

BAUTEVEGEN 69

HJØRUNGAVÅG - Særegen einebustad over 3 plan med romsleg hage



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL BAUTEVEGEN 69



FAKTA

Adresse Bautevegen 69,
6063 HJØRUNGAVÅG

Prisantydning Kr 1 990 000,-

Omkostninger Kr 51 820,-

Totalpris kr 2 041 820,-

BRA/P-rom 240/172kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Enebolig

Byggeår 1918

Tomt 974 kvm eiet

Parkering Garasje. Biloppstillingsplassar
i tun/innkøyrslø.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Bautevegen 69.

Her finn du denne romsleg einebustaden, med stor hage og god boltreplass. Eigedomen har fin beliggenheit i Hjørungavåg, med kort veg til sjø og turterreng. Gangavstand til barneskule.

PÅMELDINGSVISNING: Interessentar må kontakte meklar for avtale om visning.

Oppdrag
01009123

Eiendom
Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG

Eiendomsbetegnelse
Gårdsnummer 78, bruksnummer 20 i Hareid kommune. Gårdsnummer 78, bruksnummer 40 i Hareid kommune. Gårdsnummer 77, bruksnummer 10 i Hareid kommune.

Eier
Rønnaug Sylten

Prisantydning
Kr 1 990 000,-

Kjøpers omkostninger
Kr 51 820,-
Prisantydning kr 1 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:
1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 49 750,-
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-
3) Tinglysingsgebyr kr. 1 035,-
4) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 2 041 820,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende:
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum
Prisantydning 1 990 000,-
+ Totale omkostn. kr. 51 820,-
= sum kr. kr 2 041 820,-

Takstmannens markedsverdi
Kr 1 900 000,-

Boligtype
Enebolig

Eierform
Eiet

Innhold
Einebustaden har 3 plan med fylgjande innhald:

2. etg: 3 soverom, stove, bad og gang.
1. etg: Stove, kjøken, toalettrom, vindfang og to gangar.
Kjellar: Hobbyrom, 4 buder og teknisk rom.

I tillegg er det ein garasje på 21 kvm på eigedomen.

Arealer
BRA 240kvm
P-rom 172kvm

Einestad

Bruksareal
Kjeller: 67 kvm
Hobbyrom, 4 buder og teknisk rom.
1. etasje: 84 kvm
Stove, kjøken, vindfang, 2 gangar og toalettrom.
2. etasje: 68 kvm
3 soverom, stove, bad og gang.

Primærrom
Kjeller: 20 kvm
Hobbyrom
1. etasje: 84 kvm
Stove, kjøken, vindfang, 2 gangar og toalettrom.
2. etasje: 68 kvm
3 soverom, stove, bad og gang.

Sekundærrom
Kjeller: 47 kvm
4 buder og teknisk rom.

Garasje

Bruksareal
1. etasje: 21 kvm Garasje.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som

defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

3

Byggeår

Byggeår: 1918

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Eneboligen er særegen med valmet mansardtak og romslige etasjehøyder. I følge eier ble den i sin tid bygd som disponentbolig for den tids lokale verftsdisponent. Overflater fra varierende tidspunkt men stort sett fornyede overflater fra 60-tallet senere. Det er gjort påkostninger på 60-tallet med en standard som er utover/over normal standard fra den tid. Nevner eikekledninger i innvendig tak og på vegg, stedbygde bokhyller, lysnisjer langs vegg/tak, romslig etasjehøyde (og himlingshøyde), etc. Det har blitt tilbygd uteplasser, og det er gjort vedlikehold som skifte av takteking, en del vindu etc. Badet i andre etasje er fra 2015.

Boligen er like fullt fra 1918 og har en alder som tilsier at skjulte feil og mangler må påregnes. Selv om det har vært gjort påkostninger gjennom årene, vil det være behov for påkostninger til renovering og oppgraderinger for å lukke avvik, og for å støtte dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energiøkonomisering, tekniske installasjoner etc. Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3. Utover avvik er det i boligen også utidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. byggeår 1918 og senere moderniseringer.

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedtak. På tilbygg v/inngangsparti er det folie/membrantekking på flat/innvendig del, og steinbelagde plater på omramming/gesims. På frambygg sør er det flassfibertekking på altan med utgang fra loftsstue. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen med valma mansardtak og takopplett har sperrekonstruksjon med taktro i tre.

I hovedetasje er det teakvindu fra 1967, de fleste med fornyet glass. Vinduene er utvendig malt. I andre etasje er det malte trevindu med 2 lags glass med luftespalte, fra 2010/2011. Det er 2 stk Velux takvindu fra 2012 på bad andre etasje. I hobbyrom kjeller er det trevindu utvendig malt innvendig lakkert, dobbelt glass trolig ca 30 år gammelt. I vaskekjeller og tilstøtende rom er det malt trevindu med 2-lags glass fra 2018.

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre m/glass mot sørvest (2012), malt balkongdør i tre m/glass i loftstue(2011), balkongdør i teak og glass på stue, enkel kjellerdør i tre.

Boligen har oppbygd platting mot sørvest, platting mot sørøst og altan i andre etasje mot sørøst. Det er utvendig trapp i betong ned til kjellerdør.

INNVENDIG

Overflater:

Hovedetasje:

Parkett, belegg og skifer på gulv. På vegger er det stråtapet, malte plater, malt strietapet og staffasje/utsmykning i eik(se bilde stue). I innvendig tak er det malt duk, malte plater, og eikepanel i kombinasjon lysnisje i eik.

Andre etasje:

På gulv er det linoleumsbelegg, ubehandla tregulv, laminatgulv. På vegger er det malt duk, malt strietapet og malte plater. I innvendig tak/skråtak er det malt duk og malt strietapet(parti loftstue). Avslutning tak/vegg med skygge/nisje, ev. mulig med lyssetting. Innvendig har boligen finerte dører, noen av disse er malt, på bad andre etasje er det malt fyllingsdør. I gang hovedetasje er det tofløya furudør med glass mot vindfang. Det er fjernet dører mellom gang og stue, samt mellom gang og kjøkken.

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, i kjeller er det støpt gulv på grunn, og det er areal som ikke har støpt gulv. Boligen har mursteinspipe, vedovn (2019), sotluke/feieluke. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn, spilerekverk. Til kjeller er det malt tretrapp.

VÅTROM

Bad:

Bad i andre etasje er i følge eier overflateoppussa i 2015. Badet har gulvbelegg, våtromspanel/

baderomsplater på vegg, malte panelplater i innvendig tak/skråtak. Det er veggmontert toalett, servant/servantplate m/skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning. Dusjkar med inntrinns høyde ca 60 cm. Opplegg for vaskemaskin. I kombinasjon med dagens dusjkar er det plass for vaskemaskin med bredde ca 40 cm (toppmatet). Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkenet i L-form har innredning med glatte fronter. Det er høyskap og overskap. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i hovedetasje har belegg på gulv, tapet på vegg, malt tak/duk, det har gulvmontert toalett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er avløpsrør av plast og jern.

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i stue og vindusventiler i andre etasje.

Det er luft-til-luft varmepumpe i hovedetasje. Det er luft-til-luft varmepumpe i andre etasje.

Boligen tidligere hatt sentralfyr med oljefyring og distribusjon i varmerør/radiatorer. Radiatorer er fjernet. Oljetank er fjernet.

Elektrisk anlegg med hovedsikring og sikringskap i andre etasje, det er i følge eier montert automatsikringer/jordfeilautomater ca år 2000. Anlegget er med skjult og synlig kabling. Det er takpunkt for belysning, noe belysning i form av lysrør i nisjer (tak stue) etc. Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Tomta er forholdsvis flat, deler av tomt er svakt skrånende. Tomta er opparbeida med uteplasser, plen, busker/beplantning og bed.

Det er ukjent byggegrunn, hele eller deler kan være på fjell, i fyrrom er det oppstikkende fjell (ev. større stein/blokk). Ved boligens sørvestre langside (fra inngangsparti og mot sørvest) er det i følge eier lagt ny drenering i forbindelse med at det blei lagt inn nytt vanninntak i 2010. Eventuell drenering ellers er av ukjent og eldre årgang. Boligen har grunnmur i

betong/mur. Utvendige avløpsrør er av plast, og er i følge eier fornyet i perioden eier har eid boligen. Boligen er tilkoblet offentlig avløp. Utvendige vannledning er av plast, og fra 2010. Boligen er tilkoblet privat vannverk Hjørungavåg vassverk SA.

GARASJE

Grunnmur i betong, singla/grusa golv. Veggkonstruksjon med bindingsverk/stenderverk i trekonstruksjon med liggende bordkledning, malt utførelse. Takkonstruksjon i tre med sperrekonstruksjon, taktro, folie/membrantekking, ensidig fall/skrått tak. Takrenne og nedløp i aluminium. Taket har skrå gesims som er teknet med papp/shingel. Garasjen har enkel vippeport i tre. Gangdør i tre.

Garasjen er tilleggsbygning og som standard ikke tilstandsvurdert. Garasjen har behov for vedlikehold.

Parkering

Garasje.

Biloppstillingsplassar i tun/innkøyrsløp.

Etasje

3

Beliggenhet

Eigedomen ligg fint til i etablert boligområde langs Bautevegen i Hjørungavåg.

Sydaustvent eigedom med noko sjøutsikt og gode solforhold. Kort veg til sjø og turterreng.

Gangavstand ca. 1 km. til barneskule (1.-7.klasse). Ca 3,5 km. til kommunesenteret på Hareid med bla. båtforbindelse til Ålesund.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Grunnarealer

Tomta er forholdsvis flat, og delvis svakt skrånende. Fra eiendommen er det sjøutsikt. Tomta er fint opparbeida med uteplasser, plen, busker/beplantning og bed. Tomta har totalt 3 bruksnummer (gnr. 78 bnr. 20 og 40, og gnr. 77 bnr. 10), som samlet utgjør 974,3 m² i følge informasjon fra matrikkelen.

