pkt. 3 har således ordlyd:

" Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76, 77 og 80 har rett til 2 parkeringsplasser hver på anvist sted på gnr. 139, bnr. 15. Samme eiendommer har rett til å legge felles bilvei over gnr. 139, bnr. 15, på anvist sted." sl

Denne avtale slettes i grunnboken.

I stedet inngås følgende avtale:

" Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76 og 80 har rett til 2 parkeringsplasser hver på anvist sted, på gnr. 139, bnr. 15. Samme eiendommer har rett til gangsti over gnr. 139, bnr. 15, fra parkeringsplassen til sine tomtegrenser." 2)

I skjøte pkt. 4 er følgende passus inntatt:

" Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76, 77, 78, 79 og 80 har veirett til eksisterende vei over gnr. 139, bnr. 15. Gnr. 139, bnr. 77, 78, 79 har del i gnr. 139, bnr. 15 sin veirett etter skyldskifte tgl. 27/5-1966, der gnr. 139, bnr. 26 ble utskilt fra bnr. 15." sl

Bestemmelsen slettes i grunnboken.



-3-

Grete Egeland

Advokatfirma Tengs-Pedersen,
Egeland, Sæther & Birkeland

I stedet inngås følgende avtale som skal tinglyses i grunnboken:

3) " Gnr. 139, bnr. 71, 75, 76, 77, 78 79 og 80 har veirett til eksisterende vei over gnr. 139, bnr. 15. Gnr. 139, bnr. 77, 78 og 79 har veirett over eksisterende vei som ligger på bnr. 26."

....., den 26/2..... 1998

Eldrid J. Egeland

Vi bekrefter at Eldrid J. Egeland egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

Sandnes....., den 26. februar 1998
Tune Nørand.....
Janne Gjermundal

Stavanger....., den 26/2.....1998

Målfrid Olaug Støle
Målfrid Olaug Støle

Vi bekrefter at Målfrid Olaug Støle egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

Stavanger....., den 26/2..... 1998
Solveig Bltun vrag.....
Helene Bltun vrag

....., den 26/2.....1998

Hjørdis Gabrielsen
Hjørdis Gabrielsen

Vi bekrefter at Hjørdis Gabrielsen egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 18 år.

....., den 26/2.....1998
Mans Egeland 4/16.....
Alvage Lilla



Grete Egeland

Knutallma Tøngs - Pedersen,
Knutallma Sørheim & Birkestrand

-4-

..... Sandnes, den 26-2.....1998

..... Mildrid Sørheim

Mildrid Sørheim

Vi bekrefter at Mildrid Sørheim egenhendig har undertegnet
i vårt nærvar og at hun er over 18 år.

Sandnes, den 26. februar 1998
..... Tine Norland

..... John Gjermundstad

..... Moland, den 5/2.....1998

..... Jon Gjerde

Jon Gjerde

Vi bekrefter at Jon Gjerde egenhendig har undertegnet i vårt
nærvar og at han er over 18 år.

..... Bremnes, den 5/2.....1998

..... Siv Holme

..... Frode Gjerde

..... den 26.2..... 1998

..... Kjell Peter Høyland

Kjell Peter Høyland

..... Sandnes, den 26 02.....1998

Vi bekrefter at Kjell Peter Høyland egenhendig har
undertegnet i vårt nærvar og at han er over 18 år.

Sandnes, den 26. februar 1998
..... Tine Norland

..... John Gjermundstad

nhb\396372.161



Som eiere av gnr. 139 bnr. 76 i Suldal tiltres ovennevnte avtale.

.....Kleppe....., den 15.04.98

Hanne Karin Bore
Hanne Karin Bore
pnr. 02 11 62 39852

Målfrid Bore
Målfrid Bore
pnr. 290461 39869

Jeg bekrefter at Hanne Karin Bore og Målfrid Bore egenhendig har undertegnet i mitt nærvær, og at de er over 18 år.


.....
Nils H. Birkeland
advokat
NILS H. BIRKELAND
ADVOKAT
Postboks 45, 4061 Kleppe
Tlf. 51 42 24 77 - Fax 51 42 25 11

Som eiere av gnr. 139 bnr. 80 i Suldal tiltres ovennevnte avtale.

