

HAREVADET 210

HORNINDAL - Nyare hytte beliggende populært hyttefelt nær skianlegget



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL HAREVADET 210

Eiendommen er beliggende i Harevadet hyttefelt i Hornindal. Fra eiendommen er det kort avstand til alpinsenter, langrennsløyper og flott turterreng sommer som vinter. Til Grodås sentrum er det ca. 5 minutter med bil.



FAKTA

Adresse Harevadet 210,
6763 HORNINDAL

Prisantydning Kr 3 690 000,-

Omkostninger Kr 94 320,-

Totalpris kr 3 784 320,-

BRA/P-rom 96/89kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Fritidseiendom

Byggeår 2020

Tomt 566.5 kvm eiet

Parkering På egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Harevadet 210

Her finn du denne praktiske hytta på eit plan beliggande i nyare og populært hyttefelt. Eigedomen ligg like ved alpinanlegget og turløyper i nærområde. Flat og enkel tilkomst bort til hytta.

PÅMELDINGSVISNING: Ta kontakt med megler for avtale om visning.

Oppdrag

01001924

Eiendom

Harevadet 210, 6763 HORNINDAL

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 182, bruksnummer 153 i Volda kommune.

Eier

Anders Lillebø
Isabell Madeleine Lillebø

Prisantydning

Kr 3 690 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 94 320,-
Prisantydning kr 3 690 000,-
I tillegg kommer følgende gebyrer:
1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 92 250,-
2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-
3) Tinglysingsgebyr kr. 1035,-
4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 784 320,- (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 3 690 000,-
+ Totale omkostn. kr. 94 320,-
= sum kr. kr 3 784 320,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 3 600 000,-

Boligtype

Fritidseiendom

Eierform

Eiet

Innhold

Fritidsbustad over eitt plan og innheld: Gang, stove, kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.

Opplysningane ovanfor er henta frå tilstandsrapporten.

Arealer

BRA 96kvm
P-rom 89kvm

Bruksareal

1. etasje: 96 kvm
Gang, stue, kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og bod.

Primærrom

1. etasje: 89 kvm
Gang, stu, kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom og toalettrom.

Sekundærrom

1. etasje: 7 kvm Bod.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen 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 primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (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

4

Byggeår

Byggeår: 2020

Standard

INNVENDIG:

Tak og vegger beisa panel. Gulv lamminatgulv og fliser. Gulv mot grunnen av betong.

Isolert stålpipetilknyttet en vedovn med glassmontert på ei stålpplate.

Formpressede innerdører og skyvedører i malt utførelse.

KJØKKEN:

Profilert skapfronter i malt utførelse med takhøye overskap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Glassplate er montert på vegg ved platetoppen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator.

VÅTROM:

Bad:

Tak beisa panel. Vegger beisa panel og fliser i dusjen. Flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert baderomsinnredning, dusjvegger og vegghengt wc.

Vaskerom:

Tak og vegger beisa panel. Flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

SPESIALROM:

Wc:

Tak og vegger beisa panel og gulvfliser. Det er montert baderomsinnredning og vegghengt wc.

Opplysningane ovanfor er henta frå tilstandsrapporten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

UTVENDIG:

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp. Takrennesystem av metall.

Takkonstruksjon i sperre og limtre konstruksjon, og takstoler med taktro. Adkomst til kaldt loft via utvendig luke i endevegg.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader stående bordkledning i beiset utførelse.

Vinduer og terrassedør av tre i malt utførelse med to lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Fundamenter av isolerte ringmur elementer med fasadeplater og betong.

Drenering bestående av drenerende masser ved ringmurene.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank 167 liter.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon bestående av ventiler.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer.

Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på våtrommene og under fliser i gangen.

Det er montert brannvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Byggegrunn av antatt sprengstein fylling. Forstøttningsmur av naturstein. Vannledning og avløpsrør av plast.

Opplysningane ovanfor er henta frå tilstandsrapporten.

Parkering

På egen tomt.

Etasje

1

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Harevadet hyttefelt i Hornindal. Fra eiendommen er det kort avstand til alpinsenter, langrennsløyper og flott turterreng sommer som vinter. Til Grodås sentrum er det ca. 5 minutter med bil.

Adkomst

Adkomst via privat adkomstvei.

Grunnarealer

Flat sørøstvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med tre terrasse med rekkverk, forstøttningsmur av naturstein i bakkant av tomten, gruset adkomst og parkeringsarealer. Tomten har utsikt og gode solforhold.

Tomteareal: 566.5 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Vedovn på stue og kjøkken.

Varmekabler i gulv på våtrommene og under fliser i gangen.

Opplysningane ovanfor er henta frå tilstandsrapporten.

Energimerking

Energifarge Oransje og bokstav C.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten følger vedlagt prospektet

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er innlagt i hytta

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 6 788,- pr år

Avgiften gjelder for 2023, gjelder for eiendomsskatt, avløp, vann og feiing.

Prognose for inneværende år er kr 12 516,69,-.

Dette iflg opplysninger fra Volda kommune.

I tillegg kjem det et utlegg på kr 4250,- pr år i medlemskontingent til å dekke felles utgifter til vegvedlikehald heile året (brøyting, strøing, salting) og løypeavgift til Hornindal Skisenter.

Utlegg til hytterenovasjon kjem i tillegg og varierer utifrå standard og tilgjengelighet. Sjekk <https://www.vor.no/hytte-og-fritidshus.474702.nn.html> for meir informasjon om satser.

Vi tar forbehold om endringer i offentlige gebyrer.

Tilbehør

Integrerte hvitevarer følger med boligen. Frittstående hvitevarer kan tas med av selger.

Diverse

LOVLIGHET

Fritidsbustad:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod er innredet og benyttes som vaskerom/bod, og er i rapporten vurdert som våtrom.

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 (AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK):

- Innvendig > Radon

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappreport 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:

1577/182/153:

30.05.2016 - Dokumentnr: 475278 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1577 Gnr:182 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1358145 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1444 Gnr:182 Bnr:153

Vei, vann, avløp

Eigedomen er tilknytt det kommunale vatnverket og avløpsnett. Det er privat adkomstveg.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for Hornindal skisenter og Harevadet hyttegrend med plan-id 20180001, datert 05.12.2019, er eiendommen regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert.

Bustaden omfattes av Kommuneplan Hornindal kommune, datert 24.03.2004.

Takst utført av

Øyvind Tjervåg i Møretakst AS

Innbo og løsøre

Viser til liste om innbo og løsøre som ligg ved

prospektet.