Utover eiendommens areal er det arealer mot Bautevegen på nord- og vestsida som er eid av Hareid kommune, men som eier av Bautevegen 69 har brukt til plen, bed/beplantning etc. I følge eier foreligger det ikke avtale på denne bruken.

Tomteareal: 974 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Vedomn (2019).

Luft til luft varmpumpe i 2. etg.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 9 802,- pr år

Avgifta gjeld for 2022, og omfattar avløp forbruk og abonnement, eige-domsskatt og feiing/tilsyn.

Prognose for 2023 er 10 490 kroner.

Dette i følge opplysningar frå Hareid kommune.

Renovasjon til SSR kjem i tillegg på kr. 4662,- for

standardabonnement for 2023, fordelt på 3 terminar.

Avgift til Hjørungavåg Vassverk AS, i følge eigar kostnad på ca. 1750 kroner per år.

Vi tek atterhald om endringar i offentlige gebyr.

Tilbehør

Integrerte kvitevarer følger med boligen. Frittstående kvitevarer kan takast med av selgar.

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1517/78/20, 1517/78/40 og 1517/77/10:

16.03.1998 - Dokumentnr: 2965 - Forkjøpsrett

gjelder i 5 år fra tinglysingsdato

Rettighetshaver: FINVIK BIRGER F 22 11 46

Gjelder denne registerenheten med flere

1517/78/20 og 1517/78/40:

19.10.1918 - Dokumentnr: 800226 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr: 1517 Gnr: 78 Bnr: 10

1517/77/10:

19.10.1918 - Dokumentnr: 800225 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Kn: 1517 Gnr: 77 Bnr: 6

Vei, vann, avløp

Tilkome via offentlig gate.

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkeledning.

Tilknyttet Hjørungavåg vassverk, som er privat.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det føreligg ikkje ferdigattest eller mellombels bruksløyve for bustaden. Bustaden var oppført i 1918, og er likevel godkjent for det føremål den har vore nytta til. I flg. Hareid kommune er bustaden synleg på flyfoto frå 1965.

Det føreligg byggeløyve for garasje.

Informasjon frå Hareid kommune:

"Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998. Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til."

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, planidentifikasjon 19770002 for oppslag.

Eiendommen er også omfattet av kommunedelplanens arealdel, planidentifikasjon 20110003 for oppslag; formål boligbebyggelse. Syner elles til vedlagt planføresegner.

Takst utført av

Storetind Takst og Rådgiving AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligg ved prospektet.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja - Lekkasje takvindu, i forbindelse med snøsmelting.

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja - Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Skifting av tak og takvinduer. Støyping og gulvbelegg. Rørleggerarbeid. Varmekabler og lys. Utført av Stein Flatøy, Birger Finvik, Hareid rør og interiør, Hareid Group.

Pkt. 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja - Tror det,men er ikke sikker.

Pkt. 2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Nei

Pkt. 3: Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja - Avløpet har vært tett en gang på 47 år,ble funnet bomullspinner og papir.

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

Ja - Av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ble lagt slange fra dette huset på grunn av at avløpet ble skadet hos naboen. Er ikke sikker på hvem som utførte arbeidet.

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

Ja - Dårlig drenering.

Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja - Var lekkasje i taket på utbygg,veranda og vindfang,men har blitt skiftet.

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

Ja - Var kontroll på ildsted vår 2023,fikk beskjed om å montere stålrør i pipa på sikt,men har ikke fått noe tidspunkt.

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

Ja - Huset er 105 år,så er skjeve gulv.

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

Ja - Kun av faglært. Skifta inntak. Tussa, Mørenett.

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

Nei

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

Ja - Mørenett kontroll i august 2022.

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

Ja - Kun av faglært. Skifta tak i 2012. Stein Flatøy.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag

Fast provisjon kr 45 000,-
Markedsføring kr 13 500,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 5 500,-
Visning kr 1 900,-

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

15.09.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring selger
- Tegninger
- Situasjonkart
- Reguleringsføresegner

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

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.

Informasjon om budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud knappen" eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

















EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal EgedomsmeKling AS	
Oppdragsnr.	
01009123	
Selger 1 navn	
Rønnaug Sylten	
Gateadresse	
Bautevegen 69	
Poststed	Postnr
HJØRUNGAVÅG	6063
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 eiendommen?	
År	1986
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	46
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	1040776

Document reference: 01009123

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

Lekkasje takvindu, i forbindelse med snøsmelting

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skifting av tak og takvinduer.Støyping og gulvbelegg.Rørleggerarbeid.Varmekabler og lys.
Arbeid utført av	Stein Flatøy,Birger Finvik,Hareid rør og interiør, Hareid Group

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Tror det,men er ikke sikker
-------------	-----------------------------

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

Beskrivelse	Avløpet har vært tett en gang på 47 år,ble funnet bomullspinner og papir
-------------	--

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble lagt slange fra dette huset på grunn av at avløpet ble skadet hos naboen
Arbeid utført av	Er ikke sikker

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ja, dårlig drenering
-------------	----------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ja,var lekkasje i taket på utbygg,veranda og vindfang,men har blitt skiftet
-------------	---

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	Var kontroll på ildsted vår 2023,fikk beskjed om å montere stålrør i pipa på sikt,men har ikke fått noe tidspunkt.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Huset er 105 år,så er skjeve gulv.
-------------	------------------------------------

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifta inntak
Arbeid utført av	Tussa,mørenett

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	Mørenett kontroll i august 2022
-------------	---------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifta tak i 2012
Arbeid utført av	Stein Flatøy

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tillegskommentar

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rønnaug Sylten	36a314c83bc28495bdbcb4f9 bd46872efaab2ae02	31.08.2023 14:18:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01009123

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

Tilstandsrapport

📍 Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG

📖 HAREID kommune

gnr. 78, bnr. 20

Markedsverdi

1 900 000

Areal (BRA): Enebolig: 219 m², Garasje: 21 m²



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 11.09.2023

Oppdragsnr.: 21552-1042

Referansenummer: RC1412

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal

Vår ref: KAB



Gyldig rapport
11.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst og tilstandsrapport bolig.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal
Uavhengig Takstingeniør
kab@storetind.no
957 34 278



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 vaskerom, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på selveiet tomt(over flere bruksnr). Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, boligen er fra 1918 og plan og bygningslova kom først i 1965. Boligen er å anse som godkjent for det formålet den er brukt til(bolig). Jf. opplysninger fra Hareid kommune.

Eneboligen er særegen med valmet mansardtak og romslige etasjehøyder. I følge eier ble den i sin tid bygd som disponentbolig for den tids lokale verftsdisponent.

Overflater fra varierende tidspunkt men stort sett fornyede overflater fra 60-tallet senere. Det er gjort påkostninger på 60-tallet med en standard som er utover/over normal standard fra den tid. Nevner eikekledninger i innvendig tak og på vegg, stedbygde bokhyller, lysnisjer langs vegg/tak, romslig etasjehøyde(og himlingshøyde), etc. Det har blitt tilbygd uteplasser, og det er gjort vedlikehold som skifte av takteking, en del vindu etc. Badet i andre etasje er fra 2015. Se oversikt vedlikehold/modernisering for mer informasjon.

Boligen er like fullt fra 1918 og har en alder som tilsier at skjulte feil og mangler må påregnes. Selv om det har vært gjort påkostninger gjennom årene, vil det være behov for påkostninger til renovering og oppgraderinger for å lukke avvik, og for å støtte dagens nivå for standard og kvalitetsnivå for konstruksjoner, overflater, romløsninger, energiøkonomisering, tekniske installasjoner etc.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3. Viser til gjennomgang under de enkelte konstruksjoner for mer informasjon. Utover avvik er det i boligen også utidsmessige overflater, løsninger og konstruksjoner jf. byggeår 1918 og senere moderniseringer.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befarings, egne vurdering og oppmålinger.

Enebolig: - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedtak. På tilbygg v/inngangsparti er det folie/membrantekking på flat/innvendig del, og steinbelagde plater på omramming/gesims. På frambygg sør er det flassfibertekking på altan med utgang fra loftsstue. Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen med valma mansardtak og takopplett har sperrekonstruksjon med taktro i tre.

I hovedetasje er det teakvindu fra 1967, de fleste med fornyet glass. Vinduene er utvendig malt. I andre etasje er det malte trevindu med 2 lags glass med luftespalte, fra 2010/2011. Det er 2 stk Velux takvindu fra 2012 på bad andre etasje. I hobbyrom kjeller er det trevindu utvendig malt innvendig lakkert, dobbelt glass trolig ca 30 år gammelt. I vaskekjeller og tilstøtende rom er det malt trevindu med 2-lags glass fra 2018.

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre m/glass mot sørvest(2012), malt balkongdør i tre m/glass i loftstue(2011), balkongdør i teak og glass på stue, enkel kjellerdør i tre.

Boligen har oppbygd plattning mot sørvest, plattning mot sørøst og altan i andre etasje mot sørøst. Det er utvendig trapp i betong ned til kjellerdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater:

Hovedetasje:

Parkett, belegg og skifer på gulv. På vegger er det stråtapet, malte plater, malt strietapet og staffasje/utsmykning i eik(se bilde stue). I innvendig tak er det malt duk, malte plater, og eikepanel i kombinasjon lysisnise i eik(se bilde stue).

Andre etasje: På gulv er det linoleumsbelegg, ubehandla tregulv, laminatgulv. På vegger er det malt duk, malt strietapet og malte plater. I innvendig tak/skråtak er det malt duk og malt strietapet(parti loftstue). Avslutning tak/vegg med skygge/nisje, ev. mulig med lyssetting.

Innvendig har boligen finerte dører, noen av disse er malt, på bad andre etasje er det malt fyllingsdør. I gang hovedetasje er det tofløya furudør med glass mot vindfang. Det er fjernet dører mellom gang og stue, samt mellom gang og kjøkken.

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, i kjeller er det støpt gulv på grunn, og det er areal som ikke har støpt gulv.

Boligen har mursteinspipe, vedovn(2019), sotluke/feieluke. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn, spilerekkverk. Til kjeller er det malt tretrapp.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad andre etasje er i følge eie overflateoppussa i 2015.