.....Kleppe....., den 15.04.98

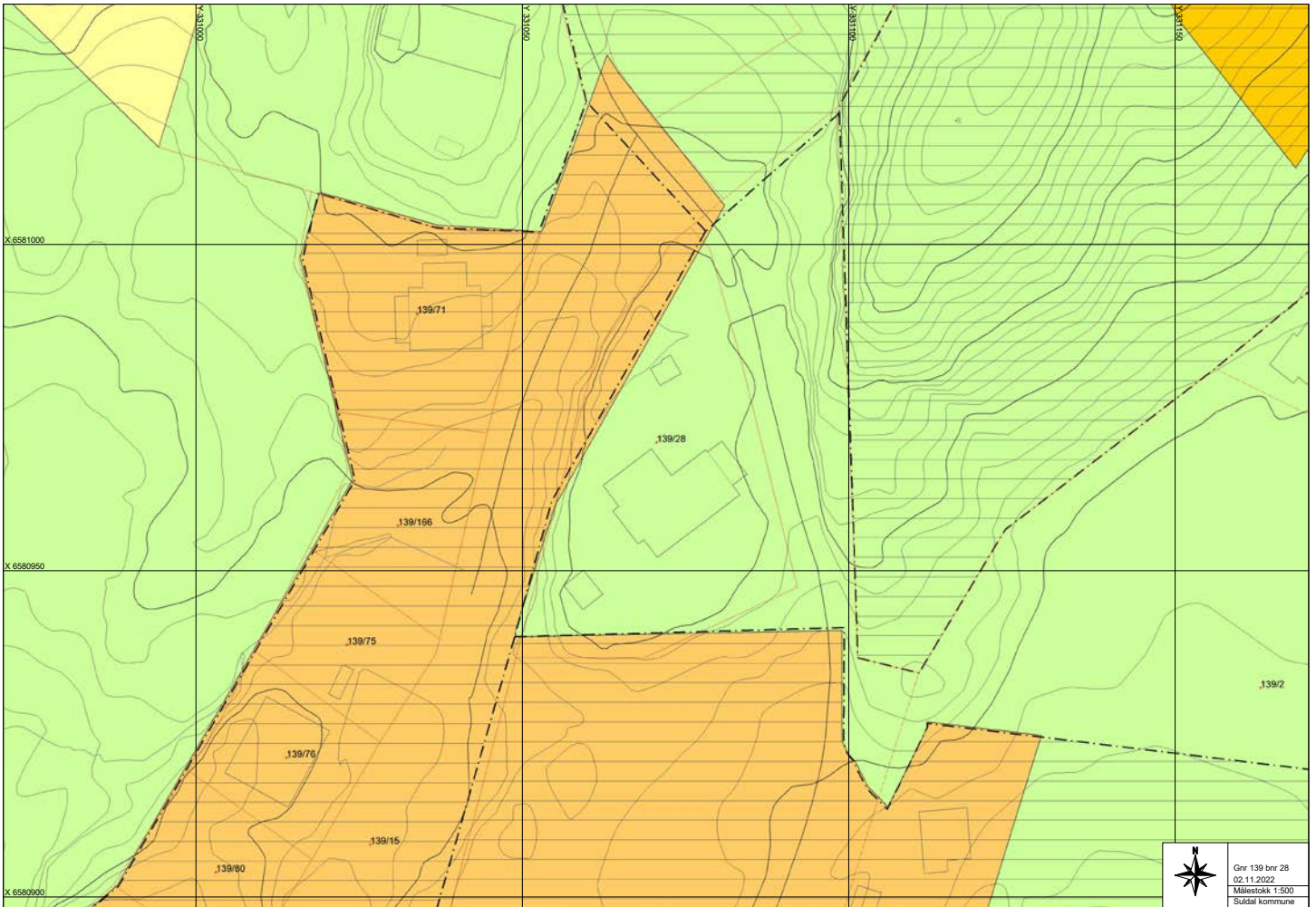
Hilde Høyland
Hilde Høyland
pnr. 24126739423