Sammendrag av selgers egenerklæring

Seljarane har teikna bustadseljarforsikring.

Følgende punkt har blitt kommentert i

egenerklæringsskjemaet:

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, Easee elbil lader.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrasse foran hytta er bygd på egeinnsats. Men stripefundament er støypt av faglært.

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn

kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeklarar er underlagt lov om kvitvasking og er forplikta til å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking inneheld også strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, inkludert seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysningsloven

I samsvar med personopplysningslova gjer vi merksam på at interessentar kan bli registrerte for vidare oppfølging.

Meglers vederlag

Meglers provisjon kr 45 000,-
Markedspakke kr 13 900,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 6 500,-
Visning kr 2 000,-

Eiendomsmegler MNEF

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

Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9

6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

02.02.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Seljarane har teikna boligseljarforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgåva følgjer informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring frå HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er ein rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdagas uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Boligkjøperforsikring Pluss har same dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi av legitimasjon. Budskjemaet ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgjeven akseptfrist. Seljaren står fritt til å avvise eller akseptere kvart einskild bud.

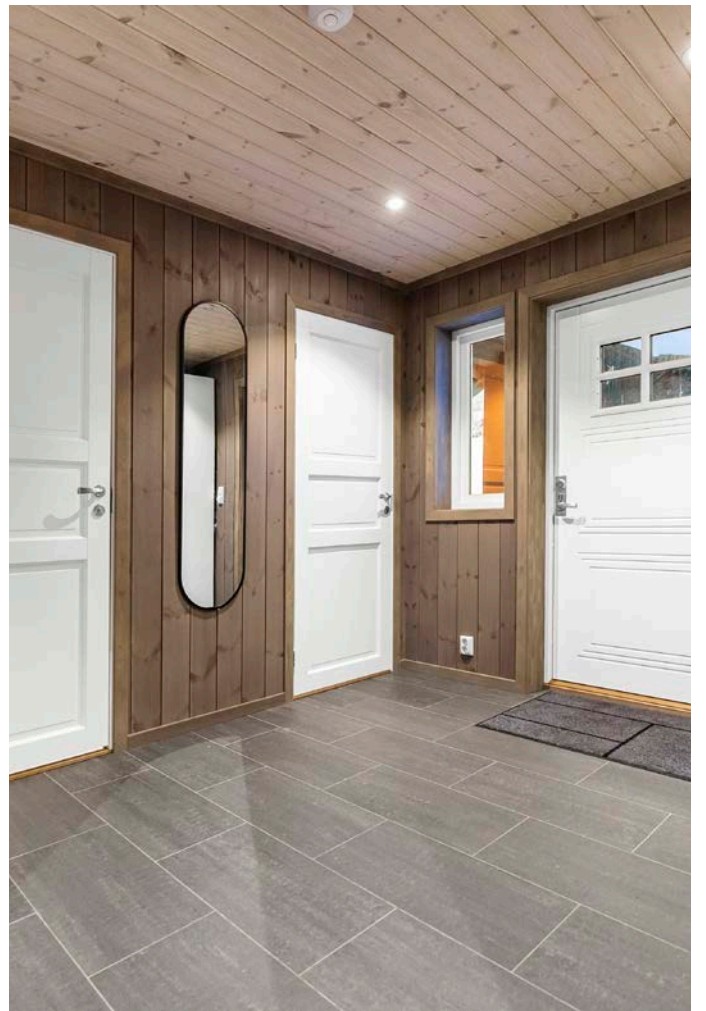
Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren.

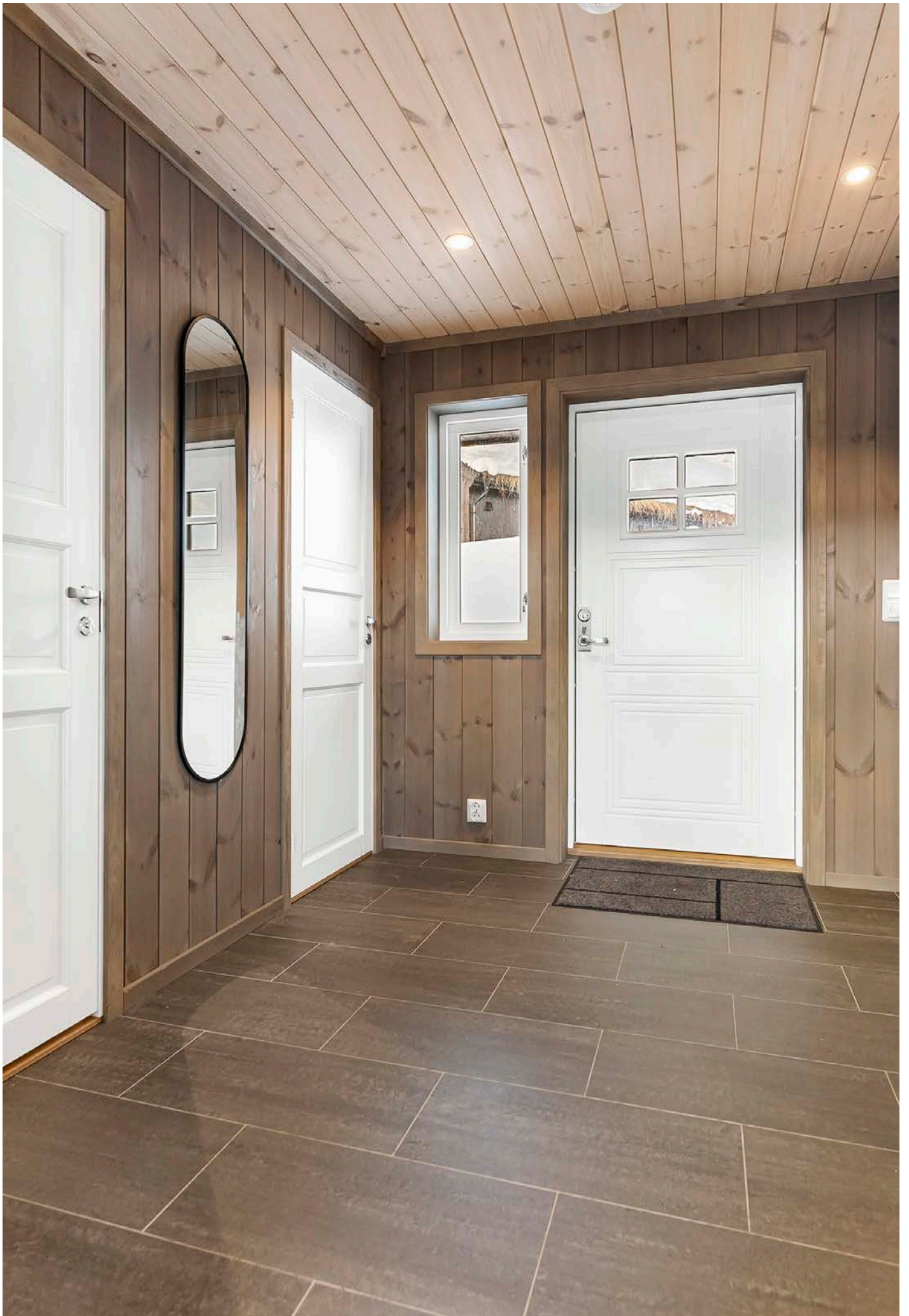
Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand.