Badet har gulvbelegg, våtromspanel/baderomsplater på vegg, malte panelplater i innvendig tak/skråtak.

Det er veggmontert toalett, servant/servantplate m/skuffeinnredning, speilskap med overliggende belysning. Dusjkar med inntrinnsdybde ca 60 cm. Opplegg for vaskemaskin. I kombinasjon med dagens dusjkar er det plass for vaskemaskin med bredde ca 40 cm(toppmatet). Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkenet i L-form har innredning med glatte fronter. Det er høyskap og overskap. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i hovedetasje har belegg på gulv, tapet på vegg, malt tak/duk, det har gulvmontert toalett og håndvask

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er avløpsrør av plast og jern. Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i stue og vindusventiler i andre etasje. Det er luft-til-luft varmepumpe i hovedetasje. Det er luft-til-luft varmepumpe i andre etasje.

Boligen tidligere hatt sentralfyr med oljefyring og distribusjon i varmerør/radiatorer. Radiatorer er fjernet. Oljetank er fjernet.

Elektrisk anlegg med hovedsikring og sikringskap i andre etasje, det er i følge eier montert automatsikringer/jordfeilautomater ca år 2000. Anlegget er med skjult og synlig kabling. Det er takpunkt for belysning, noe belysning i form av lysrør i nisjer (tak stue) etc. Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, hele eller deler kan være på fjell, i fyrrom er det oppstikkende fjell (ev. større stein/blokk). Ved boligens sørvestre langside (fra inngangsparti og mot sørvest) er det i følge eier lagt ny drerering i forbindelse med at det blei lagt inn nytt vanninntak i 2010. Eventuell drenering ellers er av ukjent og eldre årgang. Boligen har grunnmur i betong/mur. Tomta er forholdsvis flat, deler av tomt er svakt skrånende.. Tomta er opparbeida med uteplasser, plen, busker/beplantning og bed. Utvendige avløpsrør er av plast, og er i følge eier fornyet i perioden eier har eid boligen. Boligen er tilkoblet offentlig avløp. Utvendige vannledning er av plast, og fra 2010. Boligen er tilkoblet privat vannverk Hjørungavåg vassverk SA.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	1 900 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig:

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	84	84	0
Andre etasje	68	68	0
Kjeller	67	20	47
Sum	219	172	47

Garasje:

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	21	0	21
Sum	21	0	21

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig:

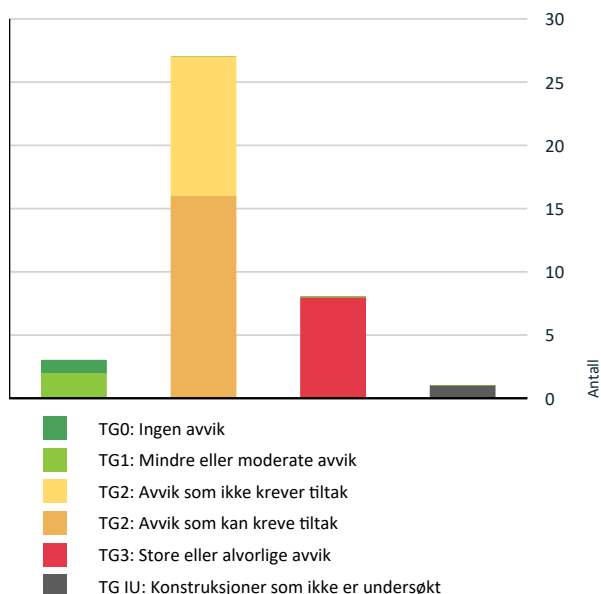
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje:

- Det foreligger ikke tegninger

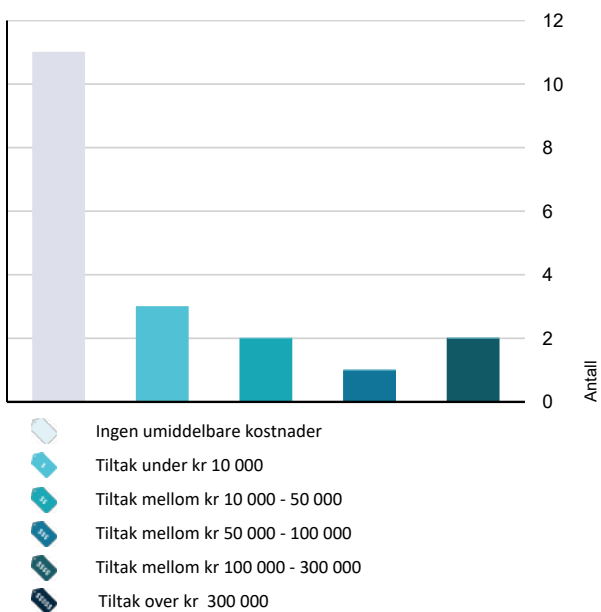
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Tilleggsbygninger som garasjer, utvendige boder, utestuer og lignende er som standard ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er mursteinspipe uten innsatt stålrør, og det er krav om at 4 sider er synlige.
Vertikalt riss utenfor fyrrom i kjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert typisk "kjellerlukt"
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det drypper fra rørskjøter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder pkt i baderomsinnredning, liten drypplekkasje. Kostnadsestimat gjelder utbedring av dette punktet. Kostnader med fornying av røranlegg må påregnes ved eventuell renovering.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe andre etasje

[Gå til side](#)

Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Sammendrag av boligens tilstand

Varmepumpe andre etasje fungerer kun for kjøling, har vært sett på av servicemann, er ikke mulig å skaffe deler i følge eier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Sentralfyranlegg [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Anlegget er tatt ut av bruk, det gjenstår å fjerne selve fyranlegget, samt det må påregnes kostnader med å fjerne røropplegg etc som ligger i vegger, nedforedede himlinger etc. Det er eternittplater på vegger i fyrrom, det må regnes med det er asbest i disse og i andre konstruksjoner tilhørende sentralfyr, for eksempel rørisolasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Elektrisk anlegg med hovedsikring og sikringsskap i andre etasje, det er i følge eier montert automatsikringer/jordfeilautomater ca år 2000. Anlegget er med skjult og synlig kabling. Det er takpunkt for belysning, noe belysning i form av lysrør i nisjer (tak stue) etc.

Orienterende tekst om tilstandsvurdering 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra alder er det sannsynlig at rør fra taknedløp går til eventuelle dreneringsrør/grøfter. Taknedløp nordvest er koblet bort fra rør i grunn, og rør i grunn står med vann ved befaring. Innvendig i kjeller er det svært fuktig, jf. pkt rom under terreng. Det er saltutslag på gulv og vegg. I rom uten gulv er det fritt vann mellom steinene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Hovedtak har noe mose/groe, ellers ser det (vurdert fra bakkenivå) til å være i fin tilstand. Alder på glassfiberteiking/tak over frambygg stue har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alder på takteking inngangsparti har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann ledes ikke i rør/bort fra grunnmur, ett av nedløpene er kobla fra rør i grunn. Rør igrunn står fullt med vann; er tett.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hovedetasje: Vindu har fukt/skjolder. trolig fra før glass ble skifta. Enkelte vindu er ikke mulig å åpne.

Tegn til at glass i kjøkkenvindu er punktert.

Vinduer andre etasje: værslitt/malingsbehov, „noe utslag fra rust/spiker, ikke beslag under.

I følge eier har det vinter 2023 vært lekkasje gjennom Velux takvindu på bad.

Kjeller: Mangler ved innsettsdetaljer/ferdigstilling innvendig side.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er dører som mangler beslag, det er punktert glass og fukt/råte i altandør i teak (tilstandsgrad 3), noe slitasje i maling etc for dører fra 2012, det er rustutslag fra innfesting av omramming dører.

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

Det er påvist skader på overflater.

Hovedetasje og andre etasje har mye fin tilstand med normal brukslitasje, men det er noen avvik som overflater som mangler overflatebehandling, sår i veggoverflater, gliper i beleg, sår i takflater, stedvis slitasje/skade i parkett.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater m/mulig asbest [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har eldre gulvbelegg og andre overflater som kan inneholde asbest. I kjeller er fyrrrom med eternittplater på vegg og i innvendig tak. På deler av vegg i vaskekjeller er det eternittplate, som kan inneholde asbest.

Materialer med asbest er helseskadelige når tilstanden til materialet medfører støvning. Intakte og overflatebehandlede materialer skal som utgangspunkt ikke være helseskadelige, jf. opplysninger fra Sintef Byggforsk.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er areal i kjeller som ikke har støpt gulv.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Returrekkverk andre etasje har finerplate som dekker for åpninger i rekkverk.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er dører som tar i karm, har slitasje/sår/små skader etc.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ved befaring drypplekkasje i servantinnredning, og noe skjolder på grunn av dette.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har naturlig ventilasjon, men ventil leder kun til mørkeloft.

! Tekniske installasjoner > Luft-til-luft varmepumpe [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Mur har noe riss/sår/mindre skader, støypesår etc.
Det er synlig fritt eksponert isopor ved kjellerinngang.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Kledning er uten lufting, er avslutta mot beslag/vannstokk. Kledning har stedvis avflassing i maling, kan se ut som det kan være noe spredte råteskader. Bordkledning og listverk etc. er montert helt mot skifer ved inngangsparti.

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

Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert fukt/skjolder flere steder, det er målt normale verdier fuktverdier på de fleste skjoldene (trolig fra før takteking ble omlagt). Det er målt forhøyet fuktverdi lokalt ved pipegjennomføring.

Det er motthull/i bjelker, observert noe boremel.

Loftsrommet er ikke ventilert, forutsetter krysslekting og lufting over undertaksduk.

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Usikker konstruksjon gjelder altan i 2. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand



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

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er fuktskadde paneler etter vanninntrenging ved takvindu.

Det er for det meste ikke brukt bunnprofil på våtromsplater. Deler av veggplater er fuget under. Profiler som er brukt på innkassing veggghengt toalett er ikke tilhørende veggplatene. Synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sistene: Der er spalte mot gulv, men foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging forøvrig.