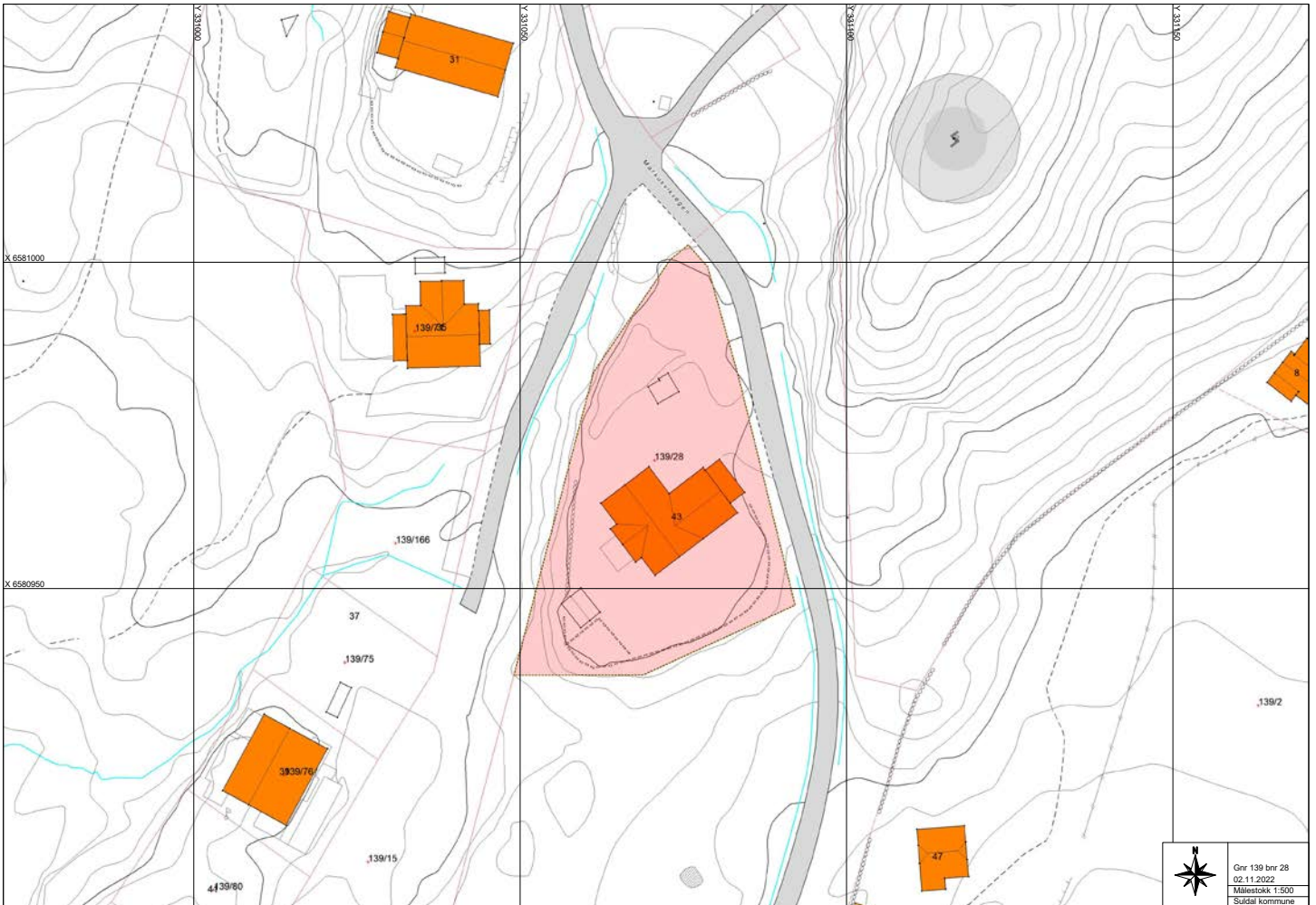
Oddbjørg Egeland
Oddbjørg Egeland
pnr. 080366 42433

Jeg bekrefter at Hilde Høyland og Oddbjørg Egeland egenhendig har undertegnet i mitt nærvær, og at begge er over 18 år.


.....
Nils H. Birkeland
advokat
NILS H. BIRKELAND
ADVOKAT
Postboks 45, 4061 Kleppe
Tlf. 51 42 24 77 - Fax 51 42 25 11









For matrikkelenhet:

Kommune: 1134 - SULDAL
Gårdsnummer: 139
Bruksnummer: 28

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.10.2022 kl. 13:48
Produsert av: Kåre Myklebust - 1134

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLHAUG
Etableringsdato: 20.07.1970
Skyld: 99,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 139 / 28	1 672,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220870	HØYLAND JANE	H0203	Torvastadgata 8 5529 HAUGESUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6580970	331071		1 672,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Grensejustering			12.05.2005									TR
Grensejustering			M 4709				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1134 - 139/26		-732,5		
							Mottaker	1134 - 139/28		732,5		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	20.07.1970				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1134 - 139/26	-940	
		Mottaker	1134 - 139/28	940	
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte					
	18_2004	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1134 - 139/15	0	
		Mottaker	1134 - 139/26	0	
		Mottaker	1134 - 139/28	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Markusvikvegen	1283	43		Grunnkrets: 0306 JELSA Stemmekrets: 8 JELSA Kirkesokn: 06110404 Jelsa Postnr.område: 4234 JELSA Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6580961	331074		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 172 291 066
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6580961 Øst: 331074
 Bygningsendingskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 100
 Bruksareal totalt: 100
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	100	100	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1283 Markusvikvegen 43	H0101	Bolig	0	0		0	0	139/28

