

Sætre 29

GURSKEN

notar



Prisantydning Kr 1 900 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 176/208 kvm Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Sætre 29

GURSKEN - Stor og innholdsrik familiebolig beliggende på flott utsiktstomt i barnevennlig og etablert byggefelt.

Adresse	Sætre 29 6082 GURSKEN
Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Omkostninger	Kr 48 590,-
Totalpris	Kr 1 948 590,-
BRA-i/BRA Total	176/208 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1984
Soverom	3

Velkommen til Sætre 29!

En flott enebolig beliggende i et barnevennlig og etablert byggefelt med lite trafikk, flott utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det kort vei til flotte turområder, skole, barnehage og butikk. ca. 5 min til kommunesenteret Larsnes.

Boligen er opprinnelig oppført i 1984 og har senere vært oppgradert med blant annet tilbygg av stue, utskifting av yttertak og utskifting av bodkledning på deler av fasaden. Boligen fremstår i dag som lys og innbydende. Boligen har to etasjer. Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad, to soverom, gang. Underetasjen inneholder gang, trapperom, kjellerstue, bad, vaskerom, bod og garasje. Boligen har vært ubebodd i ca 10 år. Det har stått på varme (varmepumpe) og boligen har hatt jevnlig tilsyn i denne perioden.

Velkommen!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner
934 28 322 / mmk@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	26
Vedlegg	28
Budgivning	91

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende på Sætre i Gursken. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, idrettsanlegg og barne/ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barnehage i Haugsbygda.

ADKOMST

Kommunal adkomstvei.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sætre 29, 6082 GURSKEN

OPPDRAKSNUMMER

3-0213/24

SELGER

Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 16, bruksnummer 50,
i Sande kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 836 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat terrassert sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med trapper, belegningsstein, skifer, forstøttningsmur, kantstein, tre-gjerde, flaggstang, tre-terrasse, gress arealer og beplantning. Tomten har flott utsikt og gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt. Tomten har vert noe gjenngrodd, men er ryddet i senere tid. Noe arbeid må fortsatt påregnes for reetablering av uteområde.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.12.2024. utført av Takstmann Øyvind Tjervå AS.

BYGGEÅR

1984

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG- UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Grunnmur av murstein med malt murpuss.

Fundamenter av betong.

Drenering av antatt drenerende masser og drenerør. Det er noe synlig fuktsikring av grunnmur med bølgeplast ved garasje.

Flat terrassert og skrående tomtgrunn. Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein fylling.

Forstøttningsmur av betong. Trapper av naturstein og betong og belegningsstein.

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av antatt plast uten at dette kan vites sikkert.

VEGGKONSTRUKSJON

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

VINDUER/DØRER

Vinduer av tre i malt utførelse med tre lags, to lags glass og enkle glass. Ytterdør og verandadører av tre i malt og lakka utførelse med/uten to lags glass. Garasje leddport av plastbelagt metall med portåpner.

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekking av plastbelagte metallplater.
Takrennesystem, takstige og snøfangere av metall.
Takkonstruksjon av takstoler med taktro av sponplater.
Kryploft uten gulv montert.
Taktekking av pappshingel. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro, opplagret på en bjelke.
Bæresøyler av tre.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Balkong i tre konstruksjon med malt glassfiberdekke. Veranda over garasje betongplate.
Rekkverk av tre i malt utførelse.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er montert snøfangere på taktekkningen frontfasade. Ved denne type glatt taktekking er det krav om snøfangere på all takflater, for å unngå snøras.
- Taknedløpene medfører økt fuktbelastning av grunnmur og drenering.

Utvendig > Takkonstruksjon/tak inngangsparti

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Takkonstruksjonen har betydelige fuktskader, og svak konstruksjon.
- Taktekkingen har ikke vanntett utførelse i overgang balkong. Løsningene fremstår ikke fagmessig utført.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Terrassedekket er slitt, og terrasse har ikke rekkverk montert. Balkong dekke av glassfiber har løsnet fra underlaget, og det er synlige fuktskader i tre konstruksjonene. Utførelsen fremstår ikke fagmessig utført.
- Verandaplate av betong er slitt, og har ikke fall. Det medfører ansamling av vanddammer på betongen. Rekkverkene er noe slitt og har avskalling av maling.

Utvendig > Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trapper har en del setninger/sprekker som følge av mangelfullt grunnarbeider.

Innvendig > Overflater

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Veggoverflater mot garasje har fuktskader etter lekkasje fra veranda av betong. Hulltaking med fukt søk er foretatt uten og påvise unormale fuktverdier. Stue i kjeller har delvis fjernet tapet.

Innvendig > Pipe og ildsted

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipevanger og brannmuren i kjeller har en del store sprekker.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

- Ja

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at

det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Ukjent utførelse på drenering og fuktsikring. I garasje er det synlig fuktinntrekk fra terreng/grunnen. Det er ved hulltaking påvist forhøyede fuktverdier i kjeller på stuehjørne.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer på mer enn 0,5 meter høyde der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Tomteforhold > Fjell i bakkant av tomten

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak). Avvik er beskrevet under, for tiltak og konsekvenser rundt avvik se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig > Taktekkning

- Ved takfot ble det registrert rustskader på skruer, med påfølgende avskalling av takbelegg ved skruene. Fremstår som korrosjon mellom de ulike materialene.

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. (selger har bestilt montering av musebsperre. Dette vil bli utført før overtagelse i følge selger)
- Deler av bordkledningen har en del soppvekst/grønske. Dette vil over tid medføre fuktskader i bordkledningen
- Terrasse er anlagt mot bordkledningen uten bruk av

beslag. Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledning skjult av terrassedekket, og fuktskader i bordkledningen vil oppstå over tid.

- Det er ikke montert musesperre bak bordkledningen.

Dette gjør at skadedyr kan komme opp og inn bak bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det ble registrert noe mindre fuktskjolder på taktroet, antatt eldre fuktskader før taktekkningen ble fornyet. Papir som dekker isolasjonen ligger delvis løst og har noe fuktskjolder

Utvendig > Vinduer

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelt vinduer har punktert glass. Det er utett rundt vinduer i kjellermur på eneboligens bakside. Garasje vinduer er delvis løse og det er sprekker i glass. Fukt og skadedyr har mulighet for å komme inn mellom vinduskarm og grunnmuren.

Utvendig > Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er ikke montert beslag under enkelte dørterskler. Balkongdør har fuktskade i brytningsfeltet, og det er utett rundt garasjedøra.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble registrert varierende skjevheter i etasjeskille og kjellergulv på stikkprøve kontrollerte rom. Størst skjevheter

ble registrert i kjellergulvene.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Fuktmålingen i ytterhjørne på stue avdekket forhøyede fuktverdier i bunnsvill på fremforet vegg. Høy luftfuktighet i fremforet vegg vil over tid medføre fuksskader i veggen.
- Ingen synlig fuktinntrekk/saltutslag på grunnmur på bod. Ingen unormale fuktverdier ble registrert i bunnsvill på badet.