Rørgjennomføringer veggplater i servanttinnredning er ikke forseglet.



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

Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegg har misfarging flere steder, grunnet for høy temperatur på varmekabel/for liten overdekning på varmekabel.

Gulvbelegg har mangler i hjørnesammenføyninger (det er fuget, mindre hull mellom fuge og belegg). Gulvet er tilnærma flatt, men med lokalt fall til sluk.



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

Det er avvik:

Hjørnesammenføyninger gulvbelegg, belegg mangler understøttelse ved sluk. Ukjent oppbygging bak toalettkasse.



! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er slitasje i hengsler/dørløsninger og skuffer. Sår i benkeplate. Det er tegn i gulv til at det tidligere har vært vannsøl etc, det er tørt ved befaring.



! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist andre avvik:

Sår i overflate/tapet.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG:



Byggeår
1918

Kommentar
Jf. eieropplysning.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Montert grunnmursplate deler av vegg ved inngang, jf. eieropplysninger.
2015	Bad andre etasje pussa opp, jf. eieropplysninger.
2012	Skifta taktekkning hovedtak, jf. eieropplysninger.
2012	Takvindu, alle vindu plan 2, kjeller, samt altandør plan 2, jf. eieropplysninger.
2010	Parkett hovedetasje, jf. eieropplysninger.
2010	Skifta taktekkning tak over inngang, samt dører, jf. eieropplysninger.
2010	Nytt vassinntak PEL, jf. eieropplysninger.
2010	Drenering deler av vegg v/inngang, jf. eieropplysninger.
2005	Skifta glass i teakvindu plan 1, jf. eieropplysninger.
1990	Drev-vegg skifta bordkledning, jf. eieropplysninger.
1987	Skifta taktekkning frambygg sørøst., jf. eieropplysninger.
Tilbygg	Tilbygg stue med altan over, ukjent byggeår.
Tilbygg	Tilbygg inngangsparti, ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

TO 2

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedtak. På tilbygg v/inngangsparti er det folie/membrantekking på flat/innvendig del, og steinbelagde plater på omramming/gesims. På frambygg sør er det flassfibertekking på altan med utgang fra loftsstue. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra andre etasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Hovedtak har noe mose/groe, ellers ser det(vurdert fra bakkenivå) til å være i fin tilstand. Alder på glassfibertekking/tak over frambygg stue har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alder på taktekkning inngangsparti har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

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

Anbefaler rengjøring av tak.

Nedløp og beslag

1 TG 2

Det er takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann ledes ikke i rør/bort fra grunnmur, ett av nedløpene er kobla fra rør i grunn. Rør igrunn står fullt med vann; er tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Sees også i sammenheng med pkt for drenering.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning er uten lufting, er avslutta mot beslag/vannstokk. Kledning har stedvis avflassing i maling, kan se ut som det kan være noe spredte råteskader. Bordkledning og listverk etc. er montert helt mot skifer ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det vurderes renovering bør det tas nøye gjennomgang av kledning, og vurdere skifte deler/hele, også med omsyn til mulighet for utvendig etterisolering etc. Om den skal brukes i årene fremover må normalt vedlikehold som vask, ny undersøkelse, eventuelt skifte av kledning etter funn av råteskadde bord, grunning, maling påregnes.

Kledning som er montert mot terreng/andre konstruksjoner er utsatt for fukt og bør tilpasses.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Takkonstruksjonen med valma mansardtak og takopplett har sperrekonstruksjon med taktro i tre. Gjennom mellomrom i taktro kan undertaksduk sees, antatt lagt i forbindelse med omlegging av tak ca 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert fuktskjolder flere steder, det er målt normale verdier fuktverdier på de fleste skjoldene (trolig fra før takteking ble omlagt). Det er målt forhøyet fuktverdi lokalt ved pipegjennomføring.

Det er motthull/i bjelker, observert noe boremel.

Loftsrommet er ikke ventilert, forutsetter krysslekting og lufting over undertaksduk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler følge med pkt ved pipegjennomføring, ev. gjennomgang av blikkenslager på utvendig beslag ved pipe.

Anbefaler nærmere undersøkelse av motthull, disse kan være gamle/ikke aktive.

Vinduer

1 TG 2

Oversikt vindu:

Hovedetasje:

Teakvindu fra 1967(produksjonsår glass i kjøkken) med nyere glass, unntatt kjøkken som har opprinnelig glass. Vinduene er malt utvendig.

Andre etasje:

Rommene i andre etasje har malte trevindu 2 lags glass med luftespalte, fra 2010/2011(produksjonsår produkt). Det er 2 stk Velux takvindu fra 2012 på bad andre etasje.

Vindu kjeller:

Hobbyrom: trevindu utvendig malt innvendig lakkert, 2-lags glass trolig ca 30 år gammelt. Malt trevindu med 2-lags glass i vaskekjeller og tilstøtende rom(2018, produksjonsår produkt).

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Hovedetasje: Vindu har fuktskjolder. trolig fra før glass ble skifta.

Enkelte vindu er ikke mulig å åpne. Tegn til at glass i kjøkkenvindu er punktert.

Vinduer andre etasje: værslitt/malingsbehov, noe utslag fra rust/spiker, ikke beslag under.

I følge eier har det vinter 2023 vært lekkasje gjennom Velux takvindu på bad.

Kjeller: Mangler ved innsetningsdetaljer/ferdigstilling innvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Se under avvik, vedlikehold må påregnes av vindu som er skifta.

Teakvindu hovedetasje må påregnes vedlikehold, glass i kjøkkenvindu må påregnes skiftes.

Vedrørende Velux takvindu: Det har vært lekkasje, eier har hatt utførende til å se etter svakheter ved montasje uten å finne feil, nærmere undersøkelser må gjøres.

Dører

1 TG 2

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre m/glass mot sørvest (produksjonsår 2012), malt balkongdør i tre m/glass i loftstue (produksjonsår 2011), balkongdør i teak og glass på stue, enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er dører som mangler beslag, det er punktert glass og fukt/råte i altandør i teak (tilstandsgrad 3), noe slitasje i maling etc for dører fra 2012, det er rustutslag fra innfesting av omramming dører.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Andre tiltak:

Vedlikehold av dører må påregnes, jf. punkt under avvik. Dør i teak/glass i stue må nærmere vurderes, skifte av denne må påregnes med kostnadsestimat TG3-pkt 10 000-50 000 kr.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har oppbygd platting mot sørvest, platting mot sørøst og altan i andre etasje mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Usikker konstruksjon gjelder altan i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder. Normalt vedlikehold som vask/forbehandling og maling av rekkverk/levegger etc må påregnes. Konstruksjonsutførelse med glassfibertekking over innredet rom er en usikker konstruksjon. anbefaler nøye med denne. Se også eget pkt. under takteking.

Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i betong ned til kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre utbedring av sprekker/skader i betong må påregnes. Rekkverk for å forhindre fall fra høyder over 0,5 meter til underliggende hardt underlag må monteres for å lukke avvik med tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Overflater:

Hovedetasje:

Parkett, belegg og skifer på gulv. På vegger er det stråtapet, malte plater, malt strietapet og staffasje/utsmykning i eik (se bilde stue). I innvendig tak er det malt duk, malte plater, og eikepanel i kombinasjon lysnisje i eik (se bilde stue).

Andre etasje: På gulv er det linoleumsbelegg, ubehandla tregulv, laminatgulv. På vegger er det malt duk, malt strietapet og malte plater. I innvendig tak/skråtak er det malt duk og malt strietapet (parti loftstue). Avslutning tak/vegg med skygge/nisje, ev. mulig med lyssetting.



Oversiktsbilde overflater stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Hovedetasje og andre etasje har mye fin tilstand med normal brukslitasje, men det er noen avvik som overflater som mangler overflatebehandling, sår i veggoverflater, gliper i belegg, sår i takflater, stedvis slitasje/skade i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fortsatt bruk av eksisterende overflater må noe vedlikehold påregnes.

Overflater m/mulig asbest

TG 2

Eldre overflater som gulvbelegg, ulike veggplater osv kan inneholde asbest, kan også forekomme som rørisolasjon (se eget pkt sentralfyranslegg) og i sammenheng med flere typer tekniske konstruksjoner/løsninger.

I kjeller er det rom som har overflater med eternittplater på hele eller deler av vegg og innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har eldre gulvbelegg og andre overflater som kan inneholde asbest. I kjeller er fyrrom med eternittplater på vegg og i innvendig tak. På deler av vegg i vaskekjeller er det eternittplate, som kan inneholde asbest.

Materialer med asbest er helseskadelige når tilstanden til materialet medfører støvning. Intakte og overflatebehandlede materialer skal som utgangspunkt ikke være helseskadelige, jf. opplysninger fra Sintef Byggforsk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse og gjennomgang av boligen før eventuell renovering for å kvalitetssikre omfang av plater/konstruksjoner med mulig innhold av asbest.

Det er viktig ved riving og arbeid på slike konstruksjoner, at arbeidet blir gjort på en slik måte at en ikke utsetter seg selv for helseskade. For firma som utfører slikt arbeid er det egne rutiner og krav. Om man som privatperson gjør slike arbeid i egen bolig er det anbefalinger som må følges, og det stilles krav fra mottager av avfall til innpakning, sortering etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, i kjeller er det støpt gulv på grunn, og det er areal som ikke har støpt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er areal i kjeller som ikke har støpt gulv.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med utbedring av forhold i kjeller (set pkt rom under terreng og drenering) må støping av nye gulv påregnes.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe, vedovn(2019), sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er mursteinspipe uten innsatt stålrør, og det er krav om at 4 sider er synlige.