Bygningsnr: 172 291 066
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6580961 Øst: 331074
 Bygningsendingskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 100
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 100
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 04.07.2006
 Igangsettingstillatelse: 04.08.2006
 Tatt i bruk: 04.08.2007
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

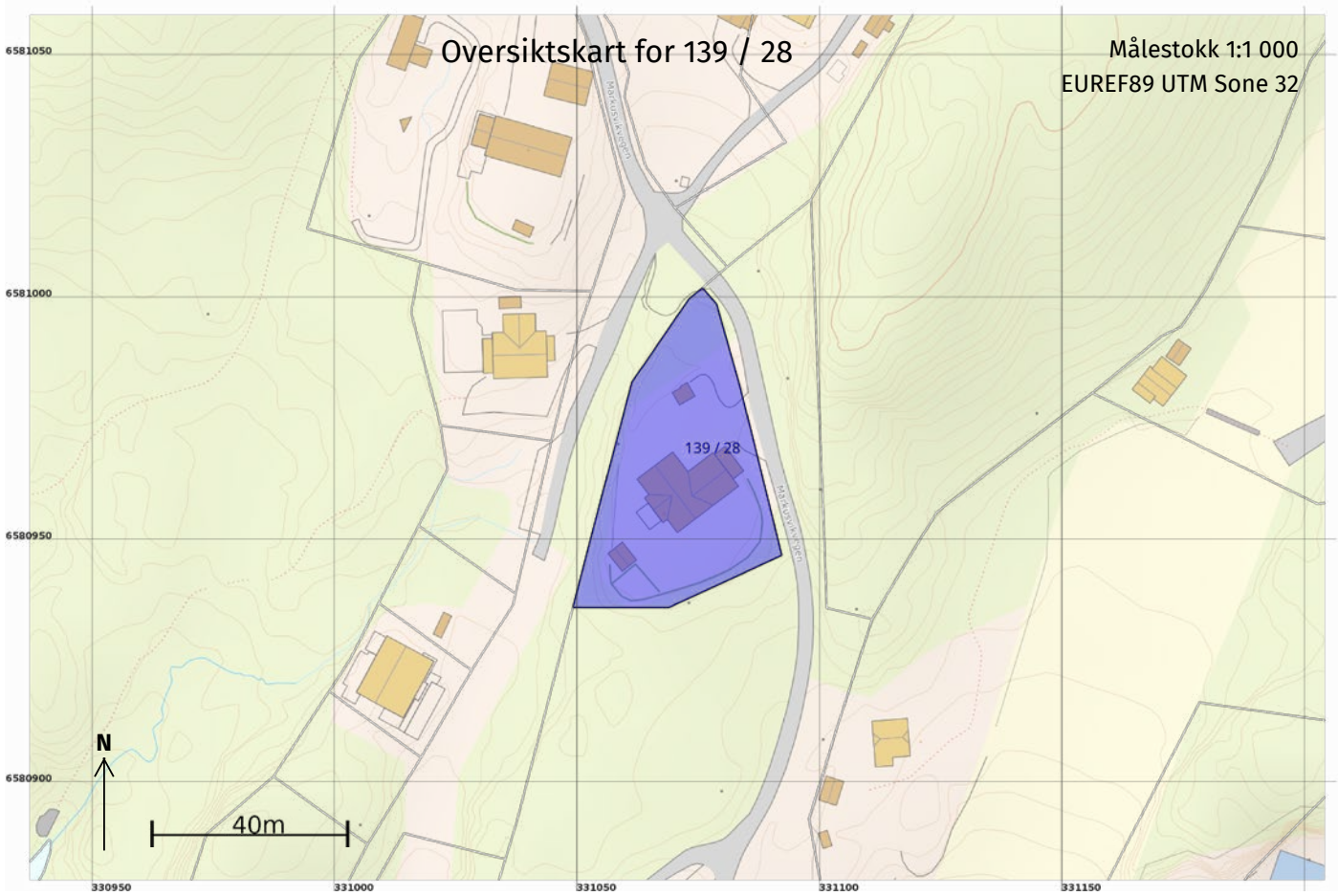
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	100	0	100	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	139/28