Innvendig > Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er noe knirk i trappa.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

- Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg. Ved lekkasje fra avløpet, så vil vann kunne renne inn i veggen via avløpet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket av eldre type uten klemring. Dette øker faren for fuktskader i gulvet i tilknytting til sluken.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ingen unormale fuktverdier ble registrert. Det er en del muselort på bad

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Veggoverflater har ikke vanntett utførelse i våtsoner, da det er benyttet våtromstapet med ikke limte skjøter.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket av eldre type uten klemring. Dette øker faren for fuktskader i gulvet i tilknytting til sluken, og følgeskader.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Takplater har fuktskjolder og er delvis løse. Vegg er utetthet i overgang sokkelfiser, da det ikke er fuget i overgangen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble ved hulltakingen registrert fuktskjolder på veggplater. Fuktmålingen avdekket ingen unormale fuktverdier.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vannrør i garasje er ikke isolerte, og vil kunne fryse med påfølgende vannutstrømming.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting av avløpet er avsluttet på kryploftet, og ikke ført over tak via takventilen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Ventilasjonskanaler på kryploftet er uisolerte. Dette har

medført noe kondensskader på isolasjonen. Utluft fra ventilasjon aggregatet er ikke ført ut eller over tak. Dette er feil utførelse, og medfører at matos fra kjøkkenventilator, og fuktig luft fra våtrommene blir blåst ut på kryploftet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilasjon løsningen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er tilkoblet el-anlegget via stikkontakt. Det anbefales at varmtvannstank direkte kobles el-anlegget uten støpsel.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Det anbefales utført en el-kontroll med bakgrunn i alder på elanlegget. Dette for å kartlagt tilstanden på el-installasjonen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmur garasje har en del sprekker, da verandaplate ikke har glidesjikt i overgang i grunnmur. Bevegelser i verandaplate, medfører sprekker i garasje grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig

gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til Boliger iht. reguleringsplan Sætre. ID 19992003, ikrafttredelse: 09.09.1998.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer i strid med reguleringsbestemmelsene. For området skal det søkes å oppnå lik utførelse med tanke på farge og materialvalg. Farge på tak og vegger skal godkjennes av bygningsrådet. Boliger skal ha en eller to etasjer, evt. en etasje + sokkel. Takvinkel skal være mellom 18 grader og 27 grader. Hus i samme byggeflukt skal ha samme takvinkel. Garsjer eller carport som ikke kan bygges sammen med huset, skal utføres i samme material og samme farge som dette. Utvendige tørkeplasser bør skjermes, og helst bygges sammen med husa eller garasjen med tanke på farge og materialbruk. Avfallsdunker og stativ skal ha diskrete plassering fra veg, helst innbygges i samme material som huset.

Utvendige pergolaer og solskjermer ber underordnes bolighusets farger og materialbruk. Eksisterende vegetasjon bør tas vare på. Høye forstøtningsmurer bør unngås, og kan bare oppføres etter godkjenning fra bygningsrådet. Bygningsrådet skal godkjenne utføring, høyde og farge på gjerder mot veg. Skille mellom tomter og tomt/gate bør i den grad det er mulig, utføres som lave

beplantninger og inngå som del i hagen. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller beplantning som hindrer oversyn ved avkjøringer til offentlig veg.

Område B1 kan bygges ut med et BRA på inntil 35% av tomteareal.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sande kommune.

OPPVARMING

Ifølge kursoversikten i sikringsskapet så er det montert varmekabel i bad gulvene og gang kjeller. Dette kan avvike da selger ikke har bebodd eiendommen. Ellers elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

I Garasje og innkjørsel til eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst fra kommunal veg.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bolighus, den 24.08.84.

Merknader i brukstillatelsen:

Arbeid som ikke er utført ved synfaring den 24.08.84:

- Pussing av kjellermur
- Fundament og forankring av søyler på gavlvegg

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om

før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Enebolig over to etasjer, inneholder:

Underetasje: Stue , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Bod og garasje.

Hovedetasje: Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad

I tillegg er der veranda over garasje ca. 35 m2. Balkong frontfasade ca. 13 m2. Terrasse ca. 31 m2

STANDARD

ENEBOLIG-INNVENDIG

OVERFLATER

Tak malte plater og sponplater. Vegger vinyltapet, lakka panel, malt strie og murpuss. Gulv lamminatgulv, lakka parkett, fliser, teppe og betong.

KJØKKEN

Skapfronter i profilert lakka utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er montert fliser over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert oppvaskmaskin, utsparing for komfyr og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM

Bad hovedetasje:

Malte takplater. Vegger våtromtapet og flislagt gulv med sokkelflis. Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vaskerom kjeller:

Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Bad kjeller:

Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett med badekar.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Varmtvannstank ca. 200 liter.

Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer.

Belysning takpunkt for lamper.

Ifølge kursoversikten i sikringsskapet så er det montert varmekabel i bad gulvene og gang kjeller.

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat. (Eldre enn 10 år, må skiftes)

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

HVITEVARER

Se vedlagt liste over løsøre og tilbehør.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og

tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m² Stue , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Bod

BRA-e: 32 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 13 31 m² Veranda over garasje Balkong frontfasade Terrasse

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Stue er tilbygget mot vest, dette fremgår ikke av mottatte tegninger. Bruken og rominndeling av kjeller stemmer ikke helt med byggemeldte tegninger. Takoverbygg ved ytterdør fremgår ikke av byggemeldte tegninger. Vinduer på enkelte av oppholdsrommene holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 900 000,-

VERDITAKST

Kr 1 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 123,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder for 2023 og fordeles på 2 terminer. Renovasjon til SSR kommer i tillegg på kr. 4 989,- for standard husholdningsabonnement for 2024, fordelt på 3 terminer.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Herøy kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 407 999,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 1 550 396,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

1 900 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

47 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

48 590 Omkostninger totalt

64 090 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

66 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 590 Totalpris. inkl. omkostninger

1 964 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

1 966 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Eiendommen har ingen tinglyste heftelser eller rettigheter.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

24.03.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP

Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og

tilsiktete art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

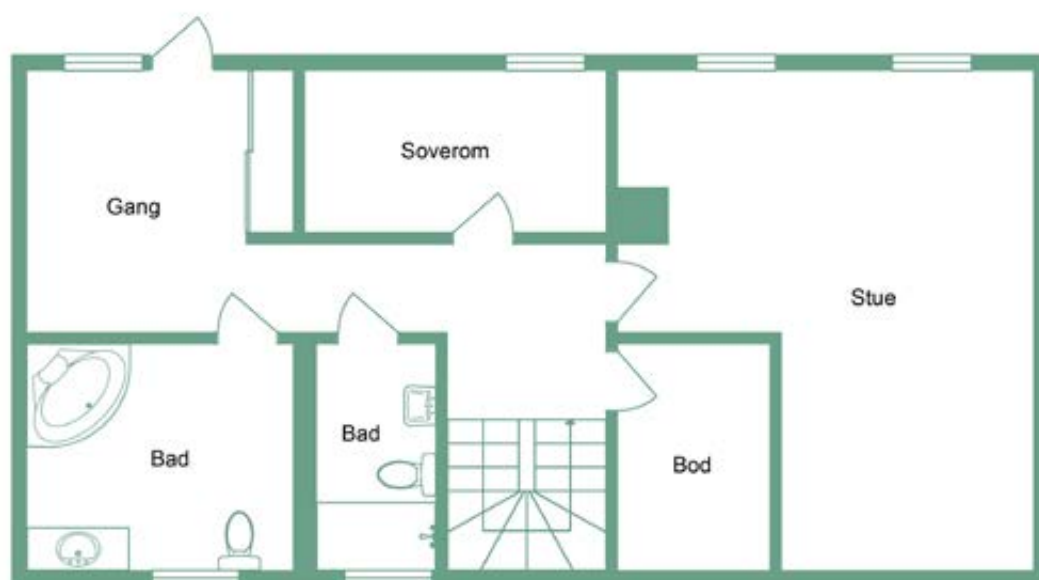
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