Alle som har lagt inn bud på egedomen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.























EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Egedomsme kling AS	
Oppdragsnr.	
01001924	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Isabell Madeleine Lillebø	Anders Lillebø
Gateadresse	
Harevadet 210	
Poststed	Postnr
HORNINDAL	6763
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	1274021

Document reference: 01001924

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Isabell Lillebø	ef8eb2c6c0fb0c531863ccd 420e567118aa93b73	24.01.2024 11:16:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anders lillebø	7b03939503a1e05b0327aa 2ba86265e5f8bef31e	17.01.2024 13:46:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01001924

- 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

📍 Harevadet 210, 6763 HORNINDAL

🏠 VOLDA kommune

gnr. 182, bnr. 153

Markedsverdi

3 600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 96 m²



Befaringsdato: 17.01.2024

Rapportdato: 22.01.2024

Oppdragsnr.: 11169-1521

Referansenummer: BH2145

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS



 **mintakst.com**



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp. Takrennesystem av metall.

Takkonstruksjon i sperre og limtre konstruksjon, og takstoler med taktro. Adkomst til kaldt loft via utvendig luke i endevegg.

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader stående bordkledning i beiset utførelse.

Vinduer og terrasdør av tre i malt utførelse med to lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Fundamenter av isolerte ringmur elementer med fasadeplater og betong.

Drenering bestående av drenerende masser ved ringmurene.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Tak og vegger beisa panel. Gulv lamminatgulv og fliser. Gulv mot grunnen av betong.

Isolert stålpipeline tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålpipeline.

Formpressede innerdører og skyvedører i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Tak beisa panel. Vegger beisa panel og fliser i dusjen. Flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert baderomsinnredning, dusjvegger og vegghengt wc.

Vaskerom: Tak og vegger beisa panel. Flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilert skapfronter i malt utførelse med takhøye overskap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Glassplate er montert på vegg ved platetoppen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc: Tak og vegger beisa panel og gulvfliser. Det er montert baderomsinnredning og vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med vannfordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank 167 liter.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon bestående av ventiler.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på våtrommene og under fliser i gangen.

Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av antatt sprengstein fylling. Forstøttningsmur av naturstein. Vannledning og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m ²
Totalpris	3 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Hovedetasje	96	0	0	96
Sum	96	0	0	
Sum BRA	96			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

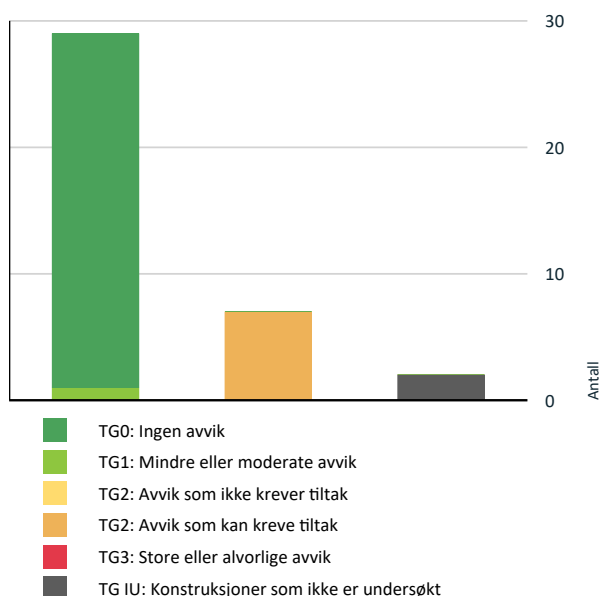
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod er innredet og benyttes som vaskerom/bod, og er i rapporten vurdert som våtrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var under besiktigelsen betydelig mengder med snø, dette var til hinder for vurdering av snødekte flater og tomten. Det anbefales derfor en ny kontroll når snødekt flater er snøfri.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2022	Terrasse	Terrasse ble bygget ifølge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Torvtak med torvstokker. Undertak av knotteplast og papp.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrennesystem av metall.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater. Utvendige fasader stående bordkledning i beiset utførelse.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i sperre og limtre konstruksjon, og takstoler med taktro. Adkomst kaldt loft via utvendig luke i endevegg.



Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med to lags glass.

Dører

Terrassedør av tre i malt utførelse med to lags glass. Ytterdør i formpresset malt utførelse med to lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

Overflater

Tak og vegger beisa panel. Gulv lamminatgulv og fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen av betong.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Pipe og ildsted

Isolert stålpipes tilknyttet en vedovn med glass montert på ei stålpate.

TG 0 Innvendige dører

Formpressede innerdører og skyvedører i malt utførelse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Tak og vegger beisa panel.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Gulvet er flatt uten fall til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med påpekte forhold før oppussing av våtrommet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rørplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig. Fuktsøket avdekket ingen unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tak beisa panel. Vegger beisa panel og fliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Deler av våtsoner for dusj og vasken har veggkledning av panel, dette gir ingen form for tettesjikt. Det er i NS 3600 krav om tett våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med påpekte forhold før oppussing av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent type og utførelse og sluk renne i dusjen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må avklares om innebygget sisterner har annen godkjent løsning for å synliggjøre lekkasje eller vannavstenging system ved lekkasje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert skapfronter i malt utførelse med takhøye overskap. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp. Glassplate er montert på vegg ved platetoppen. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tak og vegger beisa panel og gulvfliser. Det er montert baderomsinnredning og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasje deteksjon i tilknytning til innebygget wc-sisterner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør i rør system med vannfordelerskap.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank 167 liter.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning downlights og takpunkt for lamper. Det er montert varmekabel i gulv på våtrommene og under fliser i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) 2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt sprengstein fylling.