Vertikalt riss utenfor fyrrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alternativt kan stålrør monteres, som vil tillate innkledning av 2 sider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Rom under terreng:

Gulvet er av betong og deler av arealet har ikke betonggulv idag. Veggene har betong/mur,plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon og avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Se også punkt under drenering, Kostnads estimat i denne post omfatter utbedring av tettesjikt og betonggiulv kjeller

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Krypkjeller

TG IU

Boligens tilbygg mot sørøst i hovedplanet (m/altan over) har trolig trebjelkelag med krypkjeller under. Det er utspåring/åpning i grunnmur for det som er antatt er ventilasjon av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å avklare.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp med beleg i trinn, spilerekkverk. Til kjeller er det malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Returrekkverk andre etasje har finerplate som dekker for åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

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

Trapper trolig fra byggeår. Hovedtrapp har behov for puss/maling/skifte av belegget etc, i tillegg tilavvik på høyde/åpninger. Kjellertrapp er bratt/lav takhøyde, ikke egna om deler av kjelleretasjes planlegges brukt til boligformål. På grunn av sikkerhet til barn bør åpninger reduseres.

Innvendige dører

TG 2

Innendig har boligen finerte dører, noen av disse er malt, på bad andre etasje er det malt fyllingsdør. I gang hovedetasje er det tofløya furudør med glass mot vindfang. Det er fjernet dører mellom gang og stue, samt mellom gang og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er dører som tar i karm, har slitasje/sår/små skader etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For fremtidig bruk må vedlikehold påregnes, skifte av enkelte dører må påregnes.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad andre etasje er i følge eie overflateoppussa i 2015.

Badet har gulvbelegg, våtromspanel/baderomsplater på vegg, malte panelplater i innvendig tak/skråtak.

Det er veggmontert toalett, servant/servantplate m/skuffeinneordning, speilskap med overliggende belysning. Dusjkar med inntrinnsdyde ca 60 cm. Opplegg for vaskemaskin. I kombinasjon med dagens dusjkar er det plass for vaskemaskin med bredde ca 40 cm (toppmatet).



Oversikt bad



Oversikt bad

Overflater vegger og himling

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er fuktskadede paneler etter vanninntrenging ved takvindu.

Det er for det meste ikke brukt bunnprofil på våtromsplater. Deler av veggplater er fuget under. Profiler som er brukt på innkassing vegghengt toalett er ikke tilhørende veggplatene. Synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sistene: Der er spalte mot gulv, men foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging forøvrig.

Rørgjennomføringer veggplater i servantinneordning er ikke forseglet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring etter vanninntrenging takvindu må påregnes.

Rørgjennomføringer i servantinneordning må forsegles.

Veggplater og detaljer har mangler ved utførelse og kan ikke forventes ha fuktmodstand som om de var montert ihht. anvisning fra produsent. Ved fortsatt bruk av dusjkabinett/kar som kontrollert leder vann til slik, vil risiko for skader på grunn av dette være redusert.

Løsning for toalettinnkassing/synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sistene anbefales det å forsøke innhente dokumentasjon på, eventuelt vurdere tiltak som lekkasjedeteksjon etc.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har gulvbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm målt fra gulv ved dør. Det er lokalt fall rundt sluk, gulvet forøvrig er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegg har misfarging flere steder, grunnet for høy temperatur på varmekabel/for liten overdekning på varmekabel.

Gulvbelegg har mangler i hjørnesammenføyninger (det er fuget, mindre hull mellom fuge og belegg). Gulvet er tilnærma flatt, men med lokalt fall til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge eier er effekt på varmekabler justert ned, slik mer skade på belegg unngås.

Anbefaler nærmere undersøkelser av alle detaljer og utbedring av ev. avvik

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig belegg som tettesjikt. På vegg er det baderomspanel/plater, se under veggplater for informasjon om disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjørnesammenføyninger gulvbelegg, belegg mangler understøttelse ved sluk. Ukjent oppbygging bak toalettasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se pkt. under gulv

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ved befaring drypplekkasje i servantinnredning, og noe skjolder på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rengjøring etter tetting av drypplekkasje.

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Badet har naturlig ventilasjon, men ventil leder kun til mørkeloft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bygningsmessige arbeider må legges til rette for dette, avkast må ut takside.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet i L-form har innredning med glatte fronter. Det er høyskap og overskap. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har plass for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er ventilator med avtrekk ut.



Oversiktsbilde kjøkken

Årstall: 1969

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er slitasje i hengsler/dør/løsninger og skuffer. Sår i benkeplate. Det er tegn i gulv til at det tidligere har vært vannsøl etc, det er tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet er fra 1969 og med avvik som nevnt over. Kjøkkenet er i brukstilstand, men må forventes å fornye om man ønsker bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på kjøkken idag.

Avtrekk

TG 1

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i hovedetasje har belegg på gulv, tapet på vegg, malt tak/duk, det har gulvmontert toalett og håndvask

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Sår i overflate/tapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Overflateoppussing må påregnes for fremtidig bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder pkt i baderomsinnredning, liten drypplekkasje. Kostnadsestimat gjelder utbedring av dette punktet. Kostnader med fornying av røranlegg må påregnes ved eventuell renovering.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Utover drypplekkasje rørtilkobling i baderomsinnredning skal det ikke være behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anbefaler gjennomgang av fagperson og nøye vurdering for fremtidig bruk ved ev. oppussing etc.

Kostnadsestimat gjelder strakstiltak for utbedring av drypplekkasje i baderomsinnredning (pkt. som gir tilstandsgrad 3).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast og jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler gjennomgang av fagperson, fornying ved renovering/oppussing må påregnes.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler i stue og vindusventiler i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved eventuell renovering/oppussing bør balansert ventilasjonsanlegg vurderes, boligen har med sin 3 m etasjehøyde mulighet for skjult fremføring av ventilasjonskanaler.

Luft-til-luft varmepumpe

TG 2

Det er luft-til-luft varmepumpe i hovedetasje.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Luft-til-luft varmepumpe andre etasje

TG 3

Det er luft-til-luft varmepumpe i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Varmepumpe andre etasje fungerer kun for kjøling, har vært sett på av servicemann, er ikke mulig å skaffe deler i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe i andre etasje må fornyes, fungerer kun på kjøling

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Sentralfyranlegg

TG 3

Boligen tidligere hatt sentralfyr med oljefyring og distribusjon i varmerør/radiatorer. Radiatorer er fjernet. Oljetank er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget er tatt ut av bruk, det gjenstår å fjerne selve fyranlegget, samt det må påregnes kostnader med å fjerne røropplegg etc som ligger i vegger, nedforede himlinger etc. Det er eternittplater på vegger i fyrrom, det må regnes med det er asbest i disse og i andre konstruksjoner tilhørende sentralfyr, for eksempel rørsolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kostnader med sanering av resterende deler av sentralfyringsanlegg må påregnes, kostnadsestimat satt med utgangspunkt i utførelse med samtidig renovering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg med hovedsikring og sikringssskap i andre etasje, det er i følge eier montert automatsikringer/jordfeilautomater ca år 2000. Anlegget er med skjult og synlig kabling. Det er takpunkt for belysning, noe belysning i form av lysrør i nisjer (tak stue) etc.

Orienterende tekst om tilstandsvurdering 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 bygnings sakkyndig 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.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2000 Skifta til automatsikringer/oppdatert sikringssskap ca år 2000, jf. eieropplysninger.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er montert kabling fra toalett til yttergang utført av ufaglært i følge eieropplysninger.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring og oppdatert kursfortegnelse for arbeid gjort i 2015 i forbindelse med oppgradering av bad andre etasje.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei I følge eier ble det fornya inntak ca år 2012, ikke problem etter dette.

- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringssskap

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

Det elektriske anlegget er et eldre anlegg, men det har vært fornya/vedlikeholdt. Viser til tekst under beskrivelse om at tilstandsvurdering elektrisk anlegg er en forenklet kontroll. Anleggets alder, observasjoner på befaring og opplysninger fra eier (arbeid utført av ufaglært), medfører tilstandsgrad 3, og anbefaling om en utvidet el.kontroll. Det skal være lav terskel for å anbefale slik kontroll. Ved planer om oppussing/renovering anbefales det å gjøre vurderinger på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat gjelder utvidet el.kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold



Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, hele eller deler kan være på fjell, i fyrrom er det oppstikkende fjell (ev. større stein/blokk).

Drenering

TG 3

Ved boligens sørvestre langside (fra inngangsparti og mot sørvest) er det i følge eier lagt ny drenering i forbindelse med at det blei lagt inn nytt vanninntak i 2010.

Eventuell drenering ellers er av ukjent og eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra alder er det sannsynlig at rør fra taknedløp går til eventuelle dreneringsrør/grøfter. Taknedløp nordvest er koblet bort fra rør i grunn, og rør i grunn står med vann ved befaring. Innvendig i kjeller er det svært fuktig, jf. pkt rom under terreng. Det er saltutslag på gulv og vegg. I rom uten golv er det fritt vann mellom steinene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Boligen har grunnmur i betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Mur har noe riss/sår/mindre skader, støypesår etc. Det er synlig fritt eksponert isopor ved kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte. Det må påregnes vedlikehold av mur i forbindelse med utbedring av drenering.

Terrengforhold

TG 2

Tomta er forholdsvis flat, deler av tomt er svakt skrånende. Tomta er opparbeida med uteplasser, plen, busker/beplantning og bed.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtilpasninger og ev. andre tiltak bør gjøres i forbindelse med ny drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast, og er i følge eier fornyet i perioden eier har eid boligen. Boligen er tilkoblet offentlig avløp.

Utvendige vannledning er av plast, og fra 2010. Boligen er tilkoblet privat vannverk Hjørungavåg vassverk SA.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje:



Anvendelse

Parkering, lagring

Byggeår

1971

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Jf. eieropplysninger.

Beskrivelse

Garasje, enkel beskrivelse:

Grunnmur i betong, singla/grusa golv. Veggkonstruksjon med bindingsverk/stenderverk i trekonstruksjon med liggende bordkledning, malt utførelse. Takkonstruksjon i tre med sperrekonstruksjon, taktro, folie/membrantekking, ensidig fall/skrått tak. Takrenne og nedløp i aluminium. Taket har skrå gesimser som er tekket med papp/shingel. Garasjen har enkel vippeport i tre. Gangdør i tre, ved befaring dekt av vegetasjon/busker.