notar

Sætre 29

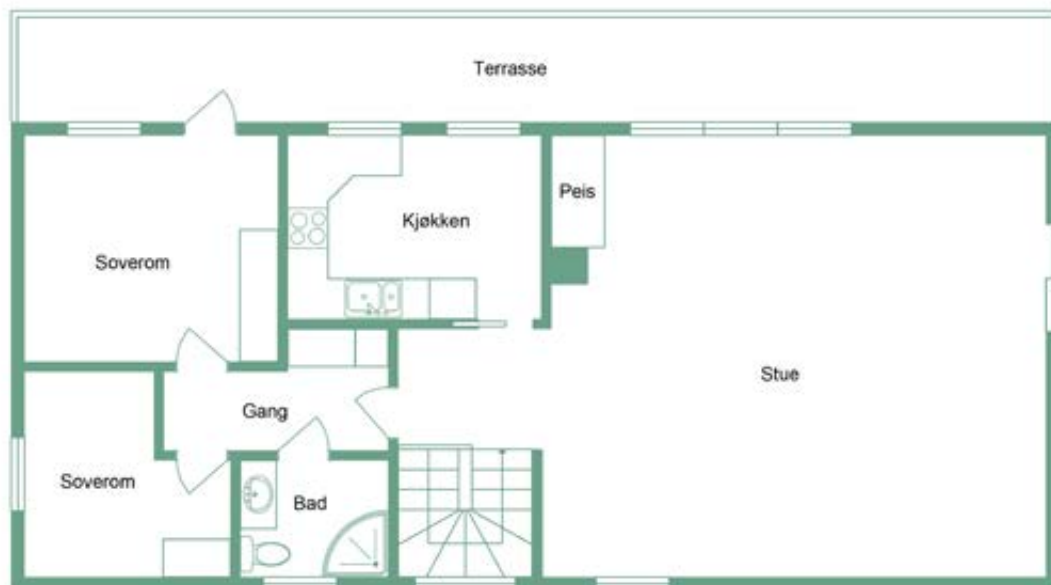
1 Etg

notar.no

@notarsone

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Sætre 29

2 Etg

notar.no

@notarsone

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SÆTRE 29

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Energiattest

Situasjonskart

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sætre 29, 6082 GURSKEN
 SANDE kommune
 gnr. 16, bnr. 50

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 24.11.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 11169-1707

Referansenummer: MB1090

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref:



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

Norsk takst

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



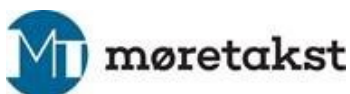
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den 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

- 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 grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av plastbelagte metallplater.
Takrennesystem, takstige og snøfangere av metall.

Takkonstruksjon av takstoler med taktro av sponplater. Kryploft uten gulv montert.

Taktekking av pappshingel. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro, opplagret på en bjelke. Bæresøyler av tre.

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

Vinduer av tre i malt utførelse med tre lags, to lags glass og enkle glass. Ytterdør og verandadører av tre i malt og lakka utførelse med/uten to lags glass. Garasje leddport av plastbelagt metall med portåpner.

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Balkong i tre konstruksjon med malt glassfiberdekke. Veranda over garasje betongplate. Rekkverk av tre i malt utførelse.

Grunnmur av murstein med malt murpuss.
Fundamenter av betong.

Drenering av antatt drenerende masser og drenerør. Det er noe synlig fuktsikring av grunnmur med bølgeplast ved garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte plater og sponplater. Vegger vinyltapet, lakka panel, malt strie og murpuss. Gulv lamminatgulv, lakka parkett, fliser, teppe og betong.

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse og forblendet med stein. Pipe er tilknyttet en peisvedovn.

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn. Håndlist trekvit ubehandlet.

Innerdører i finert og formpresset malt utførelse. To innerdører med glass.

Garderobeskap i malt utførelse.
Skyvedørsgarderobe med skapfronter med speil. Hyller på bod og eldre kjøkkeninnredning montert i garasje.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad hovedetasje: Malte takplater. Vegger våtromtapet og flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

Vaskerom kjeller: Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv med sokkeflis. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Bad kjeller: Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett med badekar.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Skapfronter i profilert lakka utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er montert fliser over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert oppvaskmaskin, utsparing for komfyr og kjøle/frysenskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Trykkvannrør av kobber og avløpsrør av plast.
Varmtvannstank ca. 200 liter.

Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrommene
og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig
ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer.
Belysning takpunkt for lamper. Ifølge
kursoversikten i sikringsskapet så er det montert
varmekabel i bad gulvene og gang kjeller.

Det er montert brannvarslere og
brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.
Byggegrunnen antas og bestå av sprengstein
fylling.

Forstøttningsmur av betong. Trapper av
naturstein og betong og belegningsstein.

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av
antatt plast uten at dette kan vites sikkert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Stue er tilbygget mot vest, dette fremgår ikke av mottatte
tegninger. Bruken og rominndeling av kjeller stemmer ikke
helt med byggemeldte tegninger. Takoverbygg ved ytterdør
fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

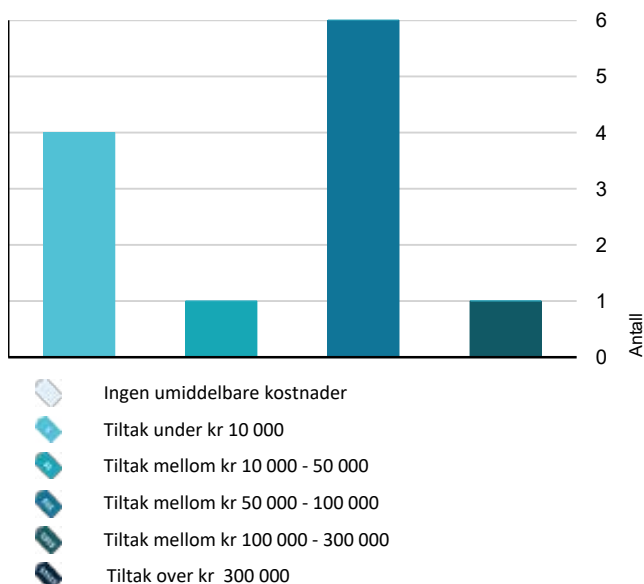
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og det er begrenset informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/tak inngangsparti [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fjell i bakkant av tomten [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Ambita

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Videre normalt og oppgraderinger må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2014	Terrasse	Ny terrasse endevegg ble bygget ifølge rekvirent.
2013	Vedlikehold	Ny takteking og takrenne system ble montert ifølge rekvirent.
2012	Vedlikehold	Lekkasje inn i garasje/kjeller ble utbedret ifølge rekvirent.
2004	Vedlikehold	Skyvedør stue ble montert ifølge produksjonsår på dør.
	Tilbygg	Stue er tilbygget mot vest med ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av plastbelagte metallplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved takfot ble det registrert rustskader på skruer, med påfølgende avskalling av takbelegg ved skruene. Fremstår som korrosjon mellom de ulike materialene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av rim på taktekingen, lot ikke takteking seg ikke kontrollere for tilsvarende skader. Det anbefales en utvidet kontroll av taktekingen når denne er fri for snø/rim. Tiltak med påpekte skader må påregnes.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrennesystem, takstige og snøfangere av metall.

Vurdering av avvik:

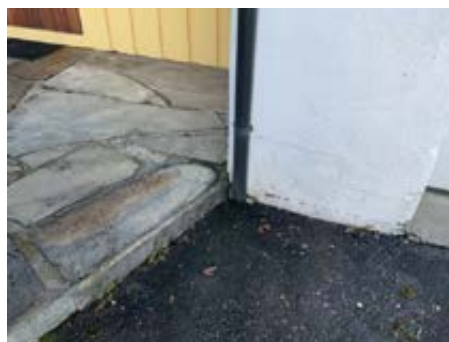
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på taktekingen frontfasade. Ved denne type glatt takteking er det krav om snøfangere på all takflater, for å unngå snøras. Taknedløpene medfører økt fuktbelastning av grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av bordkledningen har en del soppvekst/grønske. Dette vil over tid medføre fuktskader i bordkledningen

Terrasse er anlagt mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette er til hinder for vedlikehold av bordkledning skjult av terrassedekket, og fuktskader i bordkledningen vil oppstå over tid.

Det er ikke montert musesperre bak bordkledningen. Dette gjør at skadedyr kan komme opp og inn bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler med taktro av sponplater. Kryploft uten gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble registrert noe mindre fuktskjolder på taktroet, antatt eldre fuktskader før taktekkingen ble fornyet. Papir som dekker isolasjonen ligger delvis løst og har noe fuktskjolder.

Isolasjonen ligger stedvis i kontakt med taktroet, dette er til hinder for ventileringen av kryploftet og kan medføre kondens problematikk.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må etableres lufting mellom isolasjon og taktroet der dette mangler. Tiltak med fuktskjolder og isolasjon krever ingen umiddelbare tiltak, da dette vurderes og være eldre fuktskjolder.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer av tre i malt utførelse med tre lags, to lags glass og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelt vinduer har punktert glass. Det er utett rundt vinduer i kjellermur på eneboligens bakside. Garasje vinduer er delvis løse og det er sprekker i glass. Fukt og skadedyr har mulighet for å komme inn mellom vinduskarm og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
 - Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må tettes rundt vinduer i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/tak inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktekking av pappshingel. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro, opplagret på en bjelke. Bæresøyler av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjonen har betydelige fuktskader, og svak konstruksjon. Taktekkingen har ikke vanntett utførelse i overgang balkong. Løsningene fremstår ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- De påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjonen står foran utskifting/renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør og verandadører av tre i malt og lakka utførelse med/uten to lags glass. Garasje leddport av plastbelagt metall med portåpner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert beslag under enkelte dørterskler. Balkongdør har fuktskade i brytningsfeltet, og det er utett rundt garasjedøra.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør må påregnes utskiftet/vedlikeholdt. Beslag under dørterskler anbefales montert.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Balkong i tre konstruksjon med malt glassfiberdekke. Veranda over garasje betongplate. Rekkverk av tre i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Terrassedekket er slitt, og terrasse har ikke rekkverk montert. Balkong dekke av glassfiber har løsnet fra underlaget, og det er synlige fuktskader i tre konstruksjonene. Utførelsen fremstår ikke fagmessig utført.

Verandaplate av betong er slitt, og har ikke fall. Det medfører ansamling av vanndammer på betongen. Rekkverkene er noe slitt og har avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tiltak med påpekte avvik må påregnes. Konstruksjonene står foran en del vedlikehold, utskiftinger og renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige trapper

Trapper av naturstein og betong og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper har en del setninger/sprekker som følge av mangelfullt grunnarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapper står foran renovering/utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

Tak malte plater og sponplater. Vegger vinyltapet, lakka panel, malt strie og murpuss. Gulv lamminatgulv, lakka parkett, fliser, teppe og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Veggoverflater mot garasje har fuktskader etter lekkasje fra veranda av betong. Hulltaking med fukt søk er foretatt uten og påvise unormale fuktverdier. Stue i kjeller har delvis fjernet tapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fuktskadet veggplater mot garasje må utskiftes, og det må da samtidig kartlegges om også badeveggen mot garasje har fått fuktskader i forbindelse med fuktinntrengingen. Stue i kjeller må tapetseres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Gulv mot grunnen av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert varierende skjevheter i etasjeskille og kjellergulv på stikkprøve kontrollerte rom. Størst skjevheter ble registrert i kjellergulvene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med feieluke i murpusset malt utførelse og forblendet med stein. Pipe er tilknyttet en peisvedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger og brannmuren i kjeller har en del store sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må påregnes kamerakontroll av piperøret for og avdekke om også røykrøret har sprekker. Ved sprekker i dette, må røykrøret påregnes utskiftet/fornyset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt i kjeller i ytterhjørne mot terreng på stue. Bod har åpen grunnmur, og det er foretatt fuktmåling i luke i badveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Fuktmålingen i ytterhjørne på stue avdekket forhøyede fuktverdier i bunnsvill i fremforet vegg mot terreng. Høy luftfuktighet i fremforet vegg vil over tid kunne medføre fuksskader i veggen.

Ingen tegn til fuktinntrekk gjennom grunnmur på bod. Fuktsøket i luker i vegg på badet avdekket heller ingen unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak med årsak til forhøyede fuktverdier i fremforet vegg på stue må påregnes.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn. Håndlist trekvit ubehandlet.

Vurdering av avvik:

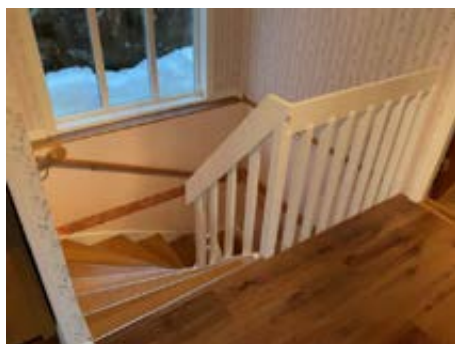
Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er noe knirk i trappa.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tiltak med knirk i trapp må vurderes/påregnes.



TG 2 Innvendige dører

Innerdører i finert og formpresset malt utførelse. To innerdører med glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i malt utførelse. Skyvedørsgarderober med skapfronter med speil. Hyller på bod og eldre kjøkkeninnredning montert i garasje.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte takplater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mansjett på avløpsrør fra baderomsinnredningen i overgang vegg. Ved lekkasje fra avløpet, så vil vann kunne renne inn i vegg via avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rørmansjett på avløpsrøret.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket av eldre type uten klemring. Dette øker faren for fuktskader i gulvet i tilknytning til sluken.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjkabinett med badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da våtrommet har luker i vegg mot terreng. Kontrollen avdekket ingen unormale forhold eller fuktverdier.

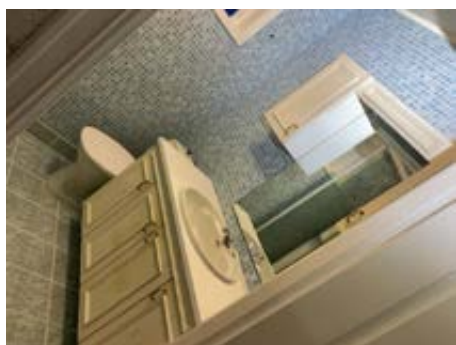
Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte takplater og vegger våtromtapet.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Veggoverflater har ikke vanntett utførelse i våtsoner, da det er benyttet våtromstapet med ikke limte skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer med avviket og dagens bruk av dusjkabinett.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelflis.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt uten fall til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det vil ikke være økonomisk lønnsomt og utføre tiltak med fall forhold på gulvet før renovering/oppussing av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket av eldre type uten klemring. Dette øker faren for fuktskader i gulvet i tilknytting til sluken, og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning, wc og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

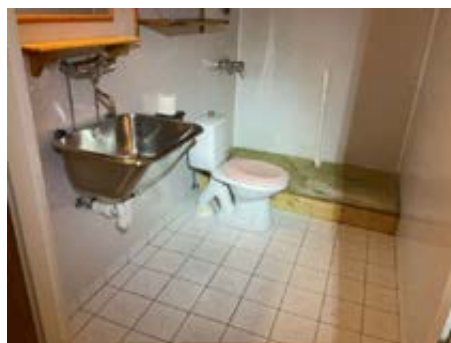
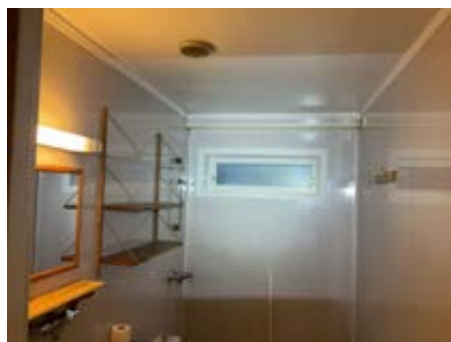
Hulltaking er foretatt i trapp mot våtsone for dusjen uten å påvise unormale forhold eller fuktverdier.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Ingen dokumentasjon på konstruksjon oppbygging av våtrommet foreligger.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Takplater har fuktskjolder og er delvis løse. Vegg er utetthet i overgang sokkelfiser, da det ikke er fuget i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkeflis.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt uten fall mot antatt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Det er ukjent om våtrommet har sluk, mulig denne er under innebygget kasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i profilert lakka utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt vask. Det er montert fliser over benkeplater. Kjøkkeninnredningen har integrert oppvaskmaskin, utsparing for komfyr og kjøle/fryseskap.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført mot vaskerommet under trapp.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved hulltakingen registrert fuktskjolder på veggplater.

Fuktmålingen avdekket ingen unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannrør i garasje er ikke isolerte, og vil kunne fryse med påfølgende vannutstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av avløpet er avsluttet på kryploftet, og ikke ført over tak via takventilen.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkkenventilator. Utover dette naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanaler på kryploftet er uisolerte. Dette har medført noe kondensskader på isolasjonen. Utluft fra ventilasjon aggregatet er ikke ført ut eller over tak. Dette er feil utførelse, og medfører at matos fra kjøkkenventilator, og fuktig luft fra våtrommene blir blåst ut på kryploftet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilasjon løsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uisolerte kanaler på kryploftet anbefales isolert med isolasjons strømpes med plast. Ventilasjon utblåsing må føres til takhatten. Med bakgrunn i alder på ventilasjonsaggregatet, så kan funksjonssvikt oppstå.



TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er tilkoblet el-anlegget via stikkontakt. Det anbefales at varmtvannstank direkte kobles el-anlegget uten støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Ifølge kursoversikten i sikringsskapet så er det montert varmekabel i bad gulvene og gang kjeller. (Avvik fra dette kan forekomme)

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1984

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

4. 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?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utført en el-kontroll med bakgrunn i alder på el-anlegget. Dette for å kartlagt tilstanden på el-installasjonen.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas og består av sprengstein fylling.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av antatt drenerende masser og drenerør. Det er noe synlig fuktsikring av grunnmur med bølgeplast ved garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ukjent utførelse på drenering og fuktsikring. I garasje er det synlig fuktinntrekk fra terreng/grunnen. Det er ved hulltaking påvist forhøyede fuktverdier i kjeller på stuehjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Drenering må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak med fuktinntrekk i garasje må påregnes. Tilstand og utførelse på drenering anbefales undersøkt nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murstein med malt murpuss. Fundamenter av betong.

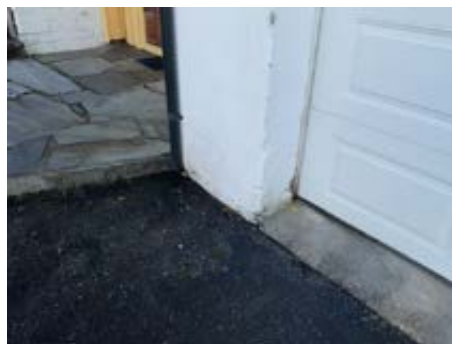
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur garasje har en del sprekker, da verandaplate ikke har glidesjikt i overgang i grunnmur. Bevegelser i verandaplate, medfører sprekker i garasje grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmurer på mer enn 0,5 meter høyde der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Fjell i bakkant av tomten

Bak eneboligen er det usikret fjell.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Flat terrassert og skrående tomtegrunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør av antatt plast uten at dette kan vites sikkert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/176 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Hall m/trapp, Vaskerom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med forholdsvis lav omsetting av eiendommer. Det er i verdisetningen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høgestien 3 ,6082 GURSKEN 180 m² 1992 3 sov	16-09-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	17 778
2 Aretua 2 ,6082 GURSKEN 125 m² 1993 3 sov	15-07-2020	1 850 000	1 870 000		1 870 000	14 960
3 Sætre 28 ,6082 GURSKEN 209 m² 1978 4 sov	09-06-2021	2 290 000	2 150 000		2 150 000	10 287
4 Myklebust 158 ,6082 GURSKEN 185 m² 1973 4 sov	01-02-2022	1 900 000	1 750 000		1 750 000	9 459
5 Almestad 89 ,6082 GURSKEN 171 m² 1968 5 sov	09-07-2024	1 590 000	1 550 000		1 550 000	9 064
6 Myklebust 152 ,6082 GURSKEN 222 m² 1974 4 sov	21-10-2021	1 990 000	1 990 000		1 990 000	8 964
7 Myklebust 142 ,6082 GURSKEN 173 m² 1970 4 sov	20-03-2023		1 550 000		1 550 000	8 960
8 Myklebust 142 ,6082 GURSKEN 173 m² 1970 4 sov		1 900 000	1 500 000		1 500 000	8 671

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

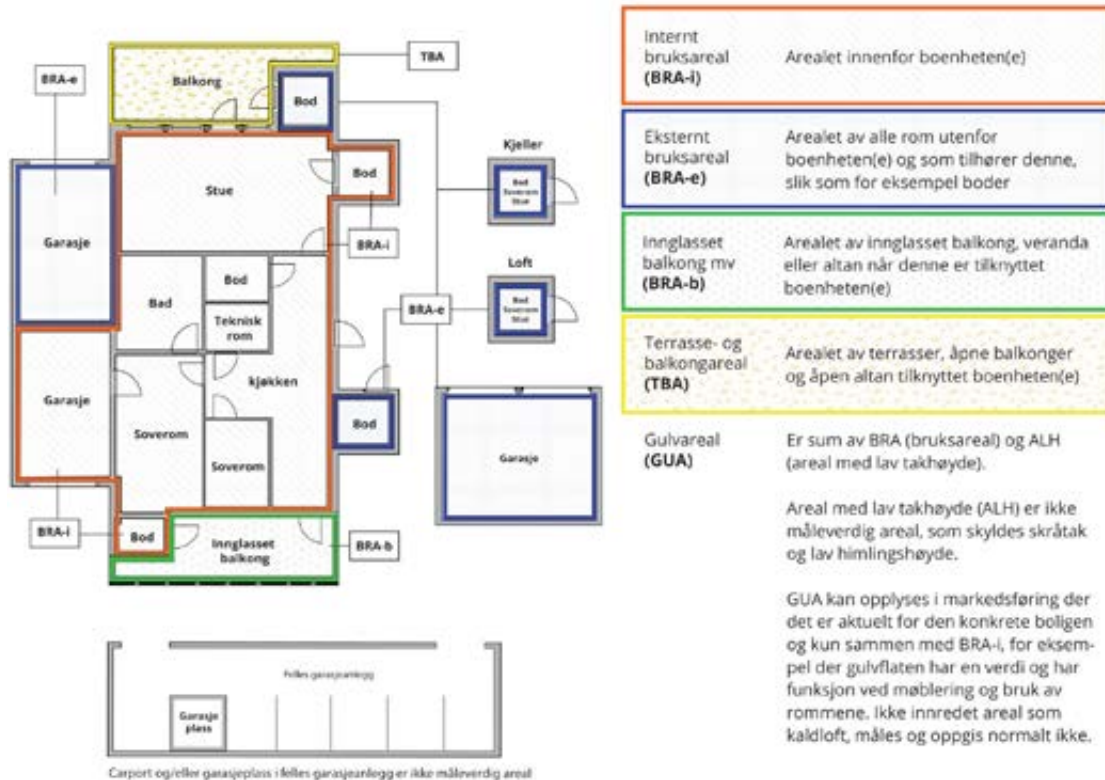
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	98			98	79
Kjeller	78	32		110	
SUM	176	32			79
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad		
Kjeller	Stue , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Vaskerom , Bod	Garasje	

Kommentar

Veranda over garasje ca. 35 m2. Balkong frontfasade ca. 13 m2. Terrasse ca. 31 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stue er tilbygget mot vest, dette fremgår ikke av mottatte tegninger. Bruken og rominndeling av kjeller stemmer ikke helt med byggemeldte tegninger. Takoverbygg ved ytterdør fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på enkelte av oppholdsrommene holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

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)
Enebolig	169	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2024	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	16	50		0	835.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætre 29 6082 Gursken

Hjemmelshaver

Dødsboet etter Maron Jonny Dahlstrøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Sætre i Gursken. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, idrettsanlegg og barne/ungdomsskole. I noe lenger avstand fra eiendommen ligger barnehage i Haugsbygda.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Sætre med planidentifikasjon: 19992003. Reguleringsformål boliger. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat terrassert sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med trapper, belegningsstein, skifer, forstøtningsmur, kantstein, tre-gjerde, flaggstang, tre-terrasse, gress arealer og beplantning. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Sande kommune med planidentifikasjon 2081. Arealbruk boligbebyggelse nåværende. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brannforebygging rapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Bruksløyve for eiendommen			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		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 befaringsstidspunktet. 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB1090>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0213/24	
Selger 1 navn	
Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen	
Gateadresse	
Sætre 29	
Poststed	Postnr
GURSKEN	6082
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Maron Jonny Dahlstrøm
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Jorun Dahlstrøm-Nilsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 3-0213/24

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorun Dahlstrøm Nilsen	f81c5b985f7de1913ed6a44e 8b6a41b885fc9ae4	15.11.2024 12:16:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 3-0213/24

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



BESØKSRAPPORT SKADEDYR

Sætre 29

6082 GURSKEN

Objekt

Objektnavn	Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen
Adresse	Sætre 29
Poststed	6082 GURSKEN
Kontaktperson	Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen
E-post	jorundnilsen@hotmail.com
Telefon	90053816
Bolignummer	29
Beboer	
Tilstede	Jorun-Merete Dahlstrøm Nilsen

Skadedyr

Skadetype	ingen skadedyr påvist
Bygningsdel	Våtrom
Antatt alder	Ikke aktuelt

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	kundeservice.nord@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20156910
Referanse	
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	10.12.2024
Besøksstype	Engangsoppdrag
Rapport ved	Richard Andre Elveland

Signatur for gjennomføring

Signatur kunde

Signatur Anticimex

Richard

Richard Andre Elveland

Innledning

Kunde har hatt takstmann på besøk og fått påpekt mulig gnageraktivitet i utlektet vegg ved badrom.

Observasjoner på stedet

Det var ingen spor etter gnagere under inspeksjon. Trolig har rester av bygg materiale blitt forvekslet med muselort.

Vurdering

Det er ikke påvist gnager aktivitet i boligen.

Utførte tiltak

Ingen tiltak utført.

Sikring og forebyggende tiltak

Under inspeksjon utvendig ble det avdekket manglende gnagersikring under bordkledning og usikret kabelgjennomføring via garasje. Jeg har anbefalt kunde å innhente tilbud på nødvendig arbeid, kunde ønsket å bli kontaktet av Anticimex's sikringstekniker.

Hva skal skje videre

Sikringstekniker tar kontakt for pristilbud.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig.

Bilder

Inspeksjonsluker hvor antatt aktivitet var observert



Oversikt fasade



Usikret kabelgjennomføring fra garasje



Oversikt fasade



Oversikt fasade



Oversikt fasade



Oversikt fasade

PROTOKOLL SKADEDYR

Sætre 29

6082 GURSKEN

Objekt

Objektnavn	Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen
Adresse	Sætre 29
Poststed	6082 GURSKEN
Kontaktperson	Jorun-Merete Dahlstrøm-Nilsen
E-post	jorundnielsen@hotmail.com
Telefon	90053816
Bolignummer	29
Beboer	
Tilstede	Jorun-Merete Dahlstrøm Nilsen

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	kundeservice.nord@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20156910
Referanse	
Inspeksjonsdato	10.12.2024
Rapport ved	Richard Andre Elveland

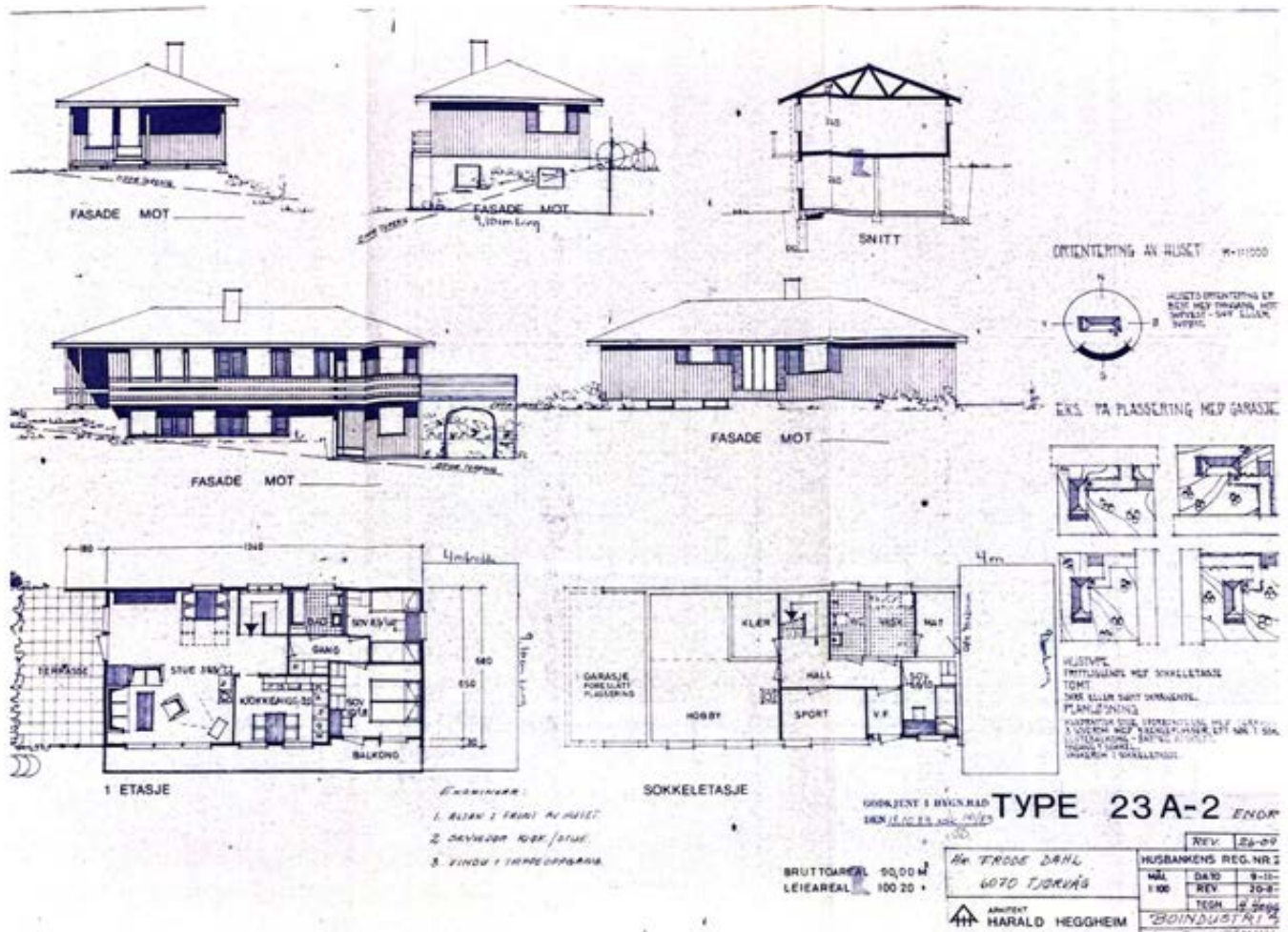
.....
Signatur inspektør

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	Ingen skadedyr påvist
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget anses som ferdig.

Hva skjer Videre?

Tiltak avsluttes inntil videre.



TYPE 23A-2 END

BRUTTOAREAL 90,00 M²
 LEIEAREAL 100,20 M²

ARBEJDE HARALD HEGGHEIM

REV.	28-09
HUSBANKENS REG. NR. 2	
NAL.	9-10
REV.	20-8
TEGN.	18-09-00

BOINDUSTRI





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)

 Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 10)

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

 Anlegg for lek

 Anna friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggjegrænse

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/avstandslinje

 Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



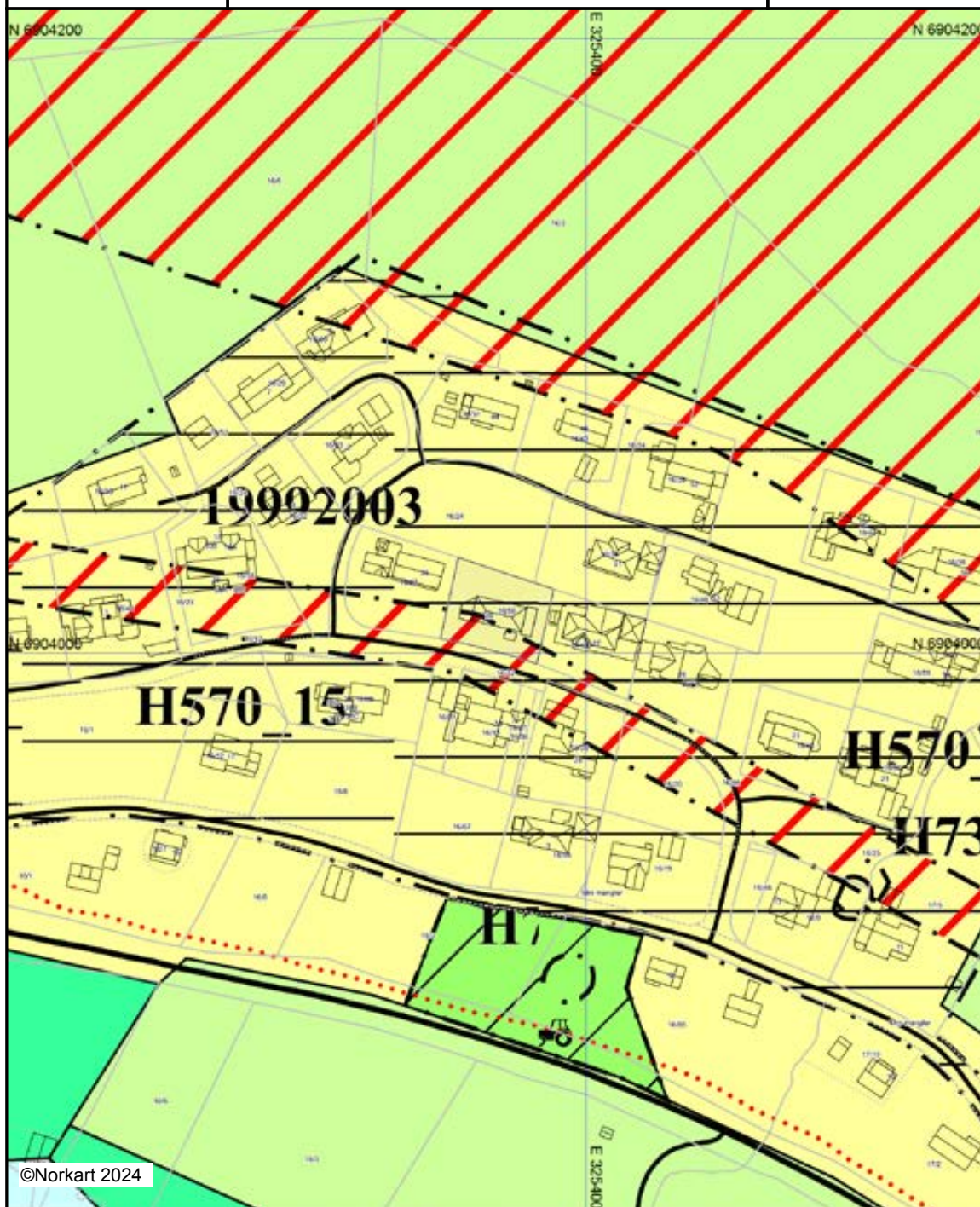
Sande kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/50
Adresse: Sætre 29
Utskriftsdato: 15.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - fremtidig
-  LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Ahc
-  Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Sætre 29

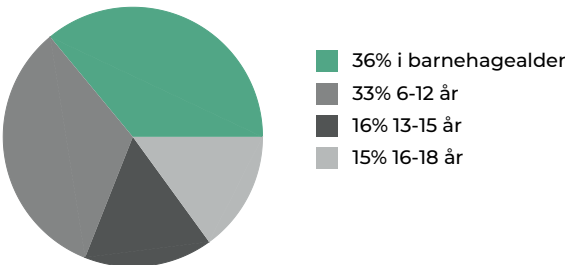
Offentlig transport

🚶 Sætre nyevegen Linje 320	6 min 🚶 0.4 km
✈ Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	37 min 🚶
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 54 min 🚶

Skoler

Gursken oppvekstsenter (1-10 kl.) 143 elever, 9 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Ulstein vidaregåande skule 550 elever	24 min 🚶 23 km
Herøy vidaregåande skule 301 elever	31 min 🚶 30.6 km

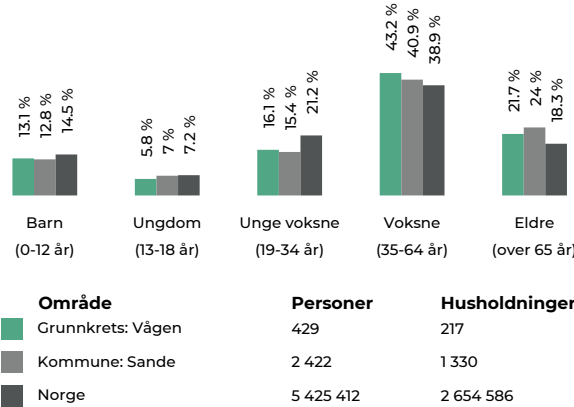
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Haugelia barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 🚶 3.8 km
Hauemarkja barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 🚶 7.1 km
Leikanger barnehage (1-5 år) 22 barn	13 min 🚶 10.7 km

Dagligvare

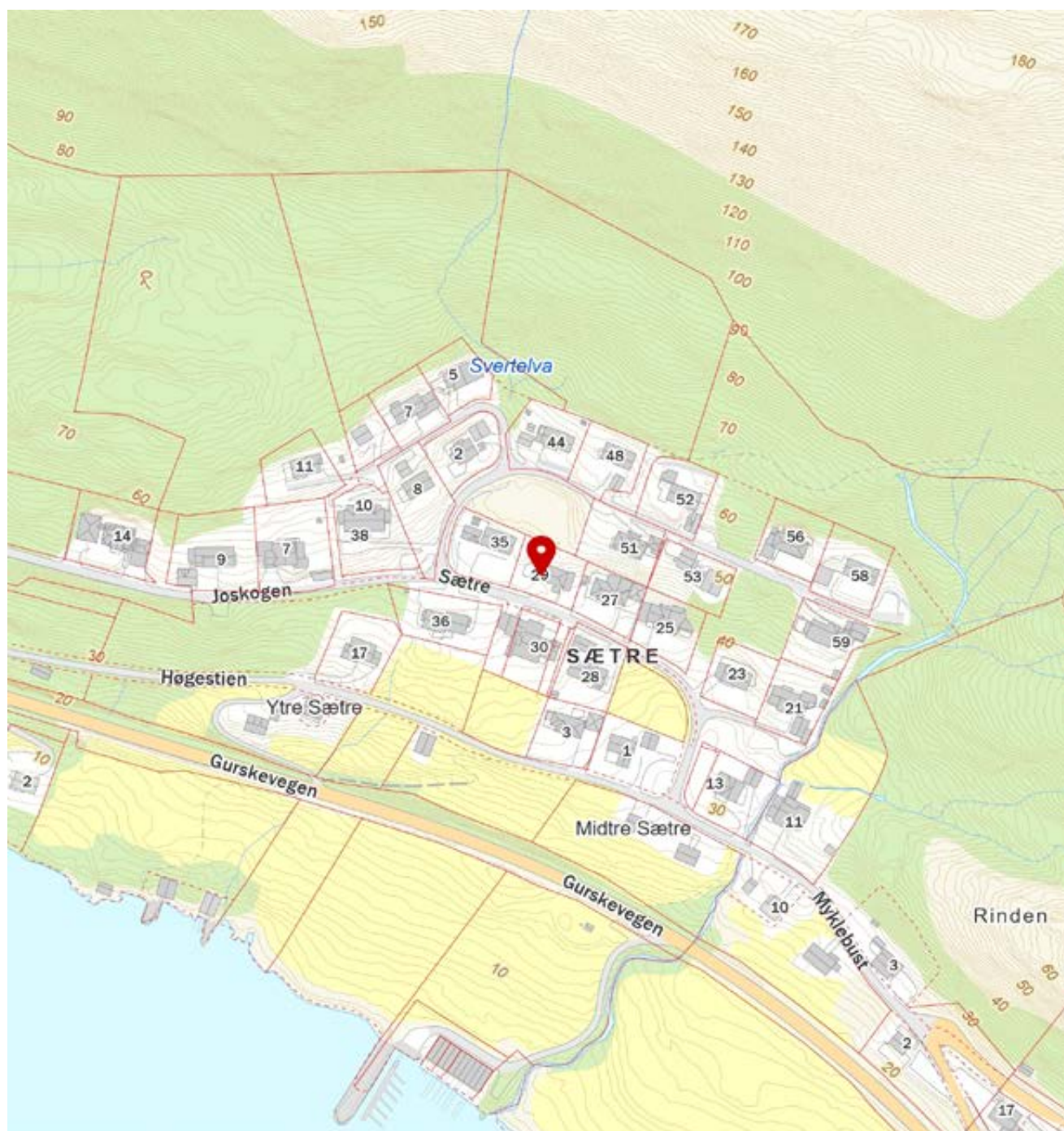
Joker Gursken Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.5 km
Joker Larsnes PostNord	8 min 🚶 6.9 km

Sport

🏃 Vågen skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min 🚶 1.7 km
🏃 Gursken stadion Fotball, friidrett	5 min 🚶 2.9 km
🏃 Gjerdsвика Treningssenter	16 min 🚶
🏃 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	23 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor 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 esignatur, 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. Nor-malt 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 for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0213/24

Adresse: Sætre 29, 6082 GURSKEN, gnr. 16, bnr. 50 i Sande kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.03.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/