Drenering

Drenerende masser ved ringmuren.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Isolerte ringmur elementer med fasadeplater og betong.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein uten gjerde.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning og avløpsrør av plast.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/96 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, Bod, 4 Soverom, Vaskerom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 400 000

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

3 600 000

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Harevadet 10 ,6763 HORNINDAL 69 m ² 2014 3 sov	19-09-2021	3 100 000	3 125 000	0	3 125 000	45 290
2 Harevadet 28 ,6763 HORNINDAL 72 m ² 2015 3 sov	13-09-2020	3 000 000	3 050 000	0	3 050 000	42 361
3 Harevadet 14 ,6763 HORNINDAL 118 m ² 2014 3 sov	15-02-2021	3 490 000	3 420 000	0	3 420 000	28 983

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Hovedetasje	96			96	48	
SUM	96				48	
SUM BRA	96					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue/kjøkken , Gang , Toalettrom , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Vaskerom		

Kommentar

Terrasse frontfasade ca. 44 m2. Overbygd terrasse inngangsparti ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod er innredet og benyttes som vaskerom/bod, og er i rapporten vurdert som våtrom.

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?

Kommentar: Nybygg.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	89	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	182	153		0	566.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harevadet 210 6763 Hornindal

Hjemmelshaver

Lillebø Anders, Lillebø Isabell Madeleine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Harevadet hyttefelt i Hornindal. Fra eiendommen er det kort avstand til alpinsenter, langrennsløyper og flott turterreng sommer som vinter. Til Grodås sentrum er det ca. 5 minutter med bil.

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Hornindal skisenter og Harevadet hyttegrend med planidentifikasjon: 20180001. Arealformål fritidsbebyggelse konsentrert. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat sørøstvendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med tre terrasse med rekkverk, forstøtningsmur av naturstein i bakkant av tomten, gruset adkomst og parkeringsarealer. Tomten har utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Volda kommune med planidentifikasjon: 20040001. Ref. kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
370 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Branntilsynsrapport			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Ambita matrikkelrapport			Gjennomgått	0	Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått	0	Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Boligmappa			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
Mureroppsett			Gjennomgått	0	Nei
Boligmappa			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

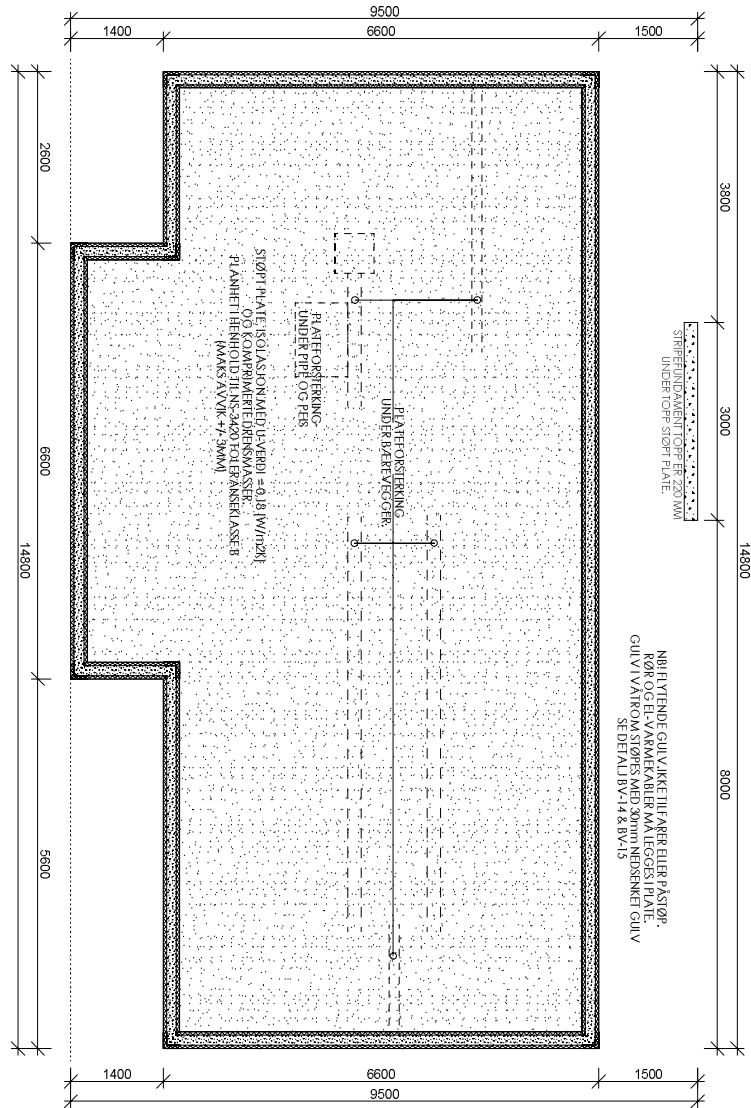
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