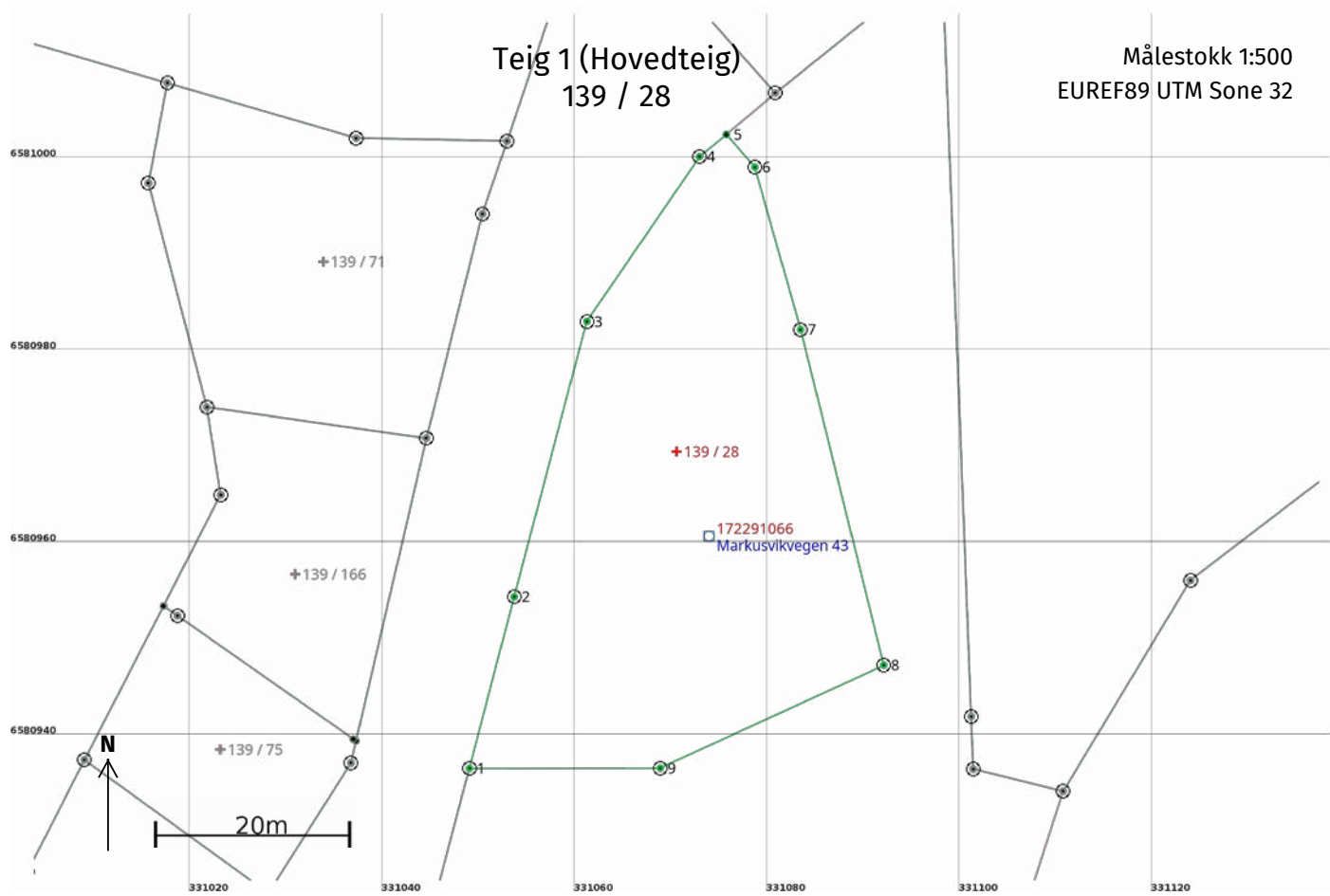
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØYGJORD ARVE		MARKUSVIK 4234 JELSA



28.10.2022 13:48

Side 5 av 7



28.10.2022 13:48

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 672,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6580970 Øst: 331071

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6580936,86	331049,09	Fjell 18,42	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6580954,68	331053,75	Fjell 29,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6580983,28	331061,30	Fjell 20,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6581000,41	331073,00	Fjell 3,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6581002,71	331075,78	Umerket 4,50		10 Terrengmålt	13	
6	6580999,32	331078,74	Jordfast stein 17,54	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6580982,44	331083,50	Jordfast stein 35,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	6580947,58	331092,14	Jordfast stein 25,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	6580936,89	331068,92	Fjell 19,83	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Markusvikvegen 43
4234 JELSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre