

Jernvegen 14A

Hovden



Prisantydning: **kr 2 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Flott beliggende, innholdsrik del av tomannsbolig på Hovden - Fin utsikt og gode solforhold

OMRÅDE

Hovden

ADRESSE

Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Prisantydning

kr 2 950 000,-

Omkostninger: **kr 86 120,-**

Totalpris: **kr 3 036 120,-**

Formuesverdi: **kr 513 656,-**

Kommunale avgifter: **kr 12 953,- per år**



BRA-i: 162 m²

BRA-e: 47 m²

BRA Total: 209 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2006

Soverom: 4

Etasje: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 441.3 m²

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

928 06 323

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

JERNVEGEN 14A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 988 i Bykle kommune.

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 47 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 165 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Entre/hall, to soverom, bod og bod/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 31 m² Disponibelt/stue og bad (etasjeplan 2).

3. etasje

BRA-i: 56 m² Stue/kjøkken og innglasset veranda.

4. etasje

BRA-i: 34 m² Gang, to soverom og bad (etasjeplan 4).

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

3. etasje

4. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m² Terrasse

2. etasje

10 m² Terrasse/platting

3. etasje

35 m² Terrasse

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det er foretatt gjennomgang av godkjente tegninger og byggesak fra kommunen sendt via megler. Bruken av rom på befaringsdagen stemmer ikke helt overens med godkjente tegninger fra kommunenes byggesaksarkiv.

- Innglasset veranda/Hagestue fremgår ikke av på mottatte tegninger fra kommunen.
- Det gjøres oppmerksom på at et av rommene er merket "Disponibelt" på tegninger. Undertegnede har valg å lagt inn dette som et P-ROM.
- Tegninger viser rom som er merket "Allrom" dette fremstod som soverom på befaringsdagen.
- Tegninger viser ikke utvendig redskapsbod som er plassert under veranda.

Annet:

- Utvendig redskapsbod er ikke medregnet i det generelle arealet for boligen.
- Tegninger viser to vinduer i rom som er merket disponibelt. Disse vinduene eksisterer ikke. I stedet er det montert en balkongdør i rommet.

Vegger mot tilstøtende boenhet er lukket. Brannsikring er ikke mulig å kontrollere.

Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasjen. Disse finnes trolig da kommunen har godkjent igangsettingstillatelse. Bør videre undersøkes.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

441.3 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 441 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasjen på eiendommen går litt over på naboeiendom. Dette er en muntlig avtale mellom selger og eier av naboeiendom. Det ble i følge selger avtalt at garasjen kunne plasseres over nabogrense mot at selger bekostet støttemur og dobbel bredde på naboens oppkjørsel.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i et etablert boligfelt på Hovden. Boligen har fin utsikt og gode solfrohold. Det er gangavstand til Hovden sentrum med blant annet butikker, kafeer, alpinanlegg, badeland, barnehage, skoler mm. Hovden kan tilby flotte turmuligheter hele året. Det er merkede turstier i fjellet og området rundt. Det er kort vei til både fiske- og bademuligheter. Vinterstid er det kort vei til flotte oppkjørte skiløyper og alpinanlegg.

Adkomst

Se kart. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? - Ja, Liten setning etter nybygg, ved trapp til Tv stue. Ca 1 cm. Denne er stabil.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Installasjon i garasje. Arbeid utført av Hovet.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Ja, I garasje 32A. 400V 3fas.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygging av garasje og altaner samt vinterhage et egeninnsats.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? - Ja, Tilbygg og garasje er ikke ferdigmeldt. Usikker på om huset forøvrig er ferdigmeldt.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? - Ja, Garasje er etter avtale med nabo plassert noen cm inn på naboeiendom.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Innholdsrik del av tomannsbolig over 4 halvetasjer. Boligen inneholder entre/hall, to soverom, bod, bod/vaskerom, disponibelt rom/stue, bad, stue/kjøkken, innglasset veranda, gang, to soverom og bad. Boligen har også garasje samt to romslige terrasser.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Innglasset veranda/Hagestue fremgår ikke av på mottatte tegninger fra kommunen, det er i 2023 fremlagt ferdigattest for innglasset veranda/hagestue fra kommunen. Det som i dag er innredt som stue i etasje 2 fremkommer av tegninger som disponibelt. Tegninger mottatt av kommunen viser rom som er merket "Allrom", dette fremstår i dag som soverom. Kommunen opplyser følgende "Slik kommunen vurderer det er det ikke gjort inngrep i bærende konstruksjoner eller i forhold til tilleggsdel/hoveddel som tilseier at det må søkas i forhold til soveromma. Kommunen føreset at utføringa er i tråd med gjeldende regelverk.". Tegninger mottatt av kommunen viser ikke utvendig redskapsbod som er plassert under veranda. Tegninger viser vinduer to vinduer i rom som er merket disponibelt. Disse vinduene eksisterer ikke. Isteden er det montert en balkongdør i rommet. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Megler har ikke mottatt tegninger av garasje, hagestue eller utvendig bod fra kommunen. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Innholdsrik del av tomannsbolig med flere flotte uteplasser og utsikt over området. Boligen har varmpumpe og det er varmekabler i gulv i alle rom som har fliser/skifer på gulv.

Entre/hall med plass for å henge fra seg yttertøy.

Vaskerom på 1. halvetasje med fliser på gulv og vegger, panel i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Bad på 2. halvetasje med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

Kjøkkenet befinner seg på 3. halvetasje. Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til innglasset veranda. Rommet har god takhøyde. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med kullfilter montert over komfyr.

Bad på 4. halvetasje med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Det er i dag 4 soverom i boligen.

Boligen har garasje med lader for elbil.

Følgende oppgraderinger er gjort i nyere tid:

- Boligen er beiset utvendig i 2020.
- Terrasser er oljet i 2022.
- Garasje satt opp i 2017.
- Vintehage og altan satt opp i 2018.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Ruben Lossius den 06.06.24, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 30.05.24. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjonen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3:

- Innvendig - Innvendige trapper: Deler av trappen mangler rekkverk. Det er for store åpninger, er for lavt eller er klatrebart for barn på deler av rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.).
- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bod/vaskerom: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke registrert at det er membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilfredsstillende inspeksjon. Det er påvist at det mangler ved rørgjennomføring i vegg.
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det ble registrert enkelte arbeider som virket noe ufagmessig utført i stuen i plan 2, og i hagestue. Utelys er ødelagt/eller demontert ved inngangsdør. Løse ledninger synlig.
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold: Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3. Det mangler røykvarslere i boligen.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Bad/vaskerom.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på taket.
- Utvendig - Vinduer: Det ble registrert svelleskade på et par foringer på soverom i 4 plan (etasje). Det ble utvendig registrert løs murpuss ved vindu som er plassert i murvegg.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk er noe for lavt og det er for store åpninger som ikke er ihht. dagens regelverk.
- Utvendig - Utvendige trapper: Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene. Det gjøres oppmerksom på at betongtrapp mellom gateplan og inngangsparti er noe bratt. (korte innsteg).
- Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er lagt isolasjonsmatt direkte mot terrassebord under hagestue. Løsningen er ikke ihht. normal byggeskikk for for å isolere gulv. Det gjøres oppmerksom på at beslag/vannbord mellom gavlvegg og tak ikke er "slisset inn" i konstruksjonen, kun lagt utenpå kledning.
- Innvendig - Overflater: Det ble registrert noe ujevne flisoverflater og noe bom i enkelte flis. Stedvis ligger ikke listverk helt ned mot gulv i plan 2 som har sig. Det ble registrert skade på vindus foringer på soverom i 4. etasje. Det gjøres oppmerksom på stedvis synlige skjøter på laminatgulv. Enkelte områder mangler ferdigstillelse og fremstår med noe grovt snekkerarbeid, med noe skjevheter.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i i rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det gjøres oppmerksom på at støpt plate i nivå 2 tilsynelatende har sunket noe i etterkant av bygging. Dette er synlig i toppen av trapp og listverk som står

ca. 1 cm. over gulv.

- Innvendig - Radon: Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dørbled tar borti karm/svill ved lukking. Noe skrapemerker registrert. Enkelte dørbled står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.
- Våtrom - Overflater Gulv - Bad (etasjeplan 2): Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved dør. Listverk ved dør står direkte mot våtromsgulv og har fukt skjolder på nederste del. Det er også noe ufagmessig store fuger mellom gulv og vegg i samme område. Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk flere steder.
- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad (etasjeplan 2): Det ble registrert noe løsnet del av membran i sluk. Det er ukjente løsninger bak lister ved dør.
- Våtrom - Overflater vegger og himling - Bod/vaskerom: Fliser fremstår noe ufagmessig montert. Stedvis ble det registrert noe misfarging/kalkutslag på fuger. Det ble registrert ufagmessig rørgjennomføring på vegg i nærhet av utslagsvask og varmtvannsbereider. Det er også påvist manglende membran i samme område.
- Våtrom - Overflater Gulv - Bod/vaskerom: Det ble registrert noe motfall på flisoverflater mellom sluk og dør. Oppkant er heller ikke tilstrekkelig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeider er utført av fagkyndig flislegger. Deler av arbeidet fremstår med ufagmessig utførelse. Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk.
- Våtrom - Ventilasjon - Bod/vaskerom: Kanal for avtrekksvifte avsluttes med utkast i bod, ikke til det fri.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Stue/kjøkken: Det ble registrert noe lokal svelling på skapfront og noe antydning til tørkesprekk på benkeplate. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Vannrørene av plast er ikke samlet i rørfordelerskap. Normal byggemåte i 2006 var rør-i-rør samlet/fordelt fra rørfordelerskap. Dagens løsning er ikke lekkasjesikker.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Se punkt for etasjeskille vedr. sig i støpt plate på nivå 2 i boligen. Selger opplyser i egenerklæringsskjema at utvikling med sig er fra byggeperioden. Det ble registrert enkelte sprekker på grunnmuren.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig - Dører: Balkongdør i plan 2 mot bakgård er montert lavere enn nivå på støpt dekke. Det ble registrert noe slag/sparke skade på beslag under ytterdøren.
- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Bad (etasjeplan 2): Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.
- Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad (etasjeplan 4): Det ble registrert skade på flishjørne nederst på sisterekasse for toalett.
- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad (etasjeplan 4): Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som har utført arbeider og produkter som er benyttet. Kvalitet og utførelse er ukjent. Det er ukjente tetteløsninger bak lister ved dør.
- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Bad (etasjeplan 4): Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.
- Kjøkken - Avtrekk - Stue/kjøkken: Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning, men ihht. takstbransjens retningslinjer skal kjøkkenventilator med kullfilter/karbonfilter vurderes som TG2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter. Over halvparten av forventet levetid er utgått på ventilator.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkering i garasje og ellers plass til flere biler på eiendommen.

Diverse

Eiendommen er fullverdifsikret i IF med polisenummer: 6389832. Årlig forsikringspremie kr. 5.500,-. Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 21.000 kwh. Boligen har fiber fra Bykle Breiband.

ENERGI**Oppvarming**

Varmepumpe. Varmekabler i alle rom med skifter eller fliser på gulv. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 12 953

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer Vanngjebyr kr. 3,91,- per m³, Abonnement vann kr. 3.650,-, Kloakkgebyr kr. 7,57,- per m³, Abonnement kloakk kr. 4.350,- og Renovasjon kr. 3.805,-.

Formuesverdi primær

Kr 513 656

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 849 162

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Primær: Kr. 513 656,- for år 2021. Sekundær: Kr. 1 849 162,- for år 2021.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1986/104125-1/93, tinglyst 07.10.1986 - Fredningsvedtak

Dagboknr.: 1986/104126-1/93, tinglyst 07.10.1986 - Fredningsvedtak
Dagboknr.: 2006/7046-2/93, tinglyst 06.04.2006 - Bestemmelse iflg. skjøte

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgssoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.06.2006. Ferdigattesten gjelder Nybygg / bustadhus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest for garasje, altan og hagestue datert 18.08.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.2006.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger (delareal 429 kvm.), Felles avkjørsel (delareal 7 kvm.) og Annen veigrunn (delareal 6 kvm.), tilhører reguleringsplan Austmannlii, ikrafttredelse 27.10.1994. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen ligger innenfor faresone Ras- og skredfare, hensynssonenavn H310_5.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Kommentar konsesjon

Bykle kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke

utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 950 000

Totalpris

Kr 3 036 120

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/17-23-0039. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

Meglere vederlag

Digital grunnpakke (Kr.6 600)

Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 950 000,-) (Kr.59 000)

Tilrettelegging (Kr.11 500)

Totalt kr. (Kr.87 585)

Selger

Vidar Grimsbø

Oppdragsanvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

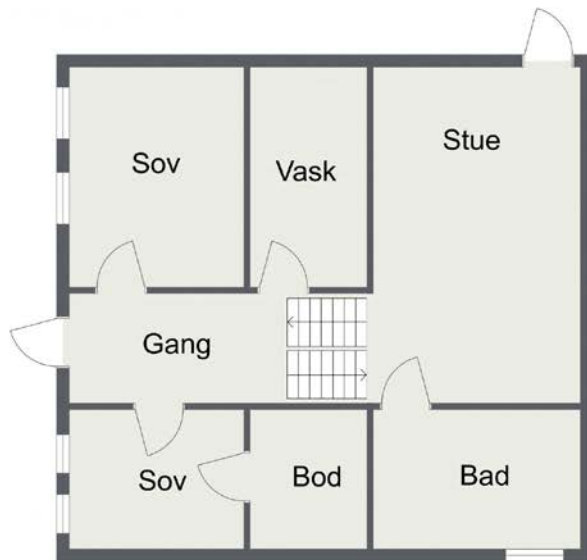
4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

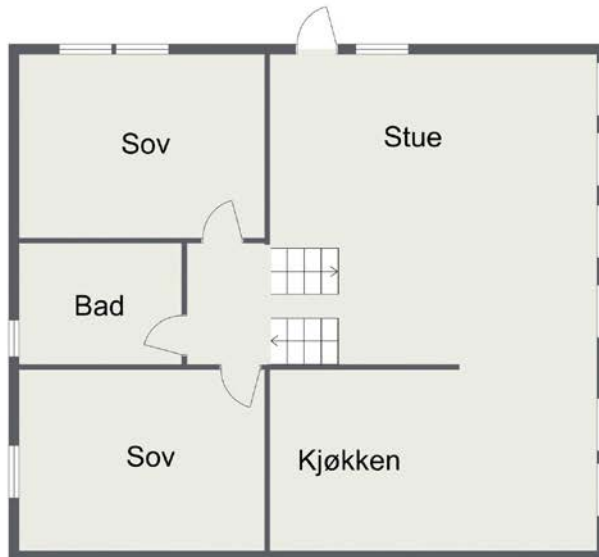
06.06.2024



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning



Velkommen inn!



Stue/kjøkken



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i tre





Stua har utgang til innglasset veranda





Tv stue



Tv stue



Soverom nr. 1



Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



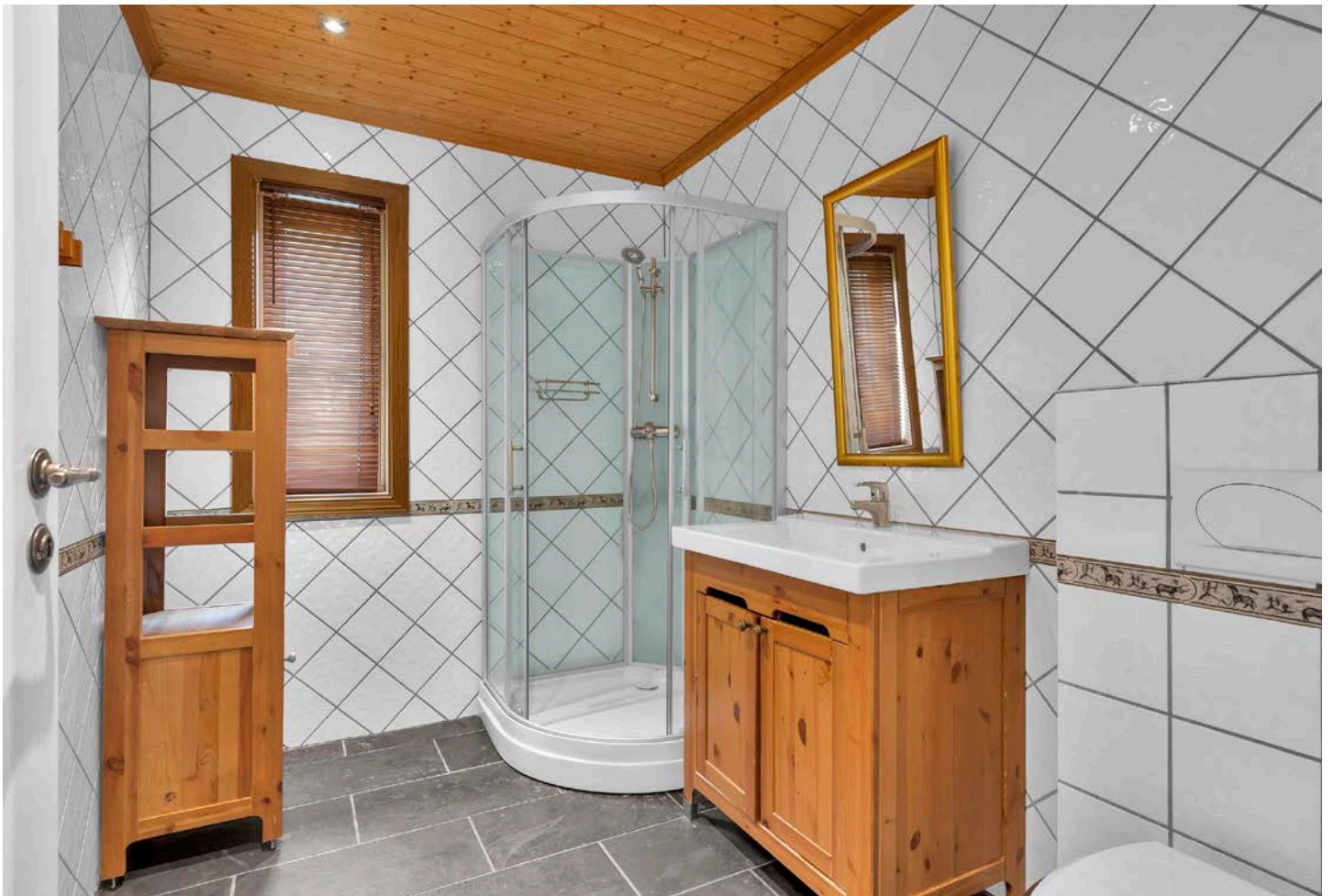
Soverom nr. 4



Vaskerom



Bad



Bad oppe



Utvendig bod



Romslig terrasse med gode solforhold



Utsikt mot nord/vest



Vår/høst isolert vinterhage - alle vegger har skyvedører

Jernvegen 14A

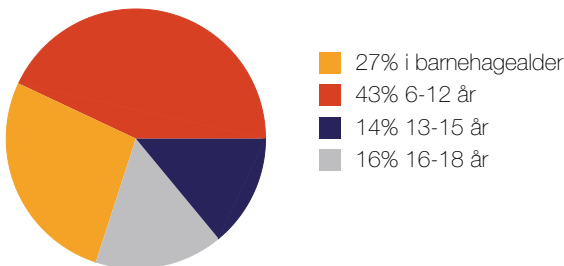
Offentlig transport

🚏 Hovden busstasjon Linje 170	9 min 🚶 0.7 km
----------------------------------	-------------------

Skoler

Fjellgardane skule (1-7 kl.) 38 elever, 5 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Bykle barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 49 elever, 6 klasser	22 min 🚶 25.9 km
Setesdal vgs avd. Hovden 120 elever, 5 klasser	20 min 🚶 1.6 km

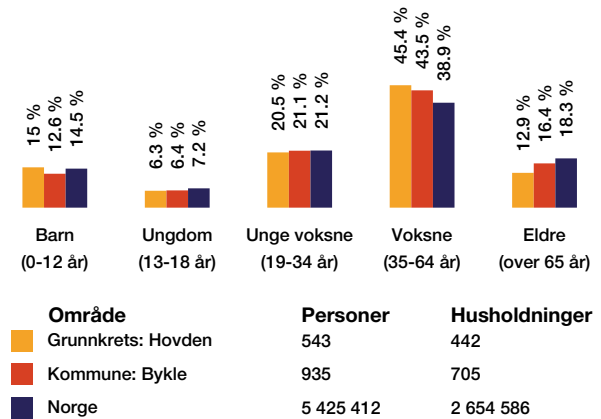
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

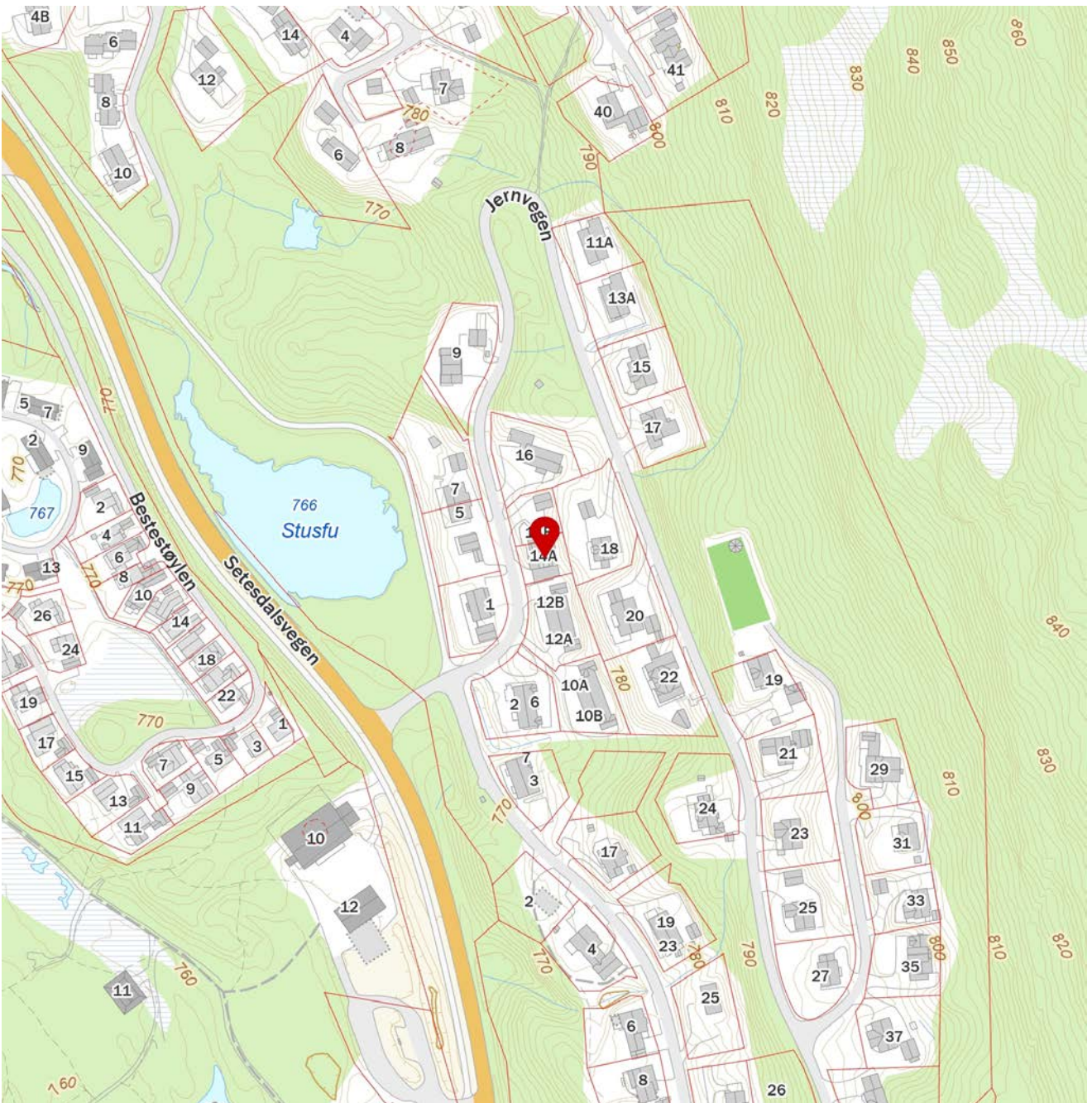
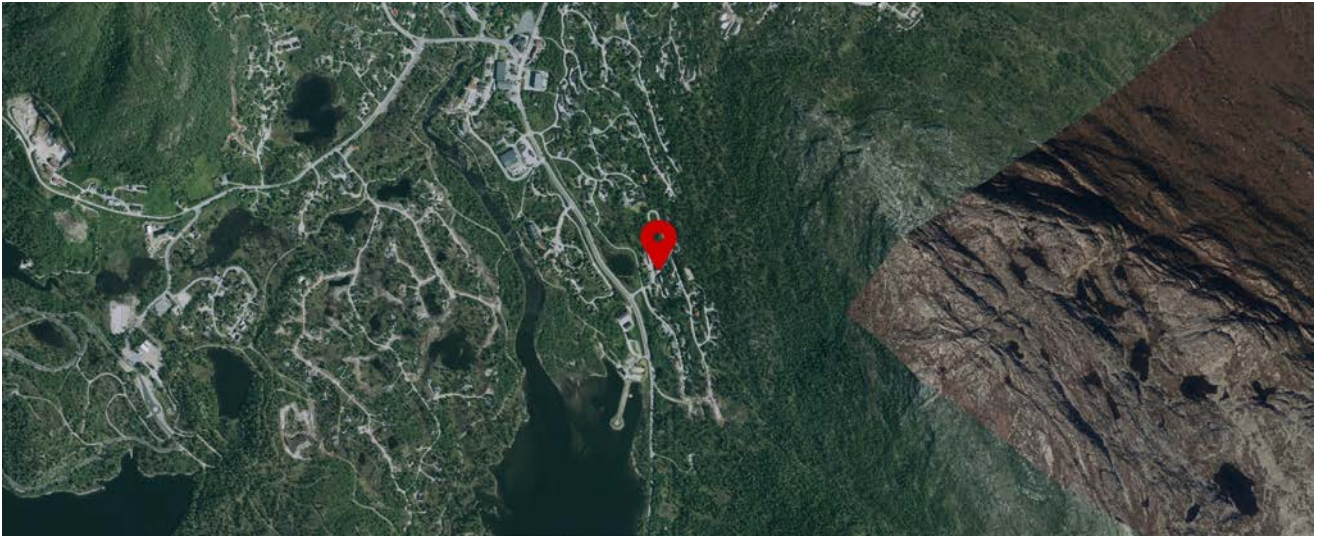
Fjellgardane barnehage (1-5 år) 23 barn	22 min 🚶 1.7 km
--	--------------------

Dagligvare

Kiwi Hovden Søndagsåpent	12 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Hovden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 🚶 0.9 km

Sport


🏃 Hovden idrettsplass Aktivitetsshall, fotball	16 min 🚶 1.2 km
🏃 Fjellgardane nærmiljøanlegg Ballspill	20 min 🚶 1.5 km



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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Jernvegen 14 A, 4755 HOVDEN I SETESDAL

 BYKLE kommune

 # gnr. 2, bnr. 988

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 06.06.2024

Oppdragsnr.: 20811-1418

Referansenummer: CT1693

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av

Sørlandstakst



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, annek, 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
- løsløse 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 bygningssakkyndig, 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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmur og grunnmur i pusset Leca og betong. Støpt plate mot grunn.

Yttervegger med isolert bindingsverk kledd med liggende kledning og murvegger av pusset Leca. Saltak teknet med betongtakstein. Undertak av Bretex, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre, malt hovedytterdør og balkongdører i tre.

Innglasset veranda med skyvedører av PVC/aluminium. Veranda og takterrasse over garasje med terrassebord og rekke av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat og skiferflis på gulv, malte plater og trepanel på vegger og himling. Panel i takhimlinger. Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Boligen har plassbygde tretrapp fra byggeår, bjelkelag mellom etasjer av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

- Vaskerom med fliser på gulv og vegger, panel i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

- Bad i etasje 2 med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

- Bad i etasje 4 med fliser på gulv og vegger, panel i tak. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøkkenventilator med kullfilter montert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår. Stedvis enkelte strekk med kobberør.
- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.
- Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk.
- Boligen varmes opp via varmepumpe. Det er ikke montert pipe eller ildsted i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

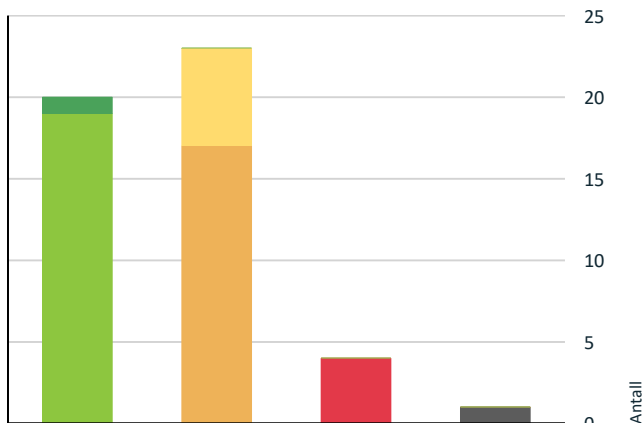
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Innglasset veranda/Hagestue fremgår ikke av på mottatte tegninger fra kommunen.
- Det gjøres oppmerksom på at et av rommene er merket "Disponibelt" på tegninger. Undertegnede har valg å lagt inn dette som et P-ROM.
- Tegninger viser rom som er merket "Allrom" dette fremstod som soverom på befaringsdagen.
- Tegninger viser ikke utvendig redskapsbod som er plassert under veranda.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasjen. Disse finnes trolig da kommunen har godkjent igangsettingstillatelse. Bør videre undersøkes.

Sammendrag av boligens tilstand

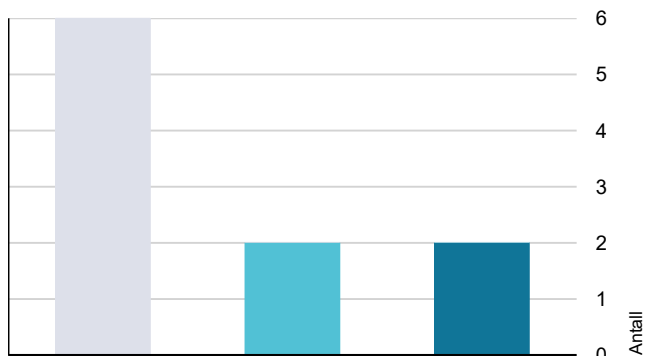
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede var alene på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Deler av trappen mangler rekkverk
- Det er for store åpninger, er for lavt eller er klatrebart for barn på deler av rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Etasje 1(underetasje) > Bod/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke registrert at det er membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilfredsstillende inspeksjon. Det er påvist at det mangler ved rørgjennomføring i vegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

- Det ble registrert enkelte arbeider som virket noe ufagmessig utført i stuen i plan 2, og i hagestue.

- Utelys er ødelagt/eller demontert ved inngangsdør. Løse ledninger synlig.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

- Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3.

- Det mangler røykvarslere i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje 1(underetasje) > Bod/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på taket.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på et par foringer på soverom i 4 plan (etasje).

- Det ble utvendig registrert løs murpuss ved vindu som er plassert i murvegg.

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

Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt og det er for store åpninger som ikke er ihht. dagens regelverk.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

- Det gjøres oppmerksom på at betongtrapp mellom gateplan og inngangsparti er noe bratt. (korte innsteg)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er lagt isolasjonsmatter direkte mot terrassebord under hagestue. Løsningen er ikke ihht. normal byggeskikk for å isolere gulv.

- Det gjøres oppmerksom på at beslag/vannbord mellom gavlvegg og tak ikke er "slisset inn" i konstruksjonen, kun lagt utenpå kledning.

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

Det er avvik:

- Det ble registrert noe ujevne flisoverflater og noe bom i enkelte flis.

- Stedvis ligger ikke listverk helt ned mot gulv i plan 2 som har sig.

- Det ble registrert skade på vindus foringer på soverom i 4. etasje.

- Det gjøres oppmerksom på stedvis synlige skjøter på laminatgulv.

- Enkelte områder mangler ferdigstilte og fremstår med noe grovt snekkerarbeid, med noe skjevheter.

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

Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i i rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det gjøres oppmerksom på at støpt plate i nivå 2 tilsynelatende har sunket noe i etterkant av bygging. Dette er synlig i toppen av trapp og listverk som står ca. 1 cm. over gulv.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking. Noe skrapemerker registrert.

- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

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

Det er avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.

- Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved dør.

- Listverk ved dør står direkte mot våtromsgulv og har fuktskjolder på nederste del. Det er også noe ufagmessig store fuger mellom gulv og vegg i samme område.

- Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk flere steder.

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

Det er avvik:

- Det ble registrert noe løsnet del av membran i sluk.

- Det er ukjente løsninger bak lister ved dør.

! Våtrom > Etasje 1(underetasje) > Bod/Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Fliser fremstår noe ufagmessig montert. Stedvis ble det registrert noe misfarging/kalkutslag på fuger.

- Det ble registrert ufagmessig rørgjennomføring på vegg i nærhet av utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er også påvist manglende membran i samme område.

- Se punkt for etasjeskille vedr. sig i støpt plate på nivå 2 i boligen. Selger opplyser i egenerklæringsskjema at utvikling med sig er fra byggeperioden.

- Det ble registrert enkelte sprekker på grunnmuren.

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

Det er avvik:

- Det ble registrert noe motfall på flisoverflater mellom sluk og dør. Oppkant er heller ikke tilstrekkelig.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeider er utført av fagkyndig flislegger. Deler av arbeidet fremstår med ufagmessig utførelse.

- Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk.

! Våtrom > Etasje 1(underetasje) > Bod/Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kanal for avtrekksvifte avsluttes med utkast i bod, ikke til det fri.

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe lokal svelling på skapfront og noe antydning til tørkesprekk på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- Vannrørene av plast er ikke samlet i rørfordelerskap. Normal byggemåte i 2006 var rør-i-rør samlet/fordelt fra rørfordelerskap. Dagens løsning er ikke lekkasjesikker.

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

Det er avvik:


! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdør i plan 2 mot bakgård er montert lavere enn nivå på støpt dekke.


- Det ble registrert noe slag/sparke skade på beslag under ytterdøren.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Etasje 4 > Bad (etasjeplan 4) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert skade på flishjørne nederst på sisternekasse for toalett.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Etasje 4 > Bad (etasjeplan 4) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som har utført arbeider og produkter som er benyttet. Kvalitet og utførelse er ukjent.


- Det er ukjente tetteløsninger bak lister ved dør.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Etasje 4 > Bad (etasjeplan 4) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning, men ihht. takstbransjens retningslinjer skal kjøkkenventilator med kullfilter/karbonfilter vurderes som TG2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på ventilator.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG1 Takteking

Saltak tekket med betongtakstein. Undertak av Bretex, sløyfer og lekter.

Noe vedlikehold må kunne påregnes på vannbord og vindski, ellers fremstår i god stand med normal slitasjegrad basert på alder.

Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.



TG2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra byggeår.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Takrenner, nedløp og beslag fremstod i god stand, TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Snøfanger eller annen sikring må monteres på deler av taket for å tilfredsstille byggeårets krav.

Veiledning til TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.



Tilstandsrapport



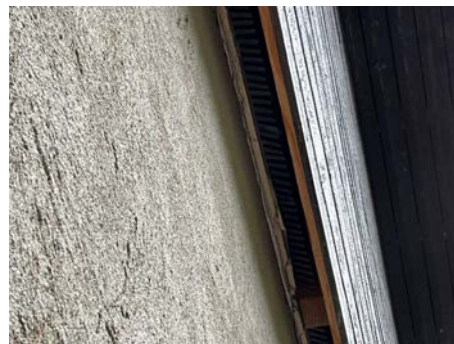
TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning. Konstruksjonen har tilsynelatende tilstrekkelig tilrettelagt lufting.

Kledningen er brunbeiset, dette gjør at sydveggen har noe mer vær og aldersslitasje enn resterende vegger.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt, men normal slitasjegrad basert på alder, TG1

Murvegger blir vurdert i annet punkt.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med W-takstoler i tre besiktiget fra kaldt loft. Synlig undertak av Bretexplater.

Det er tilrettelagt for lufting i gesimskasser, men isolasjon ligger tett mot Bretexplater. Bretexplater er imidlertid diffusjonsåpne. Loftsrommet har ventiler for lufting i gavl.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon, eller symptom på lekkasje eller kondens eller fukt relaterte avvik.

Det ble ikke registrert symptom på aktivitet av mus.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre fra 2005 med 2-lags isolerglass.

Vinduer som ble funksjonstestet fungerte, kun normale vedlikeholdsbehov i form av smøring og småjustering.

Helhetsinntrykk av vinduer, TG1.

Avvik under gjelder skade på foring/karm i et par av vinduene. Ukjent om dette skyldes at vinduer ikke har vært lukket ved vind og nedbør eller om det skyldes andre årsaker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert svelleskade på et par foringer på soverom i 4 plan (etasje).

- Det ble utvendig registrert løs murpuss ved vindu som er plassert i murvegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må påregnes utbedring av svelleskade. Ellers ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til avvik.

- Det må påregnes tiltak i underkant av baderomsvindu som er plassert i murvegg. Montering av beslag eller liknende anbefales.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør, balkongdører i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men kan med fordel etterjusteres. Ytterdøren må blant annet ettertrekkes ved lukking. Forholdet ansees ikke som et avvik, men som en naturlig del av vedlikeholdet som bør prioriteres.

Helhetsinntrykk av dører, TG1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Balkongdør i plan 2 mot bakgård er montert lavere enn nivå på støpt dekke.

- Det ble registrert noe slag/sparke skade på beslag under ytterdøren.

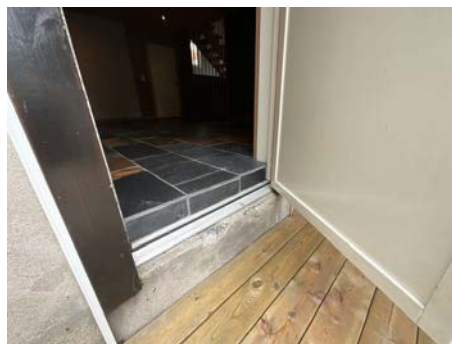
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å remontere dør ihht. preakseptert løsning.

- Skade på beslag er i hovedsak av estetisk art da døren er plassert under takoverbygg. Ny eier må selv vurdere om dette skal utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører - 2

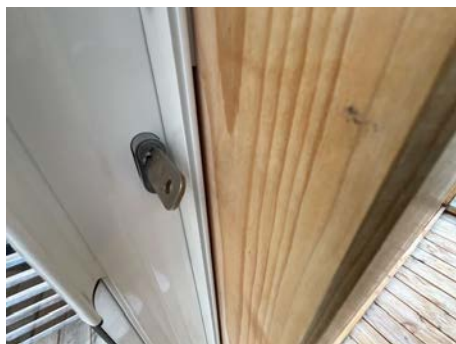
Innglasset balkong med skyvedører av PVC/aluminium. Ukjent alder.

Dørene fremstod i god stand uten åpenbare skader eller avvik. Det gjøres imidlertid oppmerksom på behov for justering av dører da de var noe vanskelige å låse.

Helhetsinntrykk, TG 1.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og takterrasse over garasje med terrassebord og rekke av tre.

Terrassen fremstod i hovedsak i god stand. Noe lokale slitaseskader, og noe skjevheter/bøy på rekkverk på lange strekk må påregnes.

Helhetsinntrykk, TG1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt og det er for store åpninger som ikke er ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

- Åpninger i rekkverk må utbedres for å tilfredsstille krav på byggeår.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og betong.

Trappene fremstår i hovedsak i god stand, men det ble registrert andre avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler håndlist på en eller begge sidene i trappeløpene.

- Det gjøres oppmerksom på at betongtrapp mellom gateplan og inngangsparti er noe bratt. (korte innsteg)

Konsekvens/tiltak

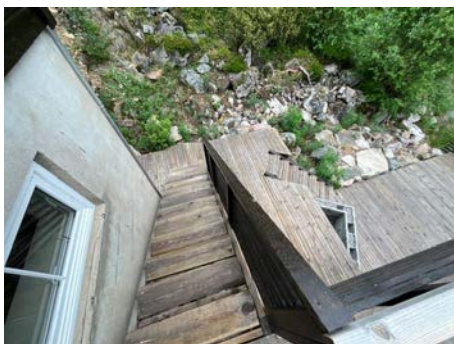
• Tiltak:

- Montering av håndlist or rekkverk må monteres der dette mangler for å kunne lukke avviket.

- Trappen fungerer, men er ikke helt ihht. preakseptert trappenorm.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Hagestue montert på terrassebord av tre. Vegger i form av skyvedører. Ellers bindingsverkkonstruksjon og taksperer av tre.

Helhetsinntrykk hagestue, TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er lagt isolasjonsmatter direkte mot terrassebord under hagestue. Løsningen er ikke ihht. normal byggeskikk for for å isolere gulv.

- Det gjøres oppmerksom på at beslag/vannbord mellom gavlvegg og tak ikke er "slisset inn" i konstruksjonen, kun lagt utenpå kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen med isolasjonsmatter bør ytterligere undersøkes om fungerer eller om det forårsaker skade. Det ble for øvrig ikke registrert symptom på skade.

- Løsningen med beslag/vannbord er ikke uvanlig løsning for typen hagestue som er montert mot vegg i etterkant av byggeår. Løsningen vil kunne fungere, men område er noe utsatt og mulig ikke helt tett.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminat og skiferflis på gulv, malte plater og trepanel på vegger og himling. Panel i takhimlinger.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe ujevne flisoverflater og noe bom i enkelte flis.
- Stedvis ligger ikke listverk helt ned mot gulv i plan 2 som har sig.
- Det ble registrert skade på vindus foringer på soverom i 4. etasje.
- Det gjøres oppmerksom på stedvis synlige skjøter på laminatgulv.
- Enkelte områder mangler ferdigstillelse og fremstår med noe grovt snekkerarbeid, med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- I hovedsak er overflater fine, men det vil kreves noe ferdigstillelse av arbeider og noe utbedring av overnevnte avvik, ellers normal oppussing. Behov for oppussing er videre relativt. Ny eier må selv vurdere ihht. eget behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt høydeforskjell på på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 mm. og 20 mm. eller over 15 mm. i i rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

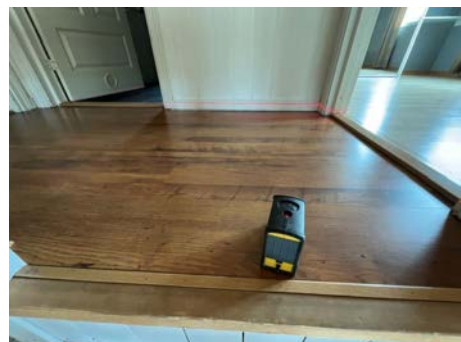
- Det gjøres oppmerksom på at støpt plate i nivå 2 tilsynelatende har sunket noe i etterkant av bygging. Dette er synlig i toppen av trapp og listverk som står ca. 1 cm. over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.



Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Radonmåling bør utføres. Mulig må det kunne forventes tiltak.



Pipe og ildsted

Boligen har ikke pipe/ildsted. Oppvarming skjer via varmepumpe og annen elektrisk.

Kun til info, TG settes ikke.

TG 1 Rom Under Terreng

1. plan i boligen står delvis under terreng. Veggene her var enten belagt med fliser eller fremstod som pussende murvegger. Det er ikke skjult konstruksjon av tre.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har plassbygde tretrapper fra byggeår.

Trappene er ikke prefabrikkerte trapper og fremstod med enkelte avvik mot dagens krav til standard og forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Deler av trappen mangler rekkverk
 - Det er for store åpninger, er for lavt eller er klatrebart for barn på deler av rekkverk.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskrifter tillater. (maks 10 cm.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring av avvik må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karm og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking. Noe skrapemerker registrert.

- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Justering er påregnelig for å unngå videreutvikling av skader.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. panel i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Badet har flis på vegger og panel i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har innebygd dusj/badekar, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.



ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har ikke fall fra dørterskel mot sluk og ikke tilfredsstillende høyde på oppkant ved dør.

Lekkasjesikringen forutsetter også at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 0 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Løsningen ved dør er utett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt.
 - Det er ikke tilfredsstillende oppkant ved dør.
 - Listverk ved dør står direkte mot våtromsgulv og har fukt skjolder på nederste del. Det er også noe ufagmessig store fuger mellom gulv og vegg i samme område.
 - Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres tiltak for å ivareta lekkasjesikring ved dør. Dør bør demonteres og monteres høyere opp, og det må etableres tett oppkant. minimum 25 mm. I den forbindelse bør også dørlister heves opp fra våtromsgulv.
 - Det må refuges med elastisk fugemasse mellom gulv og veggfliser.



ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Våtrommet har plastsluk med stålrister. Smøremembran er synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør.

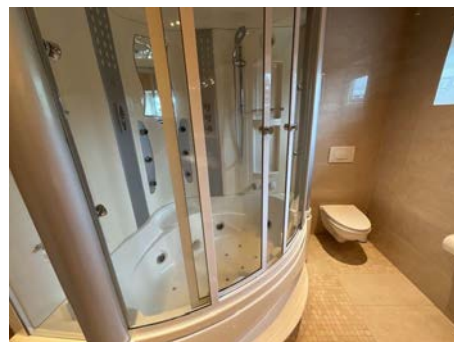
Det gjøres oppmerksom på at sluk under badekar/dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe løsnet del av membran i sluk.
- Det er ukjente løsninger bak lister ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring av avviket må utføres for å lukke avviket.
- For å lukke avviket ved dør, må det dokumenteres at tett oppkant på minimum 25 mm.



ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og innbygd kombinert dusj/badekar.

Innebygd dusj/badekar ble ikke funksjonstestet. Funksjonstest og full tilstandsvurdering av frittstående bruksgjenstander inngår ikke i oppdraget. Henviser til selger for informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivaretatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Drenerings løsning bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD (ETASJEPLAN 2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er unntak i krav om hulltaking for rom med hellukket dusj. Våtsone bak vask står mot yttervegg.



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

Generell

Bod/vaskerom med fliser på gulv og vegger. Panel i takhimling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

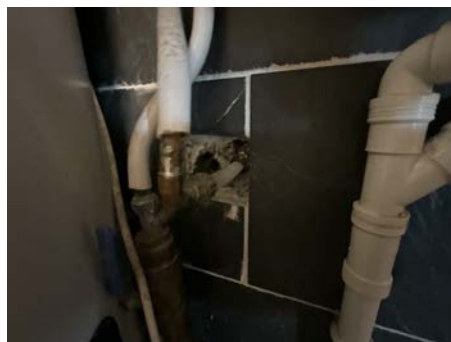
Fliser på vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fliser fremstår noe ufagmessig montert. Stedvis ble det registrert noe misfarging/kalkutslag på fuger.
 - Det ble registrert ufagmessig rørgjennomføring på vegg i nærhet av utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er også påvist manglende membran i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utbedring er påregnelig ved rørgjennomføring. Rommet vil videre kunne fungere med avviket, men utbedring må påregnes på sikt.



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har ikke fall fra dørterskel mot sluk, men noe motfall på selve gulvet. Det er imidlertid oppkant ved dør som tilsynelatende er noe fuget med silikon e.l. Høydeforskjellen mellom sluk og synlig tett oppkant er likevel under hva som kreves.

Lekkasjesikringen forutsetter også at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 5 mm. motfall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe motfall på flisoverflater mellom sluk og dør. Oppkant er heller ikke tilstrekkelig.

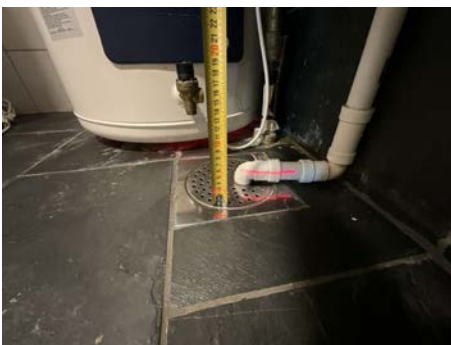
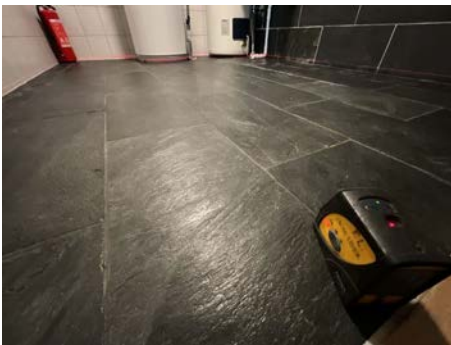
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arbeider er utført av fagkyndig flislegger. Deler av arbeidet fremstår med ufagmessig utførelse.

- Elastisk fuge i overgang gulv/vegg har slipp/sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dør må monteres høyere og med tett oppkant på minimum 30 mm. for å begrense avviket og konsekvens ved en eventuell vannlekkasje. For å lukke avviket helt må fliser legges på nytt med riktig fall ihht. krav.



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har plastsluk med stålrister. Det ble ikke registrert synlig tettesjikt/membran verken i sluk, på åpning i vegg ved rørgjennomføring eller ved dør. Rommet blir imidlertid ikke utsatt for bruksvann, Sluk er i tilfelle lekkasje.

Selve sluken fremstod tilsynelatende i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke registrert at det er membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk var ikke tilstrekkelig rengjort for tilfredsstillende inspeksjon. Det er påvist at det mangler ved rørgjennomføring i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Mulig har tettesjikt på gulv og vegger behov for full oppgradering for å tilfredsstille krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har avtrekksvifte fra vaskerommet og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kanal for avtrekksvifte avsluttes med utkast i bod, ikke til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekk må føres ut til det fri for å lukke avviket.



ETASJE 1(UNDERETASJE) > BOD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner som er vegg av betong eller Leca som står mot grunn/tilfylt terreng.

ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. panel i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og panel i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.

Helhetsinntrykk, TG1. Lokalt avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert skade på flishjørne nederst på susternekkasse for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

TG 1 Overflater Gulv

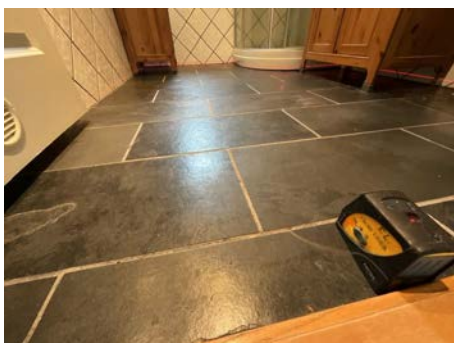
Fliser på gulv.

Bruksvann ved dusjing renner direkte til sluk via rørløsning under dusjkabinett.

Gulvet er bortimot helt flatt, men har oppkant i form av dørsvill. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler. Lekkasesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne.

Det ble ikke registrert skader eller bom i flis og fuger.

TG 1 gis for flisoverflate og synlig høydeforskjell over 25 mm. Tettesjikt er videre vurdert i punkt for "Sluk, membran og tettesjikt"



ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrist. Sluken var ikke rengjort, membran ikke mulig å tilfredsstillende kontrollere i sluk. Ukjent omfang og type membran. Ukjente løsninger bak lister ved dør.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det foreligger ingen dokumentasjon på hvem som har utført arbeider og produkter som er benyttet. Kvalitet og utførelse er ukjent.
 - Det er ukjente tetteløsninger bak lister ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Innhent dokumentasjon om mulig. Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelle nødvendige tiltak ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant.

Det ble ikke registrert synlig dreneringsutløp under vegghengt toalett. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på at sisternekasse har preakseptert skjult lekkasjesikring.

VVS-utstyr og innredning fremstod i god stand.

Helhetsinntrykk, TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

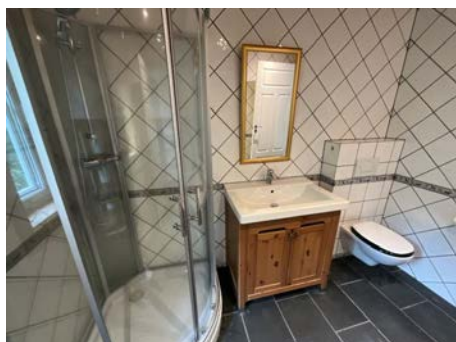
- Vegghengt sisterne mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres om mulig slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.



ETASJE 4 > BAD (ETASJEPLAN 4)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og malt benkeplate i tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning.

MERK: Det gjøres oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert noe lokal svelling på skapfront og noe antydning til tørkesprekk på benkeplate.
 - Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Område med svelleskade bør fuktbeskyttes for å forhindre videreutvikling. Ny eier må selv videre vurdere behov for utbedring av svelleskade og tørkesprekk.
 - Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter montert over komfyr. Kullfilter vil si kun luftrensing, ingen luftutskifting.

Avtrekket fungerte på befaringdagen, ukjent kapasitet på kullfilter og om eventuelt når filter sist ble rensset/byttet.

Estimert brukstid for ventilator er ca. 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning, men iht. takstbransjens retningslinjer skal kjøkkenventilator med kullfilter/karbonfilter vurderes som TG2 for å gjøre kjøper oppmerksom på at dette er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold og utskifting av filter.
 - Over halvparten av forventet levetid er utgått på ventilator.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser. Jevnlig rengjøring og regelmessig utskifting av filter må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår. Stedvis enkelte strekk med kobberør.

Vannrørplogget er av typen rør-i-rør, men er ikke samlet rørfordelerskap.

Arbeider ble i 2006/07 utført av Hovden Rørleggerservice AS.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vannrørene av plast er ikke samlet i rørfordelerskap. Normal byggemåte i 2006 var rør-i-rør samlet/fordelt fra rørfordelerskap. Dagens løsning er ikke lekkasjesikker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser og kontroll anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig. Det bør etableres vannfordelerskap og andre tiltak for å bedre lekkasjesikkerhet.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via varmepumpe. Denne fungerte på befaringsdagen.

Ukjent alder på varmepumpen og ukjent servicehistorikk. Hensiver til selger for mer informasjon.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.



TG 3 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.

- Det ble registrert enkelte arbeider som virket noe ufagmessig utført i stuen i plan 2, og i hagestue.

- Utelys er ødelagt/eller demontert ved inngangsdør. Løse ledninger synlig.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår, mulig enkelte tilleggsarbeider i ettertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Enkelte løsninger virker ufagmessige.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger noe samsvarserklæring. Ukjent om dette er for alt arbeidet. Bør undersøkes nærmere.
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 ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei - Det er ikke opplyst om dette.

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? Sjekk 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?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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?
Ja Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 **Branntekniske forhold**

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

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

- Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3.

- Det mangler røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja - Brannslukkeapparat er fra 2006, over 10 år. TG 3.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygningen ligger i skrånet terreng med byggegrunn av sprengt fjell og løsmasser. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

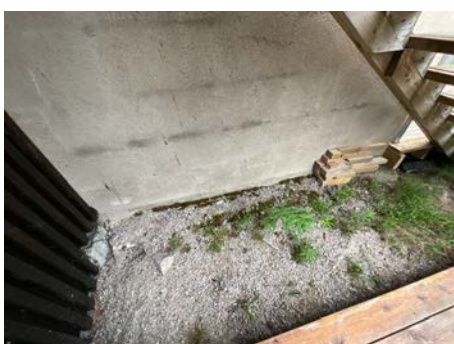
TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



TG 1 Drenering

Boligen ligger på ulike nivåer i terrenget. Bakre del av boligen ligger over terrengnivå. 1. etasje ligger delvis under bakken, men godt inn fra skråning. Tilfylt terreng er drenerende masser.

Nedløp fra takrenner føres til fritt terreng. normalt for hytter på fjellet som er utsatt for lange perioder med lave temperaturer og frost i bakken.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca elementer e.l. Antar betongplate mot grunnen på nivå 1 og 2.

Ukjent isolasjonsløsning, normal løsning for byggeperioden var helt isolert med isopor e.l. under støp.

Betongplaten er i hovedsak tildekket med fliser, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll etter sprekker.

Vurdering av avvik:

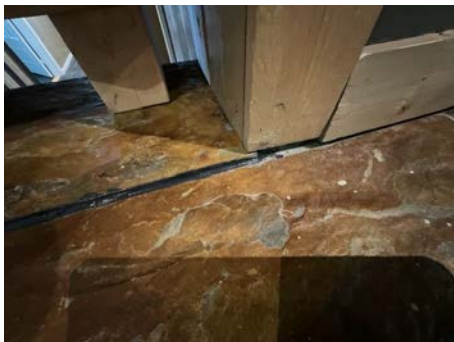
- Det er avvik:
 - Se punkt for etasjeskille vedr. sig i støpt plate på nivå 2 i boligen. Selger opplyser i egenerklæringsskjema at utvikling med sig er fra byggeperioden.
 - Det ble registrert enkelte sprekker på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er påregnelig med utbedring av sprekker. Grunnmuren bør videre holdes under oppsyn for eventuelt videreutvikling.
 - Utbedring av sig er ikke prekært. Ved en senere renovering av etasjen, vil oppretting/flytsparkling kunne lukke avviket.



Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betongblokker. Fremstod i normal påregnelig stand.

Fallhøyde er ikke vurdert da dette gjelder for naboeiendom. TG gis for tilstand mur.



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller snøskred.

- Det gjøres oppmerksom på noe løse masser av stein og grus i bratt skrånet terreng bak boligen. Det kan ikke utelukkes at det her til tider vil rase noe ut.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG 1 settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Iflg. igangsettingstillatelse (mai 2015)

Standard
Normal garasje standard. Uisolert.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, inngår ikke i gitt mandat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1(underetasje)	41			41	120		41
Etasje 2	31			31	10		31
Etasje 3	56			56	35		56
Etasje 4	34			34			34
SUM	162				165		162
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1(underetasje)	Entré/hall. , Soverom , Soverom 2, Bod , Bod/Vaskerom		
Etasje 2	Disponibelt/Stue , Bad (etasjeplan 2)		
Etasje 3	Stue/kjøkken , Innglasset veranda		
Etasje 4	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad (etasjeplan 4)		

Kommentar

Annet:

- Utvendig redskapsbod er ikke medregnet i det generelle arealet for boligen.
- Tegninger viser to vinduer i rom som er merket disponibelt på tegninger. Disse vinduene eksisterer ikke. Isteden er det montert en balkongdør i rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Innglasset veranda/Hagestue fremgår ikke av på mottatte tegninger fra kommunen.
 - Det gjøres oppmerksom på at et av rommene er merket "Disponibelt" på tegninger. Undertegnede har valg å lagt inn dette som et P-ROM.
 - Tegninger viser rom som er merket "Allrom" dette fremstod som soverom på befaringsdagen.
 - Tegninger viser ikke utvendig redskapsbod som er plassert under veranda.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vegger mot tilstøtende boenhet er lukket. Brannsikring er ikke mulig å kontrollere.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		47		47			47
SUM		47					47
SUM BRA	47						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt tegninger som viser garasjen. Disse finnes trolig da kommunen har godkjent igangsettingstillatelse. Bør videre undersøkes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	138	24
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2023	Ruben Lossius	Takstingeniør
30.5.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	2	988		0	441.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernvegen 14 A

Hjemmelshaver

Grimsbø Vidar

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2023	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse	18.06.2023	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Fremvist	0	Nei
Tegninger - Bolig	15.06.2006	Daterte tegninger mottatt av megler.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	28.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger - innglasset hagestue			Eksisterer Ikke	0	Nei
Eiendomsverdi.no	28.06.2023	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Innhentet	0	Nei
Tegninger - garasje		Det er gitt igangsettelsestillatelse på denne i 28.05.2015.	Ikke vist	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertakk 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CT1693>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL

10 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jernvegen 14A

Postadresse

Jernvegen 14A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Grimsbø, Vidar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe fukt i vinduskarm soverom. Trolig grunnet åpent vindu.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplegg med strøm til garasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hovet Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten setning ved innvendig trapp etter nybygg. Denne er stabilisert.



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygging av garasjer og altaner.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93148663

Egenerklærings skjema

Name: **Grimsbø, Vidar** Date: **2024-05-10**

Identification
 Grimsbø, Vidar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Grimsbø, Vidar

10/05-2024
16:58:25

BANKID



Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/988
Adresse: Jernvegen 14A
Dato: 05.06.2023
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2023

N 6602950

N 6602950

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Bjørg Vatnestrøm

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 67
Mob.: 979 94 263
bjorg.vatnestrom@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Jernvegen 14A, 4755 HOVDEN I SETESDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

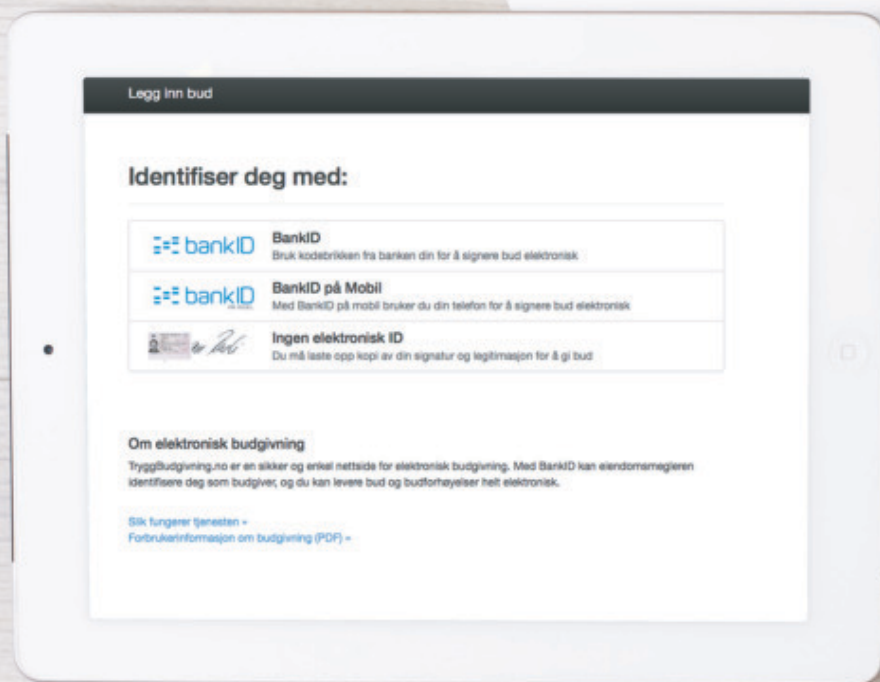
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Eiendomsmegler | **928 06 323**

janterje.halvorsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40