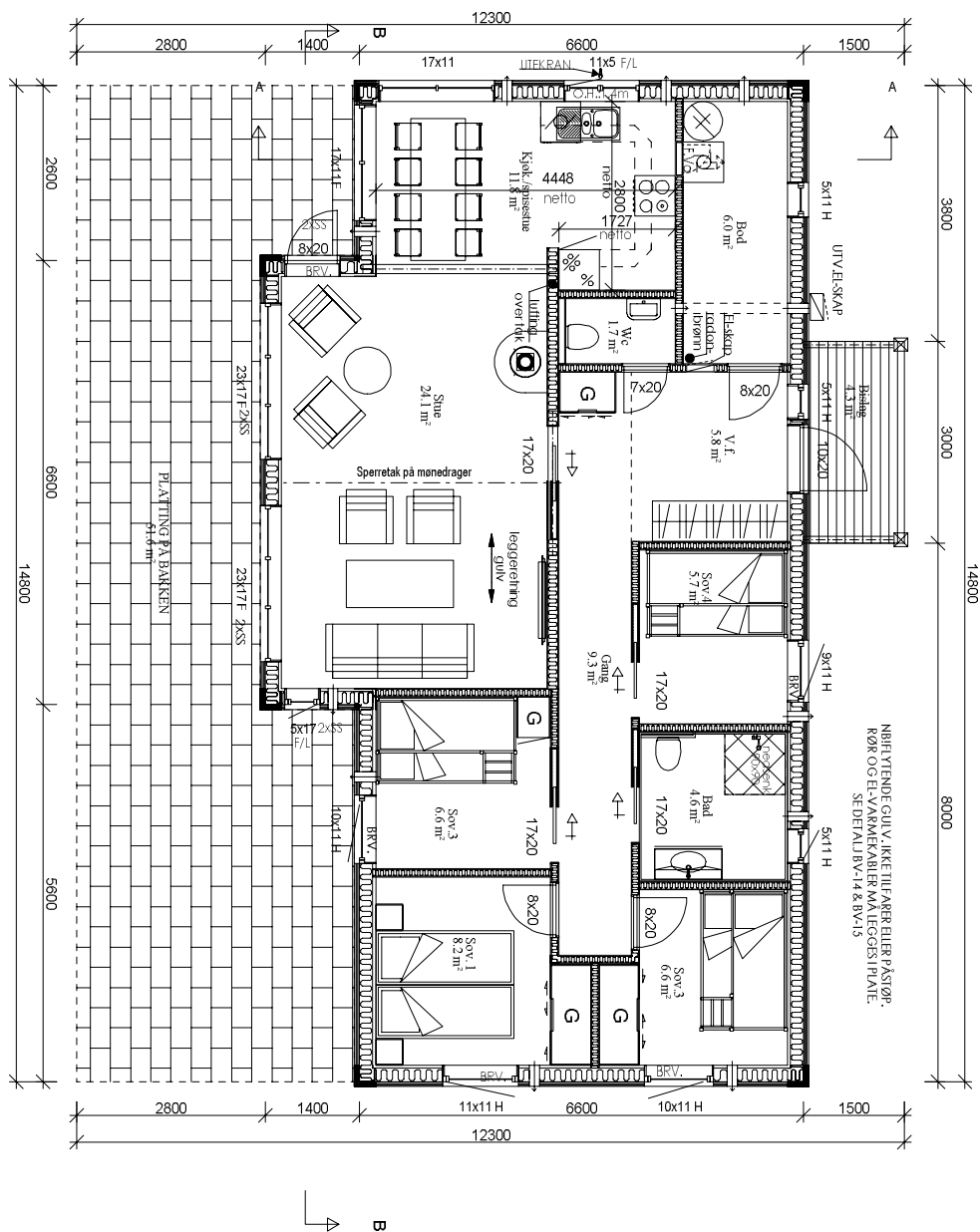
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BH2145>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

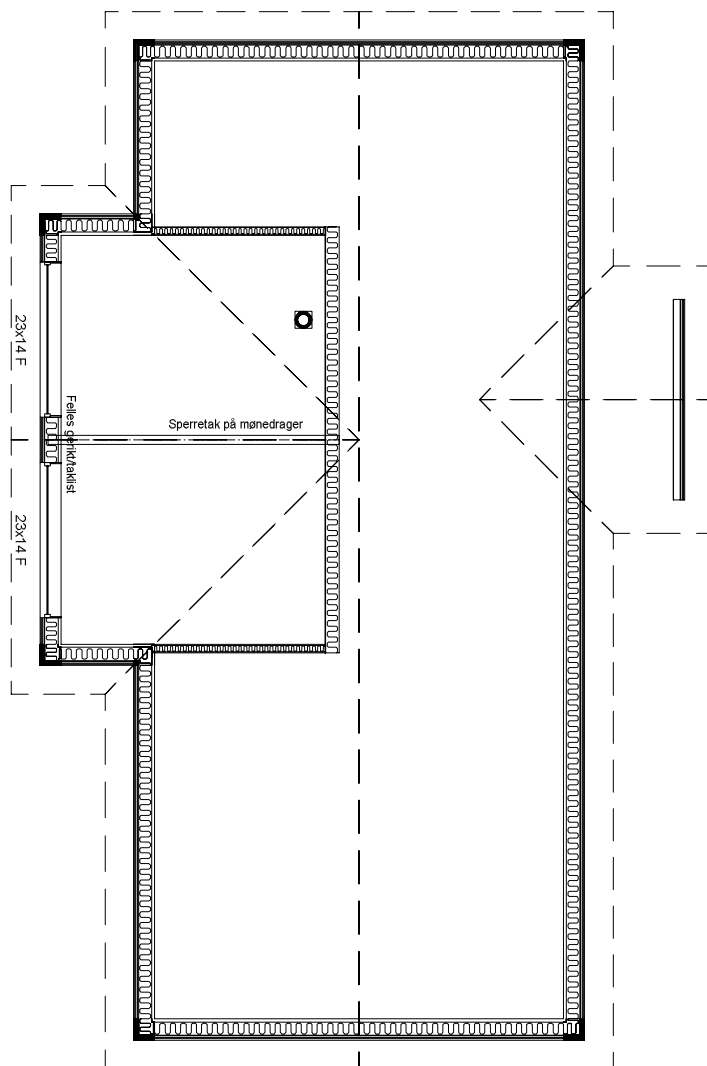
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHold: FUNDAMENT	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Lillebø, Anders	
	DATO: 19.01.2019	BYGGEPLASS: Harevadet Tomt F10	
	SIGN: AK	KOMMUNE: 6763 Hornindal	
REV.: A 14.03.2019 AK	ARK.NR.: 500	G./B. NR.: 182/153	
	TYPE: Rondane 100 LILLEBØ	 TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no	
	TEGNINGSNR: 3973 PROSJEKTNR: 19097		

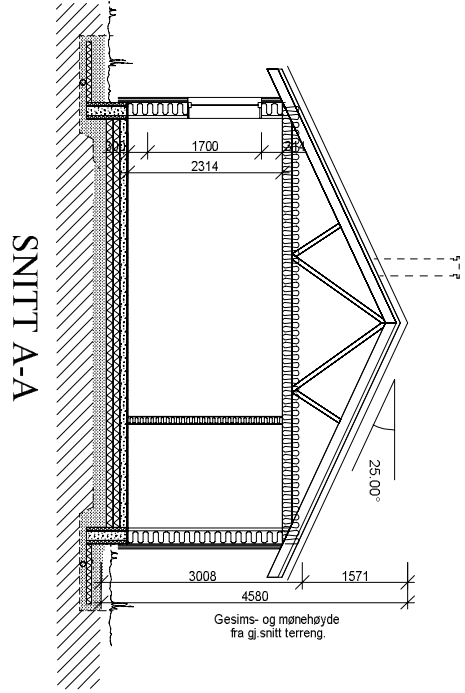
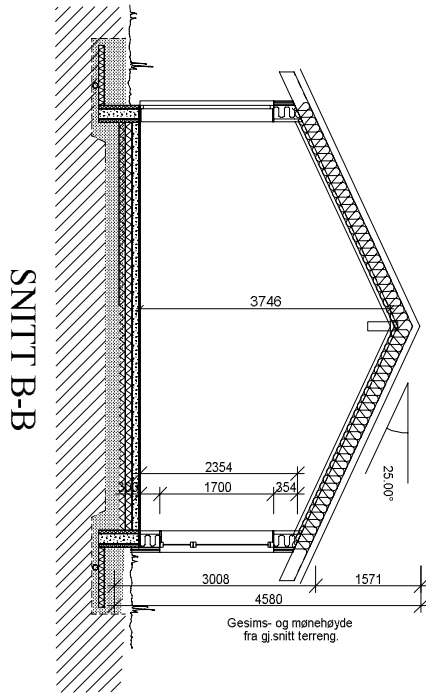


