

Skjeggedal 2 og 3



Velkommen til

Skjeggedal 2 og 3



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Skjeggedal

Innholdsrik eiendom med to bolighus, trippelgarasje og uthus på romslig tomt | Steinkast unna startpunkt til Trolltunga!

Prisantydning	4 900 000,-
Omkostninger	123 850,-
Totalpris	5 023 850,-
BRA-i	301 kvm
Totalt BRA	390 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1904

Megler	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no
Megler 2	Kjetil Solheim Aarsand
Telefon	988 20 428
E-post	k.aarsand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Skjeggedal 2 & 3! Presentert av Nordvik Hardanger!

Eiendommen ligger flott til i Skjeggedal - kun et steinkast unna startpunktet til Trolltunga samt flere andre fine turmuligheter. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til nærbutikken i Tyssedal. Ønsker man et større utvalg, ligger Odda sentrum en 20-minutters biltur unna.

Høydepunkter:

- To bolighus
- Totalt 6 soverom
- Trippelgarasje
- Uthus med med terrasse på 68 m^2
- Røykhus
- Stor og romslig tomt på ca. 2,5 mål
- Balkong
- Gode utleiemuligheter
- Peisovn
- Varmepumpe

Arealer og innhold

BRA-i:	301 kvm
BRA-e:	89 kvm
Totalt BRA:	390 kvm
TBA:	80 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 69 kvm.
Total BRA: 69 kvm.

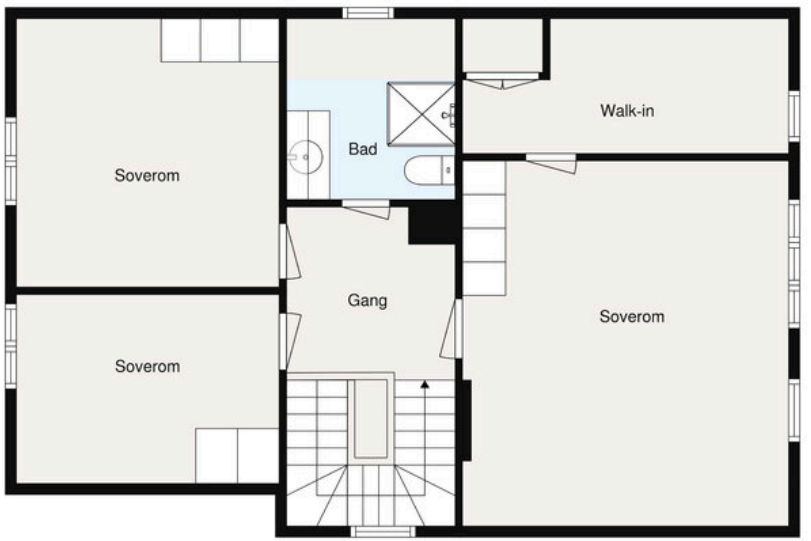
"Utleiebolig"
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Bod
1. etasje:



1.Etasje



2.Etasje



Kjeller

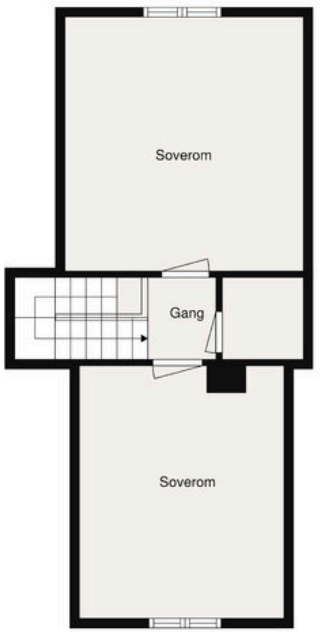
Tegningen er ikke målestokkholdig
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

NORDVIK



1.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



2.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Skjeggedal 2 og 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0007/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75, bnr 91 (ideell andel 1/1) / Gnr 75, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selgere
Wenche Hugnastad
Hallgeir Hugnastad

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
122 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
123 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 023 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 043 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1904 ifølge selger

Etasje
3

Antall soverom
3

Innhold
Skjeggedal 3 går over tre plan og inneholder
Kjeller med trapperom, trimrom og fire boder.
1.etasje med entré/trapperom, bad, stue, kjøkken og trapperom.
Loftsetasje med trapperom, bad, tre soverom og en bod.

Skjeggedal 2 går over tre plan og inneholder:
Kjeller med bodareal.
1.etasje med entré, vaskerom, soverom, gang, kjøkken, stue og bad.
Loftsetasje med trapperom og to soverom.

Tilhørende eiendommen medfølger det ellers røykhus, uthus og en trippelgarasje.

Standard

SKJEGGEDAL 3 - ENEBOLIG

Boligen er et skinnende eksempel på hvordan en kombinasjon av klassisk sjarm og moderne luksus kan skape et hjem som er både tiltalende og innbydende. Opprinnelig oppført i 1904. Boligen har gjennomgått en delvis oppussing og modernisering i senere tid, noe som har gjort den til et prakteksemplar på hvordan man kan bevare det beste fra fortiden mens man skaper en fremtidig drømmebolig.

ENTRE

Velkommen inn! Du har adkomst via et overbygget inngangsparti, hvor du videre ønskes velkommen inn i en trivelig entré med god plass til jakkeoppheng, skohylle og andre oppbevaringsløsninger.

STUE

Lys og innbydende stue av god størrelse. Stuen har en praktisk utforming som gjør innredningen av sofaseksjon og spisebord enkel. En vedovn sørger for varme og hygge på kjølige dager mens en luft-til-luft varmepumpe bidrar til jevn komfort gjennom årstidene. Fra stuen er det utgang til en balkong med fin utsikt til Vetlavatnet, omkringliggende fjell og nærområdet ellers.