Garasjen er tilleggsbygning og som standard ikke tilstandsvurdert. Anmerker at garasje har behov for vedlikehold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

219 m²/172 m²

Enebolig:: 2 Stuer, Kjøkken, Vindfang, 3 Gang, Toalettrom, 3 Soverom, Bad, Hobbyrom, 4 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje:

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgiving etc).

Det er i utvalg nedenfor, også vist eiendommer som har andre størrelser, antall soverom osv, eiendommer som det er grunn til å regne med har både annen standard, dårligere teknisk tilstand, og eiendommer som har bedre teknisk tilstand/er nylig påkostet og/eller renovert. Det er inkludert salg av nylig renoverte/påkostede eiendommer, men som er relevante for å se utvikling/etterspørsel i området.

Bautevegen 69 har en attraktiv og fint opparbeida tomt, med romslig plen og utsyn. Boligen er klassisk med valmet mansard-tak, og god etasjehøyde. Det er gjort påkostninger som eksempelvis fornyet takteking, skifte av vinduer/glass, fornyet bad etc(se oversikt i rapport).

Til orientering har det siste 3 år (perioden 11.09.20-11.09.23) i 6063 Hjørungavåg blitt solgt 13 eneboliger, gjennomsnittspris 11.620 kr/m2 BOA/P-rom.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Vassverkvegen 15 ,6063 HJØRUNGAVÅG 209 m ² 1960 4 sov	05-09-2023	4 390 000	4 750 000	0	4 750 000	22 727
2 Bautevegen 75 ,6063 HJØRUNGAVÅG 216 m ² 1974 4 sov	02-05-2023	3 500 000	4 050 000	0	4 050 000	18 750
3 Bautevegen 48 ,6063 HJØRUNGAVÅG 145 m ² 1953 3 sov	11-06-2019	2 090 000	2 000 000	0	2 000 000	13 793
4 Ovrageila 11 ,6063 HJØRUNGAVÅG 87 m ² 1964 2 sov	15-02-2023	1 100 000	1 000 000	0	1 000 000	11 494
5 Bautevegen 83 ,6063 HJØRUNGAVÅG 136 m ² 1972 3 sov	29-06-2023	1 790 000	1 400 000	0	1 400 000	10 294
6 Løberget 2 ,6063 HJØRUNGAVÅG 205 m ² 1963 5 sov	27-05-2019	1 700 000	1 770 000	0	1 770 000	8 634
7 Løberget 12 ,6063 HJØRUNGAVÅG 184 m ² 1980 5 sov	14-10-2021	1 510 000	1 490 000	0	1 490 000	8 098
8 Ovrageila 3 ,6063 HJØRUNGAVÅG 174 m ² 1962 2 sov	12-06-2022	1 500 000	1 400 000	0	1 400 000	8 046

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vannavgift til Hjørungavåg Vassverk SA, jf. eieropplysninger	Kr.	1 750
Kommunale avgifter, vann/avløp, feiing, eiendomsskatt, jf. prognose Hareid kommune.	Kr.	10 409
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig:	Kr.	2 050 000

Garasje:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Teknisk verdi garasje	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje:	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Hovedetasje	84	84	0	Stue , Kjøkken , Vindfang , Gang , Gang 2, Toalettrom	
Andre etasje	68	68	0	Gang , Soverom , Stue , Bad , Soverom 2, Soverom 3	
Kjeller	67	20	47	Hobbyrom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom
Sum	219	172	47		

Kommentar

Andre areal:

Gulvareal under skråtak på mørkeloft: ca 47 m² (er ikke måleverdig iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, 2014" / NS3940, grunnet lav høyde).

Uteplass sørøst, med utgang fra stue: ca 43 m².

Uteplass sør/gavlvegg: ca 28 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Ved kjellerinngang er det frilagt brennbar isolasjon. Brennbar isolasjon skal være innkledd etter nærmere anvisning/spesifikasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Jf. oversikt modernisering/vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyder/himlingshøyder:

Kjeller: ca 2-2,1 m (ca 2,15 m fra gulv til underkant bjelke).

Hovedetasje: I kjøkken og ganger ca 2,5 m. I yttergang ca 2,2 m. I stue er det 2,7 m på det meste, ca 2.2 m i randsoner mot vegg. Etasjehøyde fra 1.-2. etasje er 3 m, og med nedforet himling/teknisk himling.

Andre etasje: Innvendig takhøyde ca 2,5 m, på bad ca 2,4, m. Etasjehøyde mot mørkeloft er 3 m, og med nedforet himling/teknisk himling.

Garasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	21	0	21		Garasje
Sum	21	0	21		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Garasje, ikke nærmere vurdert

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Rønnaug Sylten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	78	20		0	646.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bautevegen 69

Hjemmelshaver

Sylten Rønnaug

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	78	40		0	293.2 m ²	Eiendomsregisteret	Eiet

Adresse

Bautevegen 69

Hjemmelshaver

Sylten Rønnaug

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	77	10		0	34.4 m ²	Eiendomsregisteret	Eiet

Adresse

Bautevegen 69

Hjemmelshaver

Sylten Rønnaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på selveid tomt i Hjørungavåg, Hareid. I Hjørungavåg er det grunnskole 1.-7. trinn og idrettsanlegg/fotballbane. Det er fra boligen kort vei til sjø og turterreng. Det er ca 3,5 km til Hareid, med barnehage, ungdomsskole og sentrumsfunksjoner forøvrig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet privat vannverk Hjørungavåg Vassverk SA, kostnad ifølge eier ca kr 1750 kr/året.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. I følge opplysninger fra eier er det rundt 1988 lagt nye utvendige plastrør i grunnen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, planidentifikasjon 19770002 for oppslag. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplanens arealdel, planidentifikasjon 20110003 for oppslag; formål boligbebyggelse.

Om tomten

Fra eiendommen er det sjøutsikt og tomte er forholdsvis flat, deler av tomt er svakt skrånende. Tomta er fint opparbeida med uteplasser, plen, busker/bepantning og bed. Tomta er med totalt 3 bruksnr, som samlet utgjør ca 974 m². Utover eiendommens areal er det arealer mot Bautevegen på nord- og vestsida som er eid av Hareid kommune, men som eier av Bautevegen 69 har brukt til plen, bed/bepantning etc. I følge eier foreligger det ikke avtale på denne bruken.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyste rettigheter som kan gjøres gjeldende i dag. Se grunnbok for mer informasjon.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1998	Skifteoppgjør	Eier har bodd i boligen siden januar 1977, kjøpt høst 1986.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	5	Nei
Ambita.no			Gjennomgått	0	Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnboksutskrift, tre bruksnr			Gjennomgått	3	Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått	3	Nei
Rapport el.tilsyn 2022			Gjennomgått	1	Nei
Oversikter planstatus for området			Gjennomgått	0	Nei
Matrikelkart- og rapport			Gjennomgått	6	Nei
Status vann/avløp			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Finnes ikke/ikke mottatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Status ferdigattest/midlertidig brukstillatelse		Foreligger ikke ferdigattest/bruksløyve, eldre enebolig fra før plan- og bygningslova 1965.	Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart			Gjennomgått	1	Nei
Oversikt kommunale gebyrer			Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 dampsperrer 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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-norsktakst/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/RC1412>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



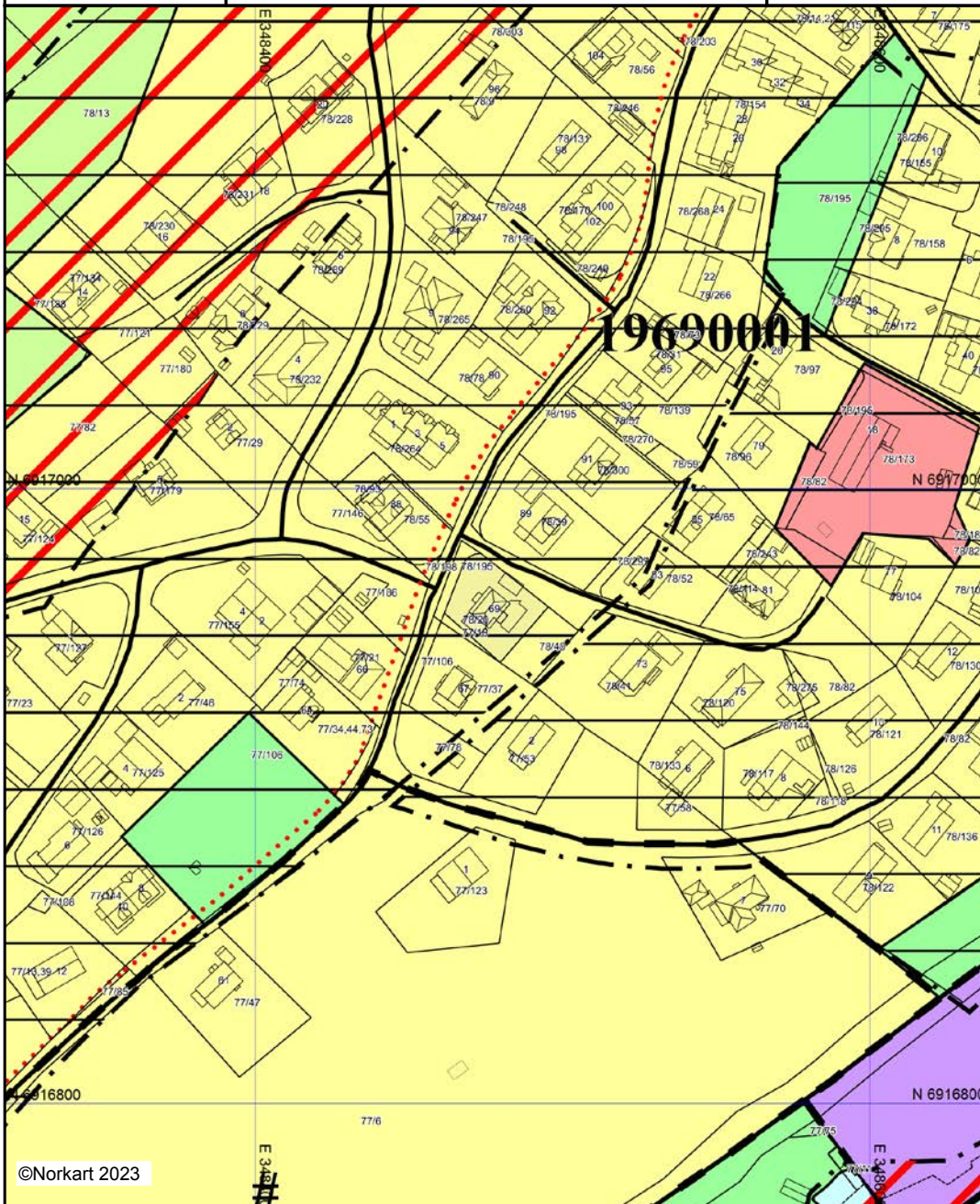
Hareid kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/20
Adresse: Bautevegen 69
Dato: 01.09.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Hareid kommune

Adresse: Rådhusplassen 5, 6060 Hareid

Telefon: +47 70 09 50 00

Utskriftsdato: 31.08.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hareid kommune

Kommunenr.	1517	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110003
Navn	KOMMUNEPLAN 2012 - 2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2012
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1517/dokumenter/211/Godkjende%20%c3%b8resegner%20kommuneplanens%20arealdel%202012-2024.pdf https://www.arealplaner.no/1517/dokumenter/225/Godkjent%20Kommuneplankart.pdf
Delarealer	Delareal 647 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 647 m ² KPHensynsonenavn 19770002 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19770002
Navn	PILSKOG - OVERÅ
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.11.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1517/dokumenter/22/19770002.pdf



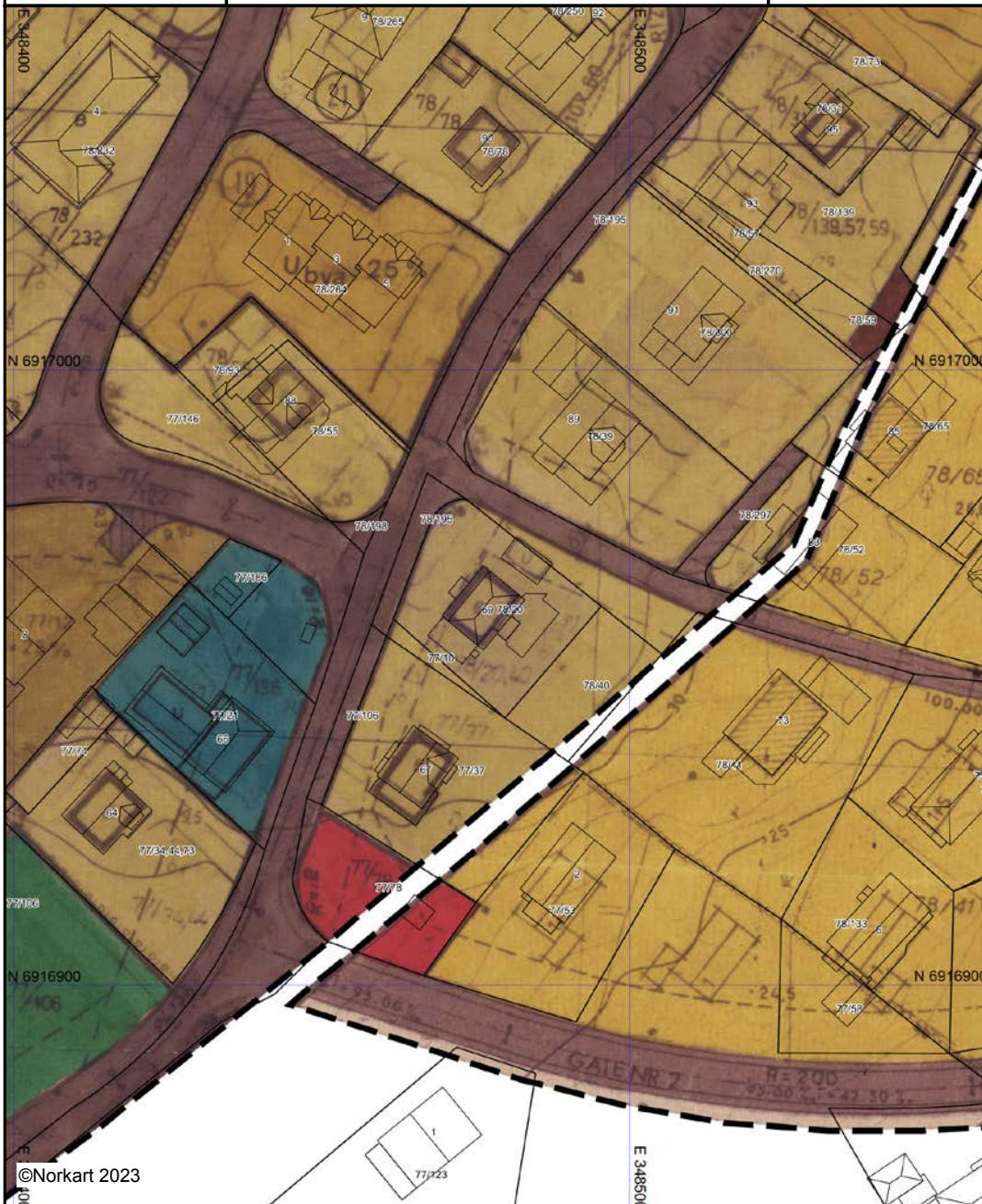
Hareid kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 78/20
Adresse: Bautevegen 69
Dato: 31.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2023


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Område for industri/lager


Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 10)

-  Offentlege trafikkområde



Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)


-  Friområde


Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)


-  Parkbelte i industristok


Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007


-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planen si avgrensing

 Planen si avgrensing

 Formålsgrense

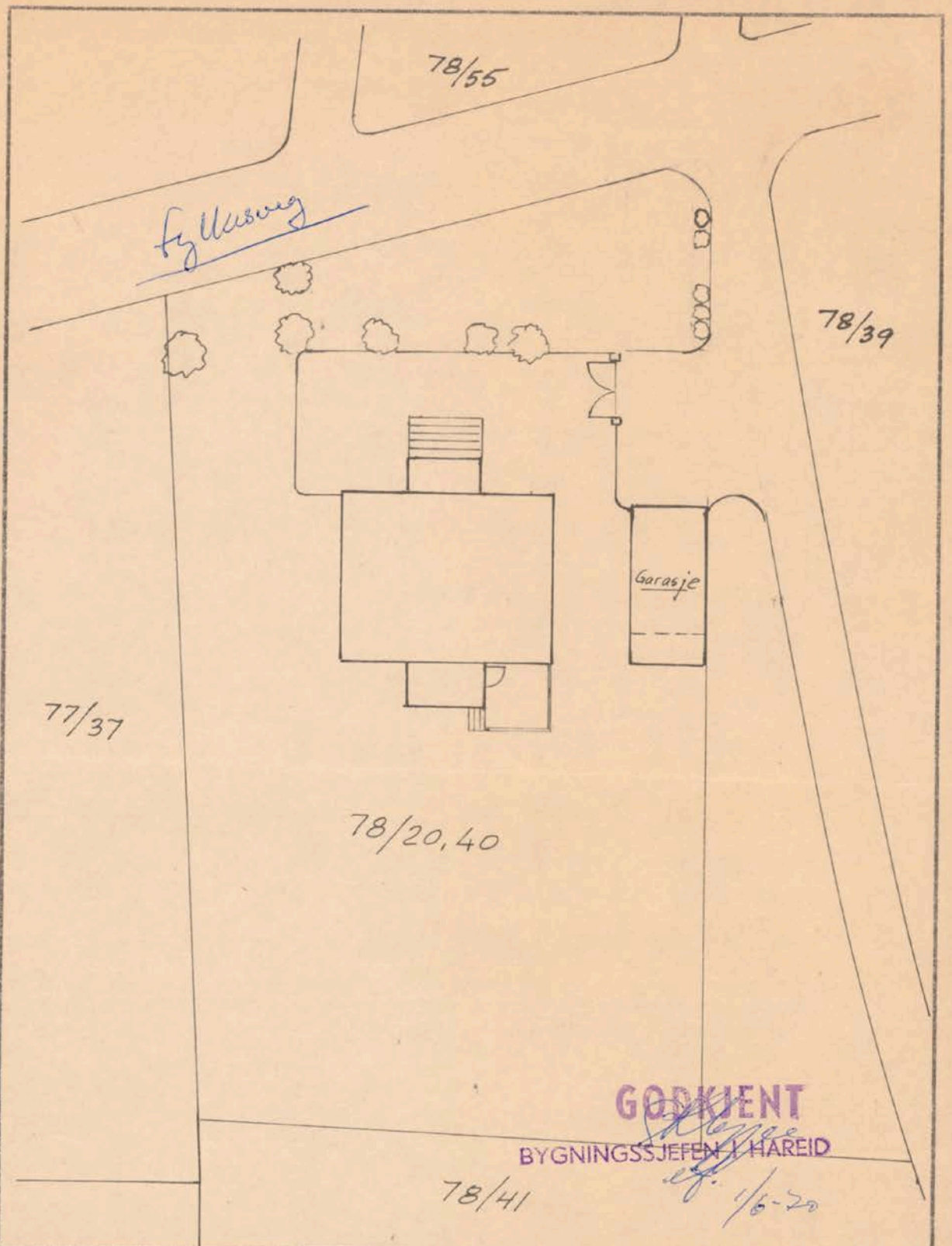
 Regulert tomtegrense

 Eiegdomsgrense som skal opphevast

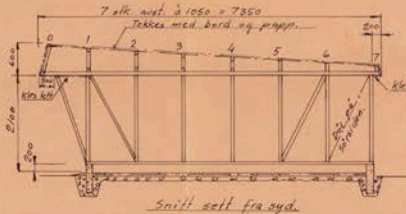
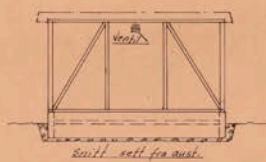
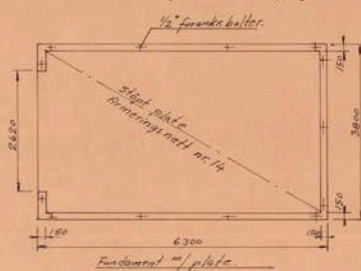
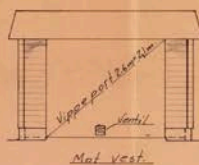
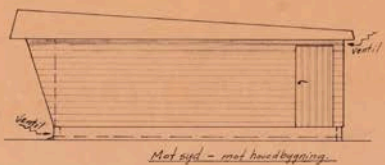
 Regulert fotgjengarfelt

 Målelinje/avstandslirje

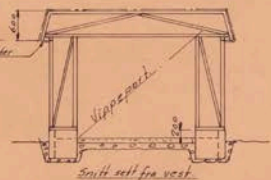
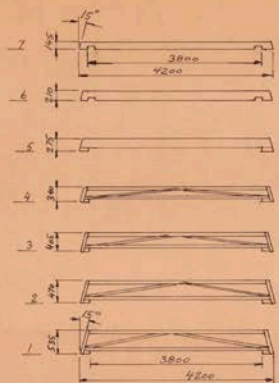
Abo Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	Hjörungauvag Verksted A/S	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:250	Erstatning for:	Erstattet av:
<u>Disponentbolig.</u> <u>Plassering av innkjørsel og garasje</u> <u>Forslag.</u>				219A-58-4	
				Hensvisning:	



Brannvegg med hovedbygning om nødvendig



Plasering av garasje er tidligere godkjent den 27. eller tegn. nr. 219A-5B-4

Godkjent av vakte
Hørsholm Byggesjef

Klædet med
H. 10.

Diagnostisk bolig				Garasje	
Plan nr.	34/a-71	Konstr. type	H	Etasje	1/50
Konstr.	Standard	Byggetid			
Hjørningvaag Verksted 1/6					Bygning nr.
					Etasje nr.
					256A-5B-2
Målestokk		Skala			

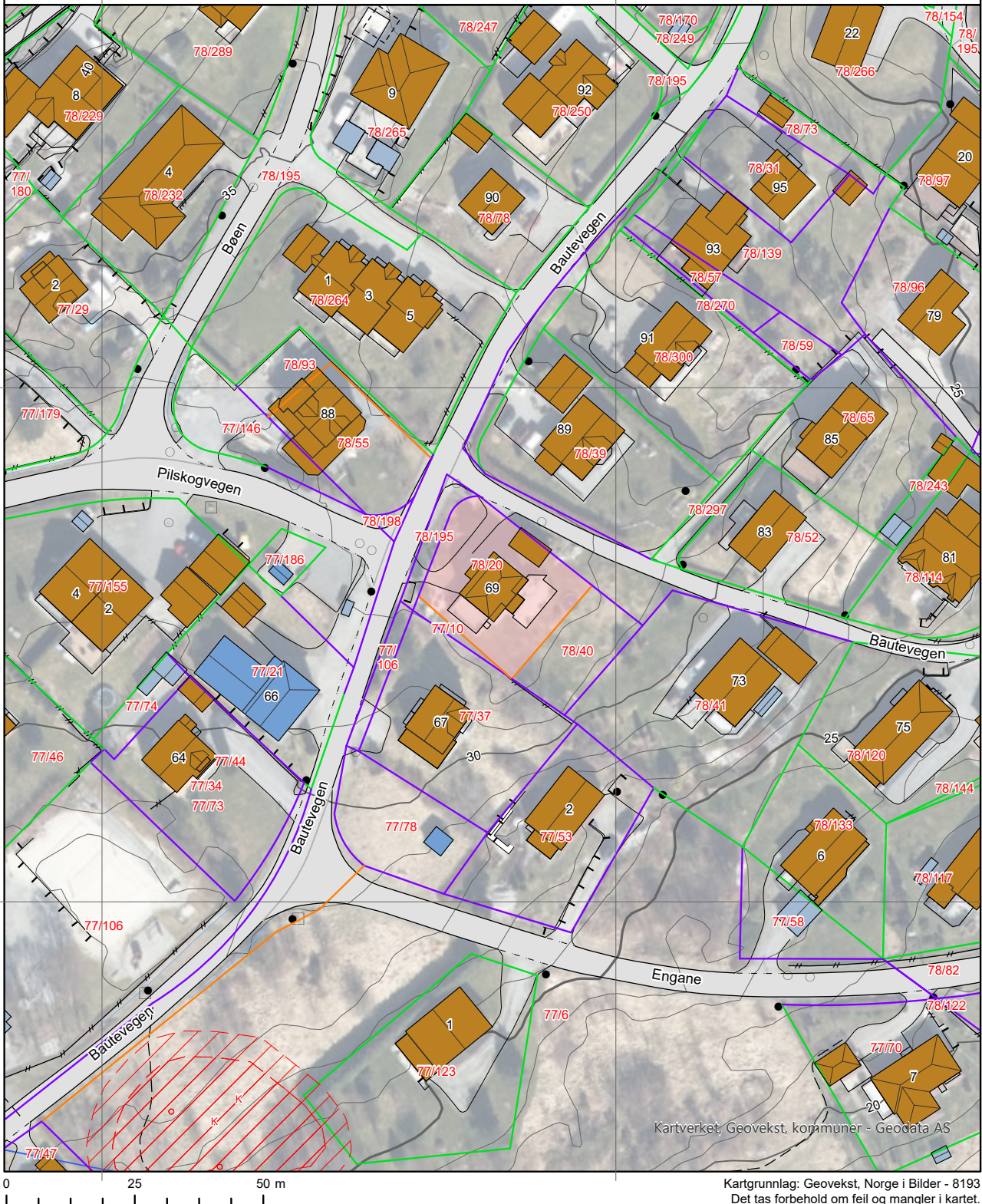
Kommune: 1517 Hareid
Eiendom: 1517/78/20/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Dato: 31.8.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

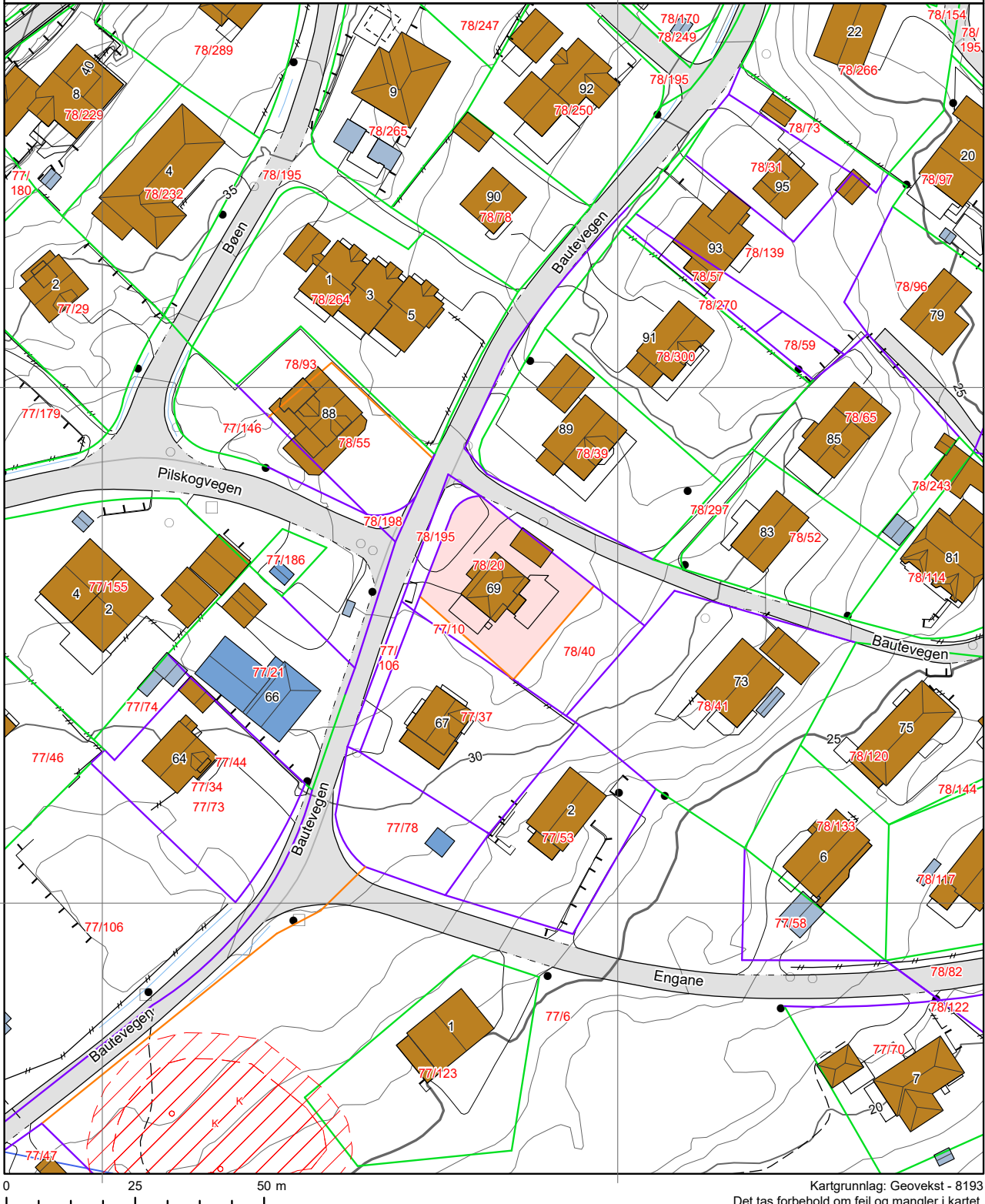
Kommune: 1517 Hareid
Eiendom: 1517/78/20/0/0

Eiendomsgrenser








- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste







Målestokk 1:1000
Dato: 31.8.2023








Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

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

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 meglere 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01009123 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Bautevegen 69, 6063 HJØRUNGAVÅG Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 15.09.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

EiendomsmeKler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no