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: HOVEDPLAN	MÅL: 1: 100	TILTAKSHAVER: Lillebø, Anders
	DATO: 19.01.2019	BYGGEPLASS: Harevadet Tomt F10
	SIGN: AK	KOMMUNE: 6763 Hornindal
REV.: A 14.03.2019 AK	ARK.NR.: 501	G./B. NR.: 182/153
	TYPE: Rondane 100 LILLEBØ	 TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 3973 PROSJEKTNR: 19097	



MALLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHold: LOFTPLAN	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Lillebø, Anders	
	DATO: 19.01.2019	BYGGEPLASS: Harevadet Tomt F10	
	SIGN: AK	KOMMUNE: 6763 Hornindal	
REV.: A 14.03.2019 AK	ARK.NR.: 502	G./B. NR.: 182/153	
	TYPE: Rondane 100 LILLEBØ		TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 3973 PROSJEKTNR: 19097		

NBI
 Innvendige høyder er målsatt fra ferdig gulv til overliggende konstruksjon.
 For beregning av nettomål:
 Nettomål er oppgitt mål, minus nedlekt (der dette leveres) og himlingspanel.
 Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 227 cm v/ 2314 mm oppgitt mål.
 Når det er i henhold til vår standard leveranse.



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.

INNHold: MÅL: 1: 100 TILTAKSHAVER: Lillebø, Anders

SNITT DATO: 19.01.2019 BYGGEPLASS: Harevadet Tomt F10

REV.: SIGN: AK KOMMUNE: 6763 Hornindal

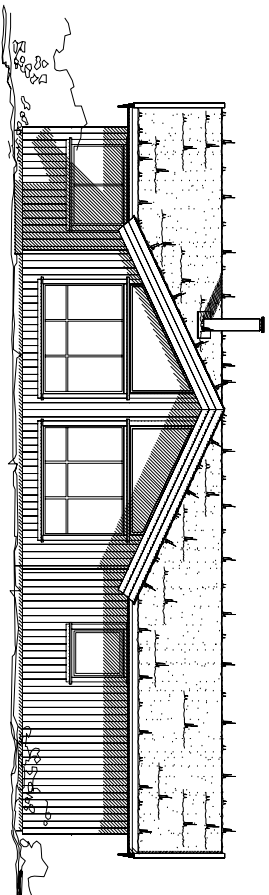
A 14.03.2019 AK ARK.NR.: 503 G./B. NR.: 182/153

TYPE: Rondane 100
 LILLEBØ

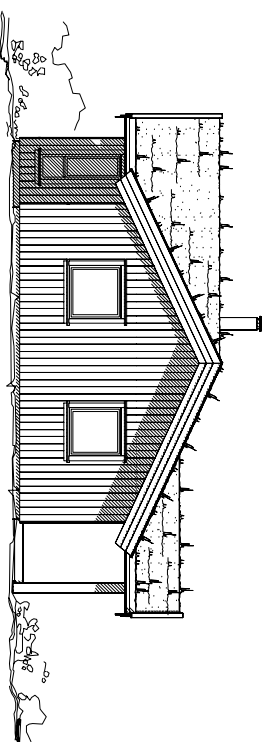
TEGNINGSNR: 3973
 PROSJEKTNR: 19097



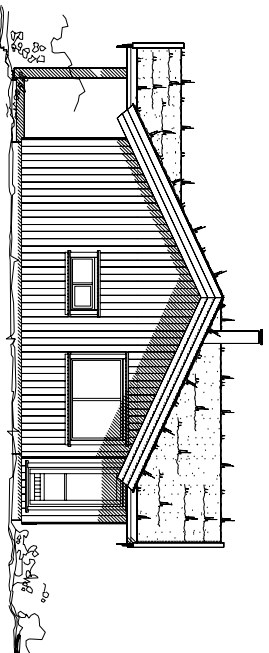
TINDE HYTTER AS
 2630 RINGEBU
 Tlf.: 61 28 44 30 Faks.: 61 28 44 31
 E-post: postkasse@tindehytter.no