KJØKKEN

Flott kjøkkeninnredning som er lysegrå og moderne med profilerte fronter fra 2018 og benkeplate i laminat. Innredet med stekeovn, micro, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap/frys. Her er rikelig med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

BADEROM

Baderom i 1.etasje er fra 2014 med fliser på vegg og gulv. Her er det varmekabler i gulv, dusjnisje og vegghengt toalett. Baderommet i 2.etasje er fra 1974 og har belegg på gulv og fliser på vegg. Innredet med dusj, toalett og benkeskap med nedfelt vask.

SKJEGGEDAL 2 - "UTLEIEBOLIGEN"

Selger opplyser at boligen ble oppført mellom 1850 - 1870 og ble senere tilbygget i 2012. Boligen fremstår i dag som godt vedlikeholdt og ivaretatt. Boligen er registret som enebolig i offentlige register, og har blitt benyttet som utleiebolig av dagens eiere.

ENTRE

Fra et overbygget inngangsparti blir du ønsket velkommen inn i en pen, flislagt entré med varmekabler og god plass til jakkeoppheng og skohylle.

STUE

Stuen fremstår som romslig med god plass til møblement, som sofagruppe med tilhørende bord og TV med benk. Peisovnen gir godt med varme på kalde dager.

KJØKKEN

Pent og lyst kjøkken med profilerte fronter. Her er det godt med skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og fryseboks.

BADEROM

Baderom med varmekabler og fliser på gulv. Lyst og innbydende bad med dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og nyere vegghengt toalett. Servant med skap under og speil over.

VASKEROM
Eget vaskerom i1.etasje med varmekabler i gulv. Plass til vaskemaskin, tørketrommel og gode oppbevaringsmuligheter.

UTHUS
Uthuset er oppført i ca. 1957 ifølge selger og har en gjennomgående standard fra byggeår. Ifølge tilstandsrapport er det oppført i trekonstruksjon med støpt grunnmur og bindingsverk med liggende trekledning. Stor terrasse i tilknytning til bygget.

GARASJE
Garasje er oppført i 1950 og har gjennomgående standard fra byggeår. Ifølge tilstandsrapport er det oppførtmed støpt fulv og i betongkonstruksjon. Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med papp.

RØYKHUS
Røykhuset er oppført i trekonstruksjon med plattform på støpte fundamenter, bindingsverk og liggende trekledning.

RAPPORTSAMMENDRAG

Sammendraget viser avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

TG 3 - "Store eller alvorlige avvik" - ENEBOLIG (Skjeggedal 3)

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille i trebjelkelag er kontrollert for knirk og nedbøyning. Horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik i 1 etasje, men ikke i 2.etasje hvor det er målt over 4 cm på ene soverom. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Fungerer med dette avvik, men anbefales avretting ved eventuell oppgradering.

- Innvendig > Radon:
Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn ble innført. Det er etablert avsug i kjeller og målinger er gått ned, men ligger fortsatt godt over anbefalt nivå. Det anbefales ytterligere tiltak for å redusere nivået. Nærmere utredning av dette anbefales, estimat gjelder utredning. Kostnadsestimat: kr. 10 000 - 50 000,-.

- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generel:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt. Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år. Det må uansett påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.
Kostnadsestimat: kr. 100 000 - 300 000,-.

TG 2 - "Avvik som kan kreve tiltak"

- Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noen heller ligger med synlige gliper som medfører lokal utetthet. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og anbefales justering av enkelte heller.

- Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.Det må påregnes jevnlig vedlikehold og utskifting av renner på sikt.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Noe begrenset gjennomlufting og noe lokal slitasje på enkelte bord registrert. Jevnlig vedlikehold anbefales. Noe oppgradering må påregnes.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noe spor etter fukt i undertak og rundt pipe registrert

- Innvendig > Pipe og ildsted:
Noe slitasje i puss på pipe over tak. Vedlikehold må påregnes.

- Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn

- Innvendig > Innvendige trapper:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Noe slitasje i overganger og noe avvik på utførelse registrert. Fungerer med dette avvik, jevnlig vedlikehold må påregnes.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det må påregnes oppgradering av noen fuger.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder gjenværende kobberrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder gjenværende støpejernsrør. • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. et er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tomteforhold > Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,
utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Noe sprekker i betong fuger registrert. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 - "Avvik som kan kreve tiltak" - "UTLEIEBOLIG" (Skjeggedal 2)

- Utvendig > Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Gjelder undertak på eldste del. Vedlikehold må påregnes.

- Utvendig > Nedløp og beslag:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Noe slitasje på enkelte bord i overgang mellom gammel og ny del registrert. Vedlikehold må påregnes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Fungerer godt med dette avvik.

- Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Må ses i sammenheng med drenering. Jevnlig tilsyn anbefales. Tiltak kan ikke utelukkes

- Innvendig > Innvendige trapper:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige dører:
Noe slitasje på eldste dører

- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Noe tørkesprekker registrert

- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv:
Avvik på utførelse. Det må påregnes oppgradering på sikt.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist skader på innredning.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder gjenstående kobberrør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. et er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Selger opplyser om det er påmontert godkjent bryter på varmtvannstanken. Dette ble gjort etter at tilstandsrapporten ble laget.

- Tekniske installasjoner > 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.

- Tomteforhold > Drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. 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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Noe sprekkdannelser i murpuss mellom naturstein i grunnmur. Det må påregnes vedlikehold

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Parkering

Parkering i garasje og på tomten ellers.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Morten Soltvedt

Byggemåte
Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandrapport.

Enebolig - Skjeggedal 3:
Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Det er tømmer konstruksjon fra byggeår som er kledd med liggende trekledning av ulik alder og type. Vegger er utlektet og etterisolert i 2013. Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige taksperrer og kaldt loft. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av byggemåte.

"Utleiebolig" - Skjeggedal 2:
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde. Det er tekket med skifer fra byggeår og tilbyggingsår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut. Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer. Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, uten at dette er registrert. Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del. Vegger er kledd med liggende trekledning med ulik alder. Kledning fremstår vedlikeholdt. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av byggemåte.

Innbo og løsøre
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul
Skjeggedal 3 - Enebolig:
Energikarakter: C
Oppvarmingskarakter: Gul

"Skjeggedal 2" - Utleiebolig
Energikarakter: F
Oppvarmingskarakter: Oransje

Oppvarming
Skjeggedal 3 - Enebolig:
Oppvarming med varmepumpe og ildsted i stue og varmekabler på bad 1.etasje. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Skjeggedal 2 - "Utleiebolig":
Oppvarming med ildsted i stue og varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 412,-pr. 2024

Skjeggedal 3 - Enebolig: Årlig gebyr kr. 15 533,- inkl mva. Dekker vann, renovasjon, slamtømming og feiing.

Skjeggedal 2 - "Utleiebolig": Årlig gebyr kr. 11 879,- inkl mva. Dekker vann, renovasjon, slamtømming og feiing.

Formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 521 372 i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 1 981 213 i 2022.

Forsikring

Tryg.
Polisenr: 6810359

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 556 kvm (Eiertomt)
Tomten er ikke nøyaktig oppmålt, og ved en eventuell oppmåling vil det oppstå avvik. Arealet på gnr 75 bnr 91 på 2294.9 m^2, er hentet fra målebrev, datert 22.08.2003. Arealet på gnr 91 bnr 97 på 61.8m^2 er hentet fra kartverket sine offentlige register. Eiendommens grenser er markert med "middels - høy nøyaktighet" i kart mottatt fra kommunen.

OMRÅDEANALYSE:

Risiko:
- Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred
- Aktsomhetsområder for snøskred
- Aktsomhetsområder for steinsprang
- Radonutsatt område - Høy aktsomhet

Vær oppmerksom på:
- Flomfaresoner
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Områdeanalyse følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst

Enkel adkomst. På fellesvisning vil det bli skiltet.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og helst under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det er blitt utført to radonmålinger :

Radonmåling i perioden: 10.02.2014 - 21.04.2014:
Stue:
- Radoninnhold i måleperioden er målt til: 905 bq/m^3
- Beregnet årsmiddelverdi: 679 Bq/m^3

Kjeller:
- Radoninnhold i måleperioden er målt til: 869 bq/m^3
- Beregnet årsmiddelverdi: 652 Bq/m^3

Radonmåling i perioden: 13.11.2015 - 23.01.2016:
Stue:
- Radoninnhold i måleperioden er målt til: 427 bq/m^3
- Beregnet årsmiddelverdi: 320 Bq/m^3

Kjeller:
- Radoninnhold i måleperioden er målt til: 476 bq/m^3
- Beregnet årsmiddelverdi: 357 Bq/m^3

Dette er over grenseverdien på 200 becquerel per kubikkmeter, som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Ved slike verdier anbefales det at radonreduserende tiltak iverksettes, med påfølgende radonmålinger, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien som er 100 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger flott til i Skjeggedal - kun et steinkast unna startpunktet til Trolltunga samt flere andre fine turmuligheter. Fra eiendommen er det en kort kjøretur til nærbutikken i Tyssedal. Ønsker man et større utvalg, ligger Odda kun en 20-minutters biltur unna hvor man kan finner flere dagligvarebutikker Rema 1000 og Coop Extra, treningssentre, lokale arbeidsplasser, vinmonopol, apotek, frisører, legekontor og tannklinikk, samt Oddas koselige gågate med diverse utvalg av butikker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente byggetegninger for Skjeggedal 2, datert 23.03.2012.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg på Skjeggedal 2, datert 07.06.2013.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen for Skjeggedal 3, Skjeggedal 2, uthus eller garasje. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Vei: Veien fra Tyssedal /Ved Tyssohallen) til Skjeggedal er en privat vei som blir driftet av Ullensvang kommune.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.

Avløp: Eiendommen har ikke avløp. Eiendommen har septiktank med offentlig tømming. Det er felles septiktank på 8m^3 for begge hus. Det betales 1/2 part for septik på hvert hus. Tank ble sist tømt 09/2023.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

KOMMUNEPLAN:
PlanID: 12282007001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 18.12.2007
Plannavn: Kommuneplanens arealdel

RETNINGSLINJEOMRÅDE:
Retningslinjer: LNF-område hvor friluftsliv er dominerende
PlanID: 12282007001

AREALBRUKSOMRÅDE:
Arealbruk: LNF-område
Arealbrukstatus: Nåværende
PlanID: 12282007001
Utfyllende føresegner og retningslinjer - Odda kommune - kommuneplan 2007-2019 - Arealdelen samt plankart kan oversende på forespørsel til megler.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Dersom eiendommen er større enn 2.000 kvm. plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet. Dokumentene sendes inn til tinglysning i forbindelse med overskjøting av eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.08.2003 - Dokumentnr: 3033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:75 Bnr:2
(Målebrev som viser eiendommens grenser og størrelse)

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Begge boligene er registrert i SEFRAK-registeret ifølge områdeanalysen og kartverket sine nettsider. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Skjeggedal 2 - "Utleieboligen" selges med en del av møbler, innbo og inventar, samt løsøre. Selger tar med seg det de måtte ønske, øvrig blir stående igjen til ny eier.

Det følger også med et røykhus ifølge selger. Dette ligger inne på gnr 75 bnr 2 sin eiendom. Det fines ingen offentlig informasjon som bekrefter at røykhuset medfølger eiendommen. Megler er ikke kjent med at det foreligger uenigheter vedrørende røykhusets eierskap eller plassering.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjoner. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 45 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 436,75,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 113 536,75,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler

Tlf. 97161617

Megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 98820428

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger

Grova 10

5600 NORHEIMSUND

Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS

Org. nr.: 927 380 307

Vedlegg

Skjeggedal 2 og 3

Skjeggedal 2

Nabolaget Tyssedal - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Tyssedal barneskole (1-7 kl.) 42 elever, 4 klasser	12 min 6.2 km
Odda ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 10 klasser	24 min 14.1 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	25 min 14.1 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	1 t 48 min 66.4 km

Offentlig transport

Skogly snuplass Linje 995	10 min 5.2 km
Bergen Flesland	3 t 14 min

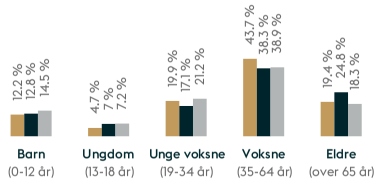
Barnehager

Tyssedal barnehage (1-5 år) 25 barn	12 min 6.2 km
Hestavoll barnehage (1-5 år) 44 barn	21 min 13 km
Rabben barnehage (1-5 år) 70 barn	24 min 14.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Tyssedal	14 min
Spar Odda	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tyssedal	600	390
Ullensvang kommune	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Tyssohallen - flebrukshall	10 min
Tyssedal Idrettsplass kunstgre...	10 min
Safe Treningssenter	20 min
Odda Treningsenter	25 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Hardanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
ULLENSVANG kommune
gnr. 75, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 390 m² BRA-i: 291 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 20489-1532 Referansenummer: UO6377

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt Vår ref:

7-Fjellstakst as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.

TG 0 — **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.

TG 1 — **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.

TG 2 — **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 føren 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.

TG 3 — **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.

TG IU — **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 over to plan med egen utleiebolig, stor garasje, uthus og bod.
Uteområde er opparbeidet med gressplen, tilkomstveier og terrasser.

Bygningen har støpt gulv på faste masser, yttervegger i tømmerkonstruksjon som er kledd med liggende trekledning.
Skrått yttertak tekket med skifer.

Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Bygget fremstår godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert.

Utleiebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med skifer fra byggeår og tilbyggingsår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Taket er delvis snødekt, som begrenser nærmere undersøkelse.

Renner og nedløp fra 2010, som er godt vedlikeholdt.
Nedløp ført til grunnmur og beslag rundt pipe med tett tildekking og uten synlige skader.

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.
Vegger er kledd med liggende trekledning med ulik alder.
Kledning fremstår vedlikeholdt.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, uten at dette er registrert.

Vinduer med isolerglass fra 2012.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glassfelt.
Dører fremstår i god stand.

Terrasse i tre konstruksjon ved tilkomst.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat, belegg, furu og fliser.
Innvendige vegger og himling med malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i trebjelkelag, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført etter at krav om radonsperre mot grunn ble innført.

Isolert stålpipe montert gjennom tak.
Peisovn fra 2013 i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Kjeller under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet oppbygging med enkle vegger.
I
nnvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører av ulik alder og type.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god brukstand.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2012 med fliser på gulv og malte plater på vegg og himling.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.
Sluk og membran er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen uten at det er påvist avvik.

Bad med fliser på gulv. Våtromsplater og fliser på vegg og malte plater i himling.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og nyere vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Eldre sluk uten synlig membran.
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i heltre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.
Benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og fryseboks.
Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Kobberrør i kombinasjon med rør i rør av nyere type.

Avløpsrør i plast og eldre rør fra bolig til påkobling.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom
200 liter Ozo vv beholder fra 2011 plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på loft.
Anlegget er eldre, oppgradert ved tilbygging.

Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Ringmur med kjeller.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loft.
Det er tekket med kraftig skifer fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Taket er delvis snødekt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd alder.

Renner i galvanisert stål fra 1975 og nedløp 2013, som er vedlikeholdt.
Nedløp ført til bakken ved inngang og avsluttet over bakke i front.
Det er ikke mulig å vurdere beslag rundt pipe.

Det er tømmer konstruksjon fra byggeår som er kledd med liggende trekledning av ulik alder og type.
Vegger er utlektet og etterisolert i 2013.
Kledning fremstår normalt vedlikeholdt, men har noe begrenset gjennomlufting.
Det er kontrollert for utførelse og generell slitasje.

Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for eventuelle avvik.

Vinduer med isolerglass fra 2013.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Balkong med utgang fra stue med kraftig skifer.
Balkong er snødekt, uten tilstrekkelig mulighet for nærmere undersøkelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med ulike overflater, ny laminat, oppgradert furu og fliser.
Innvendige vegger og himling med malte plater og tømmer.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille i trebjelkelag er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik i 1 etasje, men ikke i 2 etasje hvor det er målt over 4 cm på ene soverom.

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn ble innført.
Det er etablert avsug i kjeller og målinger er gått ned, men ligger fortsatt godt over anbefalt nivå.

Pusset og malt pipe elementpipe.
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert i kjeller.

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder rom i kjeller.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Malte fyllingsdører fra 2013.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etasje fra 1974 med belegg på gulv og fliser på vegg.
Dusj, toalett og benkeskap med nedfelt vask.
Gulv uten fall mot sluk og begrenset terskel ved dør.
Mekanisk avtrekk og veggmontert ovn.
Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot vegg i heltre.

Bad i 1 etasje fra 2014 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjnisje, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.
Sluk er plassert i dusjnisje.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra 2014 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter fra 2018 som fremstår i god stand.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap/frys.
Ventilator montert i skap over platetopp på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør i kombinasjon med eldre kobberrør i kjeller.
Avløpsrør i plast fra 1979.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 1 etasje
Varmepumpe montert i stue.
200 liter vv beholder plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er kontrollert i 2022.
Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.
Støpt ringmur med kjeller.
Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Noe innvendig endring av rom inndeling som ikke er søknadspliktig.

Utleiebolig

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

Tegninger samsvarer

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

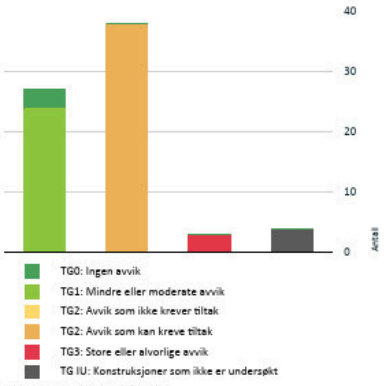
Tegninger ikke mottatt

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

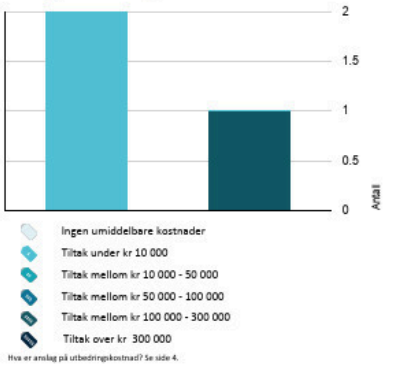
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.
Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel
Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Utleiebolig

TG RJ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

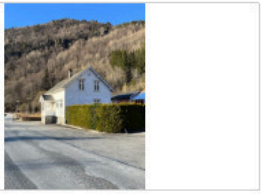
- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1904

Anvendelse
Beboelse

Standard
Enebolig fra 1904, ombygget i 1975 og betydelig oppgradert etter dette.

Vedlikehold
Fremstår godt vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Nytt kjøkken
2024	Modernisering	Diverse innvendige overflater

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

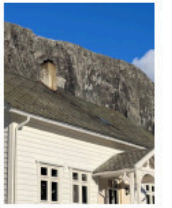
Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendig loft.
Det er tekket med kraftig skifer fra byggeår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.
Taket er delvis snødekt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noen heller ligger med synlige gliper som medfører lokal utetthet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold og anbefales justering av enkelte heller.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner i galvanisert stål fra 1975 og nedløp 2013, som er vedlikeholdt.
Nedløp ført til bakken ved inngang og avsluttet over bakke i front.
Det er ikke mulig å vurdere beslag rundt pipe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold og utskifting av renner på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er tømmer konstruksjon fra byggeår som er kledd med liggende trekledning av ulik alder og type.
Vegger er utlektet og etterisolert i 2013.
Kledning fremstår normalt vedlikeholdt, men har noe begrenset gjennomlufting.
Det er kontrollert for utførelse og generell slitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Noe begrenset gjennomlufting og noe lokal slitasje på enkelte bord registrert

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold anbefales.
Noe oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

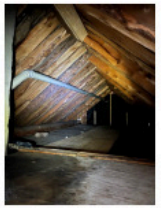
Det er saltak i trekonstruksjon med kraftige taksperrer og kaldt loft.
Konstruksjonen er sjekket for eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe spor etter fukt i undertak og rundt pipe registrert

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må ses i sammenheng med tekking og beslag rundt pipe.





TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2013.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue med kraftig skifer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

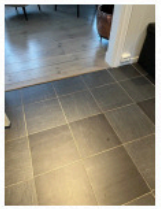
7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

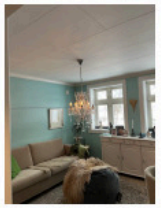
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, ny laminat, oppgradert furu og fliser.
Innvendige vegger og himling med malte plater og tømmer.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik i 1 etasje, men ikke i 2 etasje hvor det er målt over 4 cm på ene soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting.
Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000





Tilstandsrapport





TG 3 Radon

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført før krav om radonsperre mot grunn ble innført.
Det er etablert avsug i kjeller og målinger er gått ned, men ligger fortsatt over anbefalt nivå.
Det er nylig foretatt nye målinger uten at resultat foreligger i dag

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for å ytterligere redusere nivået.
Nærmere utredning av dette anbefales, estimat gjelder utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe elementpipe.
Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feieluke kontrollert i kjeller.

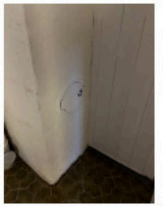
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje i puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv. Gjelder rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

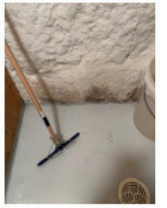
Jevnlig tilsyn anbefales og det anbefales tiltak ved innredning av kjeller.



Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

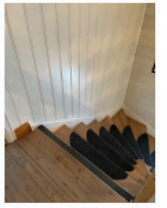


TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

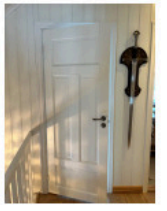
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra 2013.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2 etasje fra 1974 med belegg på gulv og fliser på vegg.
Dusj, toalett og benkeskap med nedfelt vask.
Gulv uten fall mot sluk og begrenset terskel ved dør.
Mekanisk avtrekk og veggmontert ovn.

Årstall: 1974 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell teknisk stand medfører at det må påregnes oppgradering på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forventet levetid på bad av denne type er 25 år beroende på bruksbelastning. Tilstandsgrad er stor grad basert på at forventet brukstid er passert, men kan fortsatt fungere i flere år.
Det må uansett påregnes oppgradering på sikt og frem til dette anses jevnlig tilsyn og vedlikehold som vesentlig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Tilstandsrapport





LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot vegg i heltre.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2014med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjnisje, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og noe avvik på utførelse registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avvik, jevnlig vedlikehold må påregnes.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjnisje.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

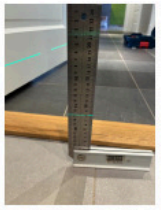
Det må påregnes oppgradering av noen fuger.



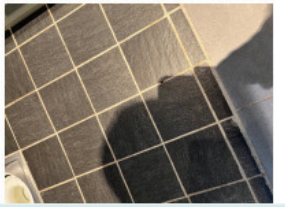
Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport







1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra 2014 er kontrollert

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

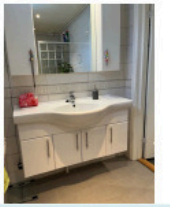
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne vær det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

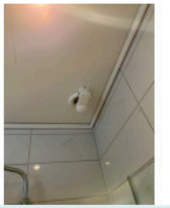


1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter fra 2018 som fremstår i god stand.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Steikeovn, micro, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap/frys.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator montert i skap over platetopp på kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør i kombinasjon med eldre kobberrør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder gjenværende kobberrør

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra 1979.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder gjenværende støpejernsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad i 1 etasje

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe montert i stue.

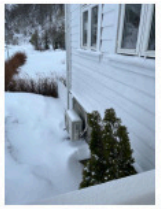
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

200 liter vv beholder plassert i kjeller.



TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er kontrollert i 2022.

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









TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsutstyr montert

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig drenering fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Noe sprekker i betong fuger registrert

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold må påregnes

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er forholdsvis flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

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

UTLEIEBOLIG



Byggeår
1900

Anvendelse
Utleie

Standard
Enebolig fra ca 1900, tilbygget i 2012 og gjennomgående standard i tråd med tilbyggingsår.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt, forøvrig i tråd med bruk.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Tilbygget med entre, våskerom og soverom
2013	Modernisering	Ny ovn i stue
2022	Modernisering	Overflate oppgradering og ny servant på bad

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med skifer fra byggeår og tilbyggingsår, har tilstrekkelig helning og overganger ser stabile ut.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gjelder undertak på eldste del.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra 2010, som er godt vedlikeholdt.
Nedløp ført til grunnmur og beslag rundt pipe med tett tildekking og uten synlige skader.

Årstall: 2010

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Det er tømmer konstruksjon på hoveddel fra byggeår og bindingsverk på tilbygget del.
Vegger er kledd med liggende trekledning med ulik alder.
Kledning fremstår vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Noe slitasje på enkelte bord i overgang mellom gammel og ny del registrert

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

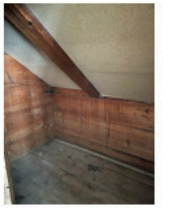
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer.
Tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2012.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

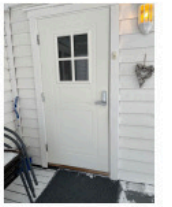
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt.
Dører fremstår i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse i tre konstruksjon ved tilkomst.
Det er kontrollert for generell slitasje, fall og sikring

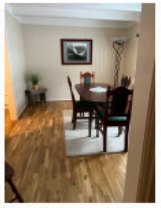
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med ulike overflater, parkett, laminat, belegg, furu og fliser.
Innvendige vegger og himling med malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag, er kontrollert for knirk og nedbøyning.
Horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer godt med dette avvik.



TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med høy konsentrasjon og er oppført etter at krav om radonsperre mot grunn ble innført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe montert gjennom tak.
Peisovn fra 2013 i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under terreng er undersøkt ifht konstruksjon, overflater vegger, himling og gulv.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet oppbygging med enkle vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Saltutslag og fukt på mur og i overgang til gulv.
Må ses i sammenheng med drenering og fuktsperre mot grunn.

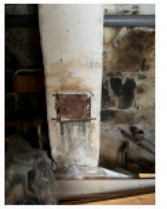
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales. Tiltak kan ikke utelukkes

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

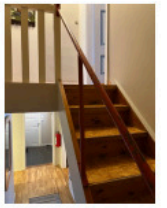


TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra byggeår med noe bruksslitasje og mangler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av ulik alder og type.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god bruksstand.

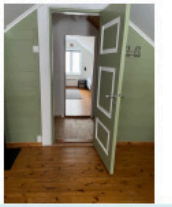
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på eldste dører

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dette avvik





VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2012 med fliser på gulv og malte plater på vegg og himling.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, mekanisk ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

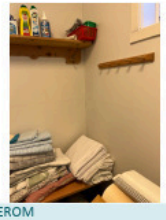
• Det er avvik:

Noe tørkesprekker registrert

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser.
Terskel mot tilstøtende rom undersøkt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling flere steder i våtsonen uten at det er påvist avvik.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv. Våtromsplater og fliser på vegg og malte plater i himling.
Smøremembran og plaststuk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og nyere veggheng toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

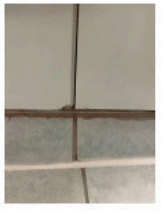
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje.

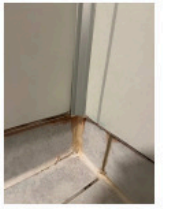
Vurdering av avvik:

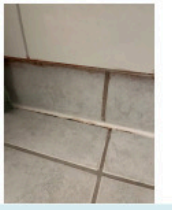
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.







1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Avvik på utførelse.

Konsekvens/tiltak

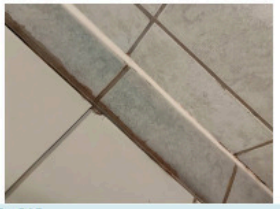
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt



Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Eldre sluk uten synlig membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



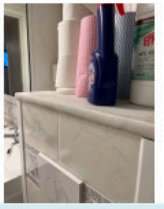
1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

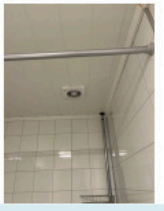
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



1 ETASJE > BAD

TG RI **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble ikke utført hulltaking da våtsonen mot yttervegg og vegger i heltre.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.
Benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin, micro, kjøleskap og fryseboks.

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator montert i skap over komfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

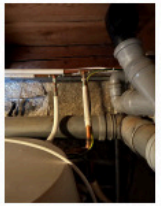
TG 2 **Vannledninger**

Kobberrør i kombinasjon med rør i rør av nyere type.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder gjenstående kobberrør.

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



TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør i plast og eldre rør fra bolig til påkobling.

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

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

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og vaskerom

TG 2 **Varmtvannstank**

200 liter Ozo vv beholder fra 2011 plassert i kjeller.

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på loft.
Anlegget er eldre, oppgradert ved tilbygging.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Oppgradert ved tilbygging

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

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alle eldre anlegg bør med jevne mellomrom ha en utvidet uavhengig kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

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.

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur med kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprekkdannelser i murpuss mellom naturstein i grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Røykhus

Byggeår **Kommentar**

Standard
Enkel bygning oppført i bindingsverk og kledd med liggende trekledning.

Vedlikehold
Fremstår med etterslep på vedlikehold

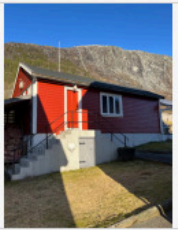
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Røykhus i trekonstruksjon med plattform på støpte fundamenter, bindingsverk med liggende trekledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus



Anvendelse
Redskap/verksted

Byggeår **Kommentar**
1950

Standard
Anneks med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold
Fremstår i tråd med alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Uthus i trekonstruksjon med støpt grunnmur, bindingsverk med liggende trekledning.
Stor terrasse i tilknytning til bygget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**
1950

Standard
Garasje fra ca 1950 med gjennomgående standard fra byggeår

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og i betongkonstruksjon.
Taksperrer i takkonstruksjon og tak tekket med papp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	69			69		8	77
1 etasje	76			76			76
Kjeller	51			51			51
SUM	**196**					**8**	**204**
SUM BRA	**196**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1 etasje	Entré/trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom		
Kjeller	Trapperom, Trimrom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

Underetasje:
Trapperom: 7,2
Trimrom: 14,2
Bod 1: 10,0
Bod 2: 5,2
Bod 3: 5,4
Bod 4: 8,2

1 etasje:
Entre/trapperom: 15,2
Bad: 5,4
Stue: 38,2
Kjøkken: 14,1
Trapperom 2: 1,7

Loftsetasje:
Trapperom: 10,2
Soverom 1: 21,9
Soverom 2: 12,5
Soverom 3: 8,3
Bad: 4,9
Bod: 7,4

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Noe innvendig endring av rom inndeling som ikke er søknadspliktig.

Branncceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Utleiebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	73			73	12		73
Loft	22			22		15	37
Kjeller						26	26
SUM	**95**				**12**	**41**	**136**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Vaskerom, Soverom, Gang, Kjøkken, Stue, Bad		
Loft	Trapperom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Entre: 3,4
Vaskerom: 4,5
Soverom: 12,0
Kjøkken: 8,8
Bad: 3,8
Gang/trapperom: 8,1
Stue/spisestue: 28,1

Loftsetasje:
Trapperom: 7,3
Soverom 1: 7,1
Soverom 2: 7,2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Røykehus	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		36		36	68
SUM		**36**			**68**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		53		53	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 1, Garasje 2, Garasje 3	

Kommentar

Areal oppmålt under befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	37
Utleiebolig	95	0
Bod	0	10
Uthus	0	36
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	75	91		0	2294 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjeggedal 2 og 3

Hjemmelshaver
Hugnastad Hallgeir, Hugnastad Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen har privat vanntilførsel lokalt vannverk

Tilknytning avløp
Eiendommen har privat avløpsløsning til septiktank.

Regulering
Eiendommen ligger i område som regulert

Om tomten
Tomten er flat, opparbeidet med uteplass og tilkomstvei.

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2025	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	13.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	01.02.2024	Mottatt	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025	Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.02.2024	
2	21.02.2024	
3	27.02.2024	
4	14.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL
Gnr 75 - Bnr 91
4618 ULLENSVANG

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UO6377

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hugnastad, Wenche	9578-5999-4-1785415	2025-03-02 18:05:31
Hugnastad, Hallgeir	9578-5997-4-1446759	2025-03-02 18:09:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
37-0007/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Wenche Hugnastad, Hallgeir Hugnastad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6810359
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppgradert bad 1.etasje 2016

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt betongulv etablert med varmekabler og membran, 2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført av nåværende eier 2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utført av nåværende eier, sakkyndig og godkjent av netteier

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny inntaksledning 2015

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MTK Hardanger 2012 Skjeggedal 2

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kommunal vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Mars 2025

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skadedyrrapport 2022

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Skjeggedal 2 er en godkjent enebolig

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2024 Syvfjellstakst

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0007/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hugnastad, Hallgeir	**2025-03-02**	**Hugnastad, Wenche**	**2025-03-02**

Identifikasjon

bankID Hugnastad, Hallgeir

Identifikasjon

bankID Hugnastad, Wenche

SIGNICAT

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hugnastad, Wenche	9578-5999-4-1785415	2025-03-02 18:05:31
Hugnastad, Hallgeir	9578-5997-4-1446759	2025-03-02 18:09:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
37-0007/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skjeggedal 2 og 3, 5770 TYSSEDAL

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Wenche Hugnastad, Hallgeir Hugnastad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6810359
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppgradert bad 1.etasje 2016

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt betongulv etablert med varmekabler og membran, 2016

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført av nåværende eier 2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utført av nåværende eier, sakkyndig og godkjent av netteier

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny inntaksledning 2015

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MTK Hardanger 2012 Skjeggedal 2

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kommunal vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Mars 2025

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skadedyrrapport 2022

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Skjeggedal 2 er en godkjent enebolig

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2024 Syvfjellstakst

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0007/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hugnastad, Hallgeir	**2025-03-02**	**Hugnastad, Wenche**	**2025-03-02**

Identifikasjon

bankID Hugnastad, Hallgeir

Identifikasjon

bankID Hugnastad, Wenche

SIGNICAT

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

ambita

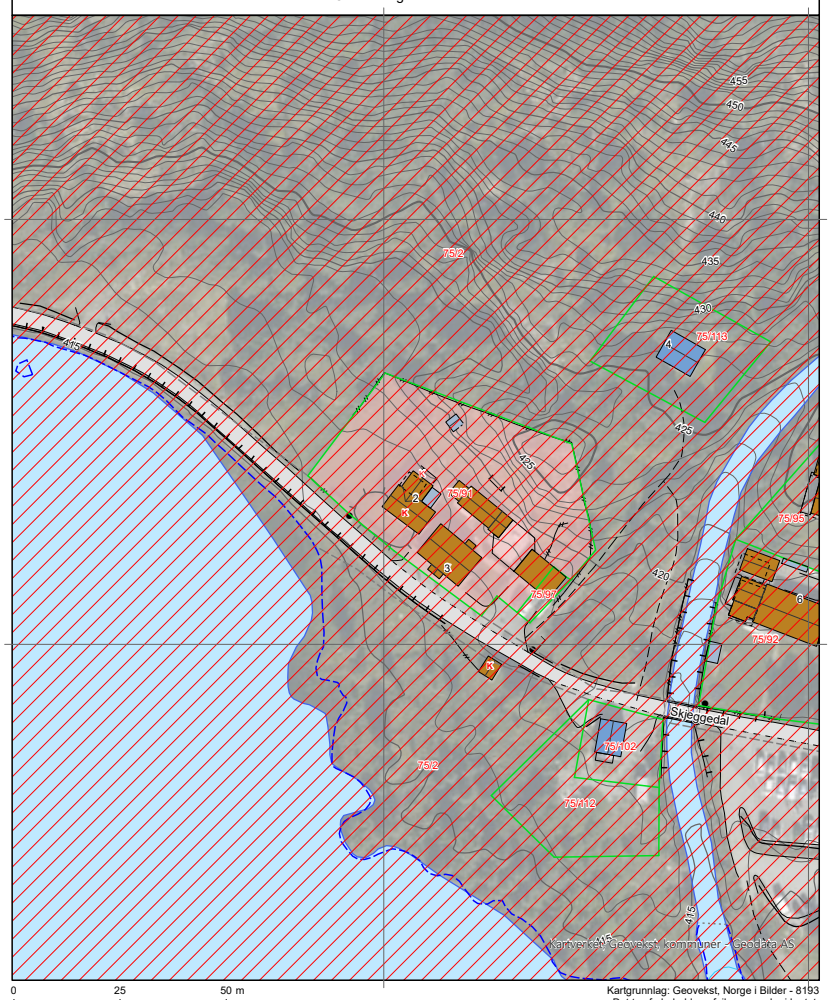
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/75/91/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.4.2024



0 25 50 m

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

ambita

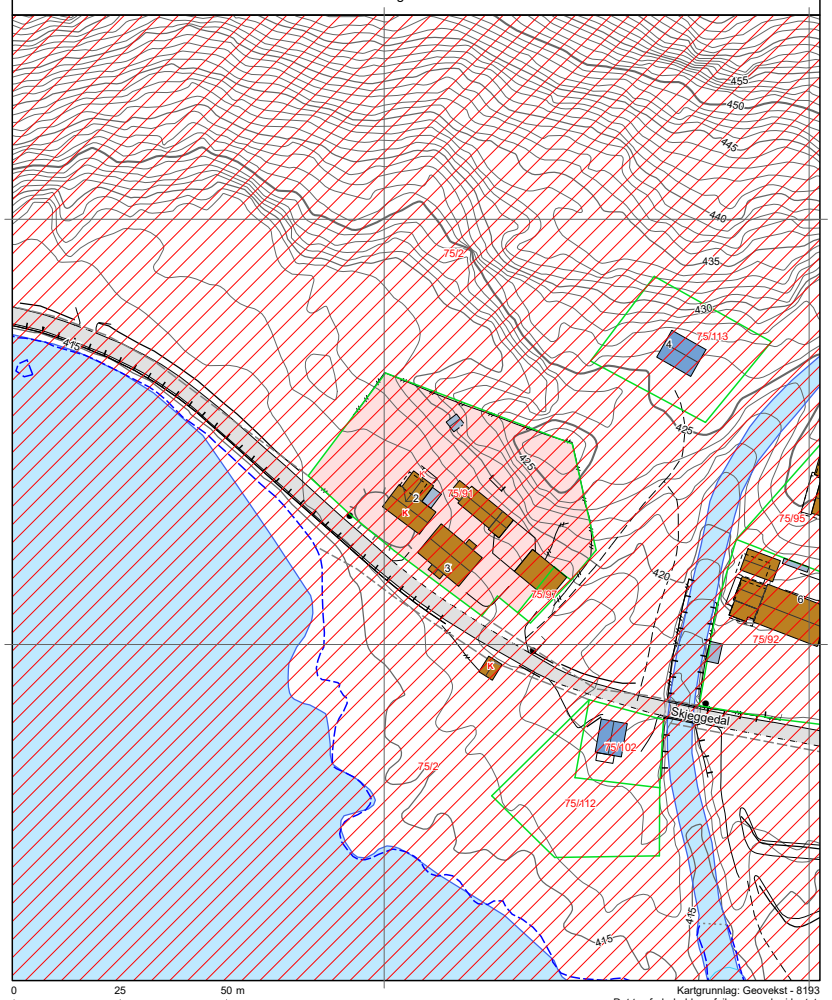
Kommune: 4618 Ullensvang
Eiendom: 4618/75/91/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.4.2024



0 25 50 m

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4618-75/91, Skjeggedal 3, 5770 TYSSEDAL

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Risiko
Radonutsatt område	25.03.2024	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	25.03.2024	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.03.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

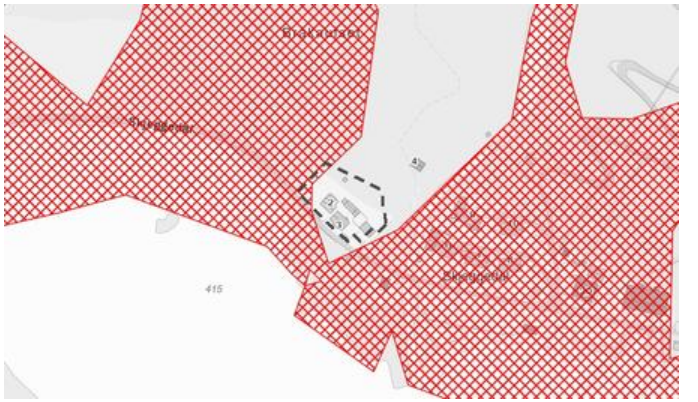
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	1.7 km
Forurenset grunn	25.03.2024	Ikke funnet	3.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.03.2024	Ikke funnet	0.15 km
Kvikkleire	25.03.2024	Ikke funnet	47.2 km
Skredfaresoner	25.03.2024	Ikke funnet	2.9 km
Stormflo	25.03.2024	Ikke funnet	3 km
Støysoner	25.03.2024	Ikke funnet	2.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	11.03.2024	
Potensielt utløpsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