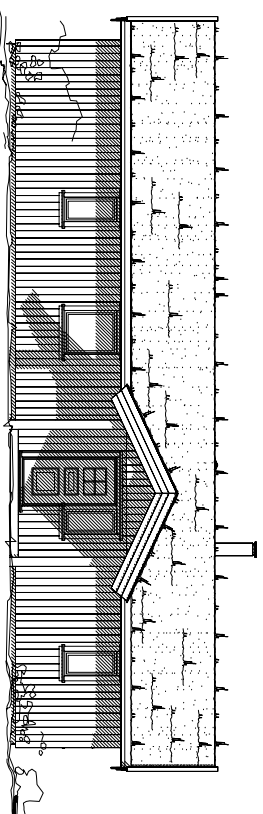
FASADE



FASADE



FASADE



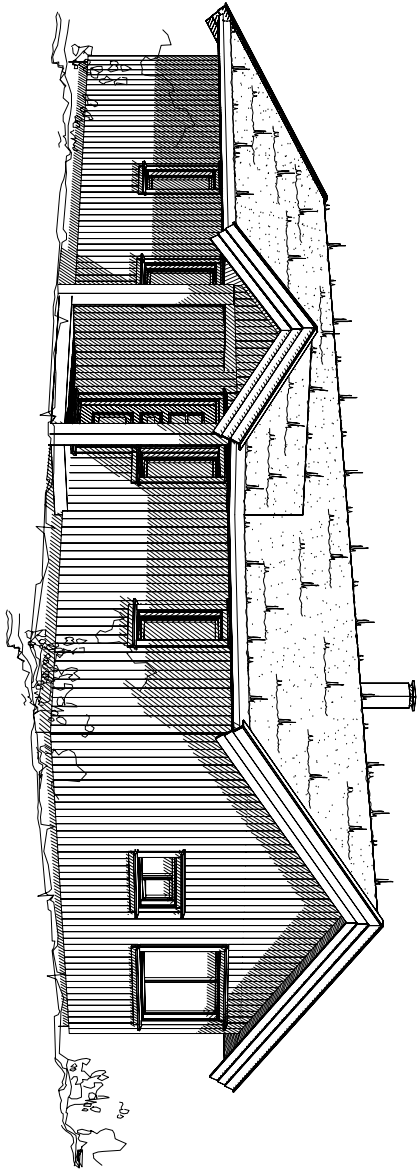
FASADE

AREALER	
BRUKSAREAL, TOTAL BRÅ:	100 m ²
BRÅHOVEDPLAN:	96,1 m ²
BRÅHEMIS:	2,5 m ²
BRÅOVERBYGG:	89 m ²
P-ROUM:	115 m ²
BEBYGGAREAL, BYÅ:	110 m ²
BRUTTOAREAL, BTA:	107 m ²
GRUNNPLÅTE:	107 m ²

MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.	
INNHold:	MÅL: 1:100 (A3)	TIL TAKSHAVER:	Lillebø, Anders
FASADER	DATE: 19.01.2019	BYGGEPLASS:	Harevædet Tomt F10
REV.:	SIGN.: AK	KOMMUNE:	6763 Hornindal
A 14.03.2019 AK	ARK. NR.: 504	G./B. NR.:	182/153
	TYPE: Rondane 100	TINDE HYTTER AS	
	LILLEBØ	Barnesletta 1	
	TEGNINGSNR.: 3973	2630 RINDGERU	
	PROSJEKTNR.: 19097	TEL: 61 28 44 30 Faks: 61 28 44 31	
		E-post: postkasse@tindehytter.no	



PERSPEKTIV



PERSPEKTIV



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom, og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHold: PERSPEKTIV	MÅL: 1: Ikke i målestokk	TILTAKSHAVER: Lillebø, Anders
	DATO: 19.01.2019	BYGGEPLASS: Harevadet Tomt F10
	SIGN: AK	KOMMUNE: 6763 Hornindal
REV.: A 14.03.2019 AK	ARK.NR.: 505	G./B. NR.: 182/153
	TYPE: Rondane 100 LILLEBØ	
	TEGNINGSNR: 3973 PROSJEKTNR: 19097	

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/182/153/0/0

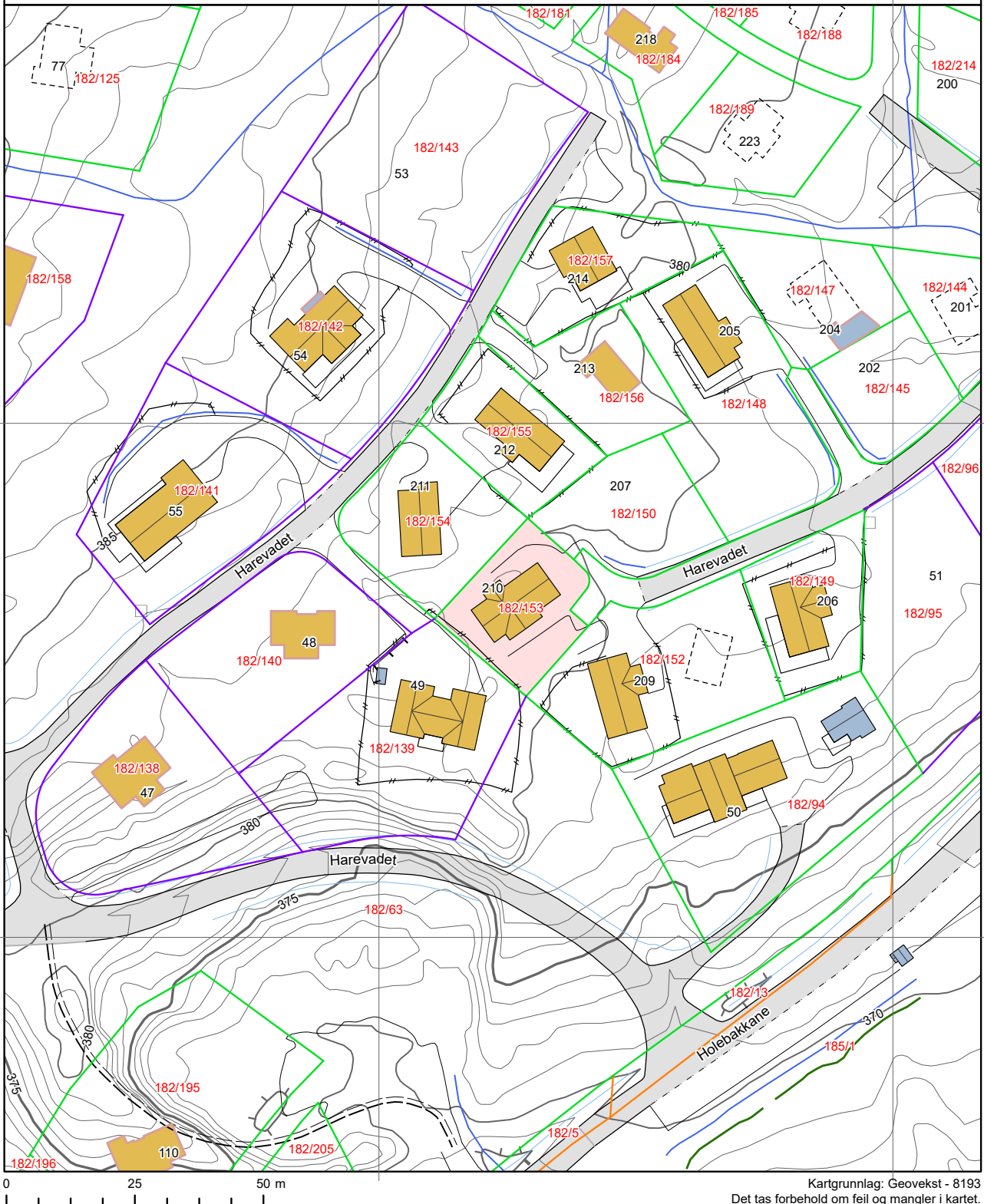
Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000





Dato: 16.1.2024








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



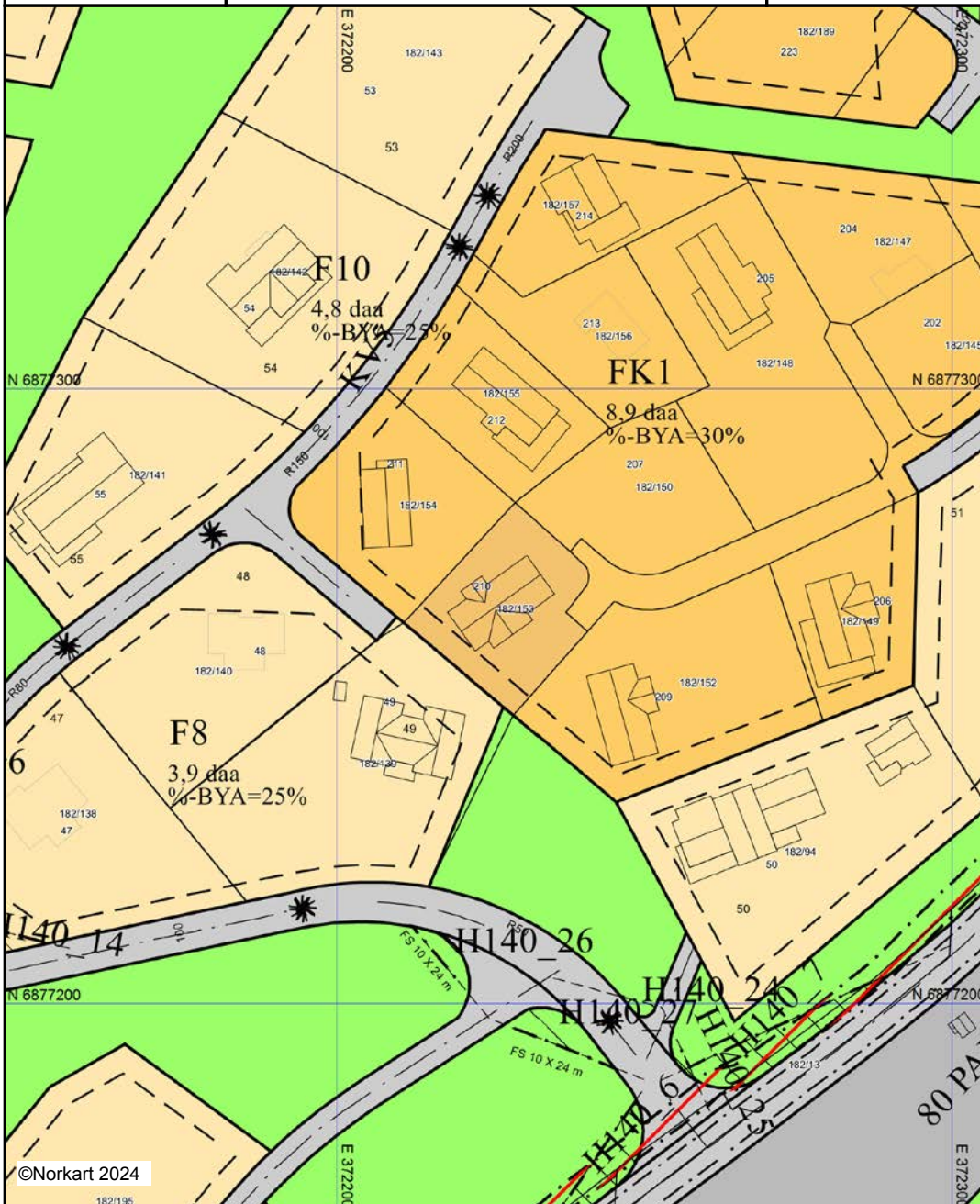
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 182/153
Adresse: Harevadet 210
Utskriftsdato: 16.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

182/195

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-Bygninger og anlegg (PBL2)

 Fritidsbuseiendom - frittliggjende

 Fritidsbuseiendom - konsentrert

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Køyreveg


 Parkeringsplassar

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluft

 Friluftformål

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)


 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp


 Sikringsone - Frisikt


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringssonегrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde


 Planen si avgrensing

 Faresonegrense


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 16.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	182	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harevadet 210, 6763 HORNINDAL								

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

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040001
Navn	Kommuneplan_Hornindal-kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2004

Reguleringsplaner

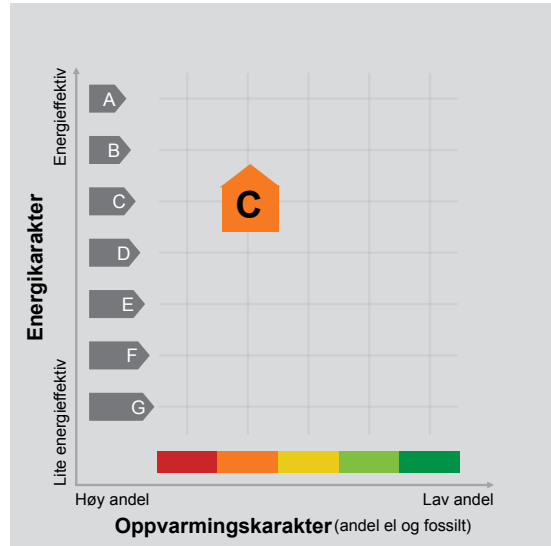
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20180001
Navn	Hornindal skisenter og Harevadet hyttegrend
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1422/Skisenter-mm_Reguleringsf%c3%b8resegner-ajourf%c3%b8rt_vedtak_KS-035-19.pdf

Delarealer **Delareal** 566 m²
Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert
Feltnavn FK1

ENERGIATTEST

Adresse	Harevadet 210
Postnummer	6763
Sted	HORNINDAL
Kommunenamn	Volda
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	153
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300748394
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ec248a29-97d2-4915-b478-380031a1c4d5
Dato	29.01.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert.

Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefalar ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka.

Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame.

Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av

bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvvarme/takvarme** **Montering av automatikk på utelys**

- **Vask med fulle maskinar**

- **Montering av urbrytar på motorvarmar**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare.

Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med

gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggjeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harevadet 210
Postnummer: 6763
Stad: HORNINDAL
Kommune: Volda
Bustadnummer: H0101
Dato: 29.01.2024 9:39:40
Energimerkenummer: ec248a29-97d2-4915-b478-380031a1c4d5

Kommunennummer: 1577
Gårdsnummer: 182
Bruksnummer: 153
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300748394

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 5: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 6: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand. For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen, kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt, det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 8: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 10: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgeovn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20–40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforkbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målararen kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000–15 000 timar mot 1000–2500 timar for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.



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-antenner 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: 01001924 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Harevadet 210, 6763 HORNINDAL 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 02.02.2024. 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 akseptfristen 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 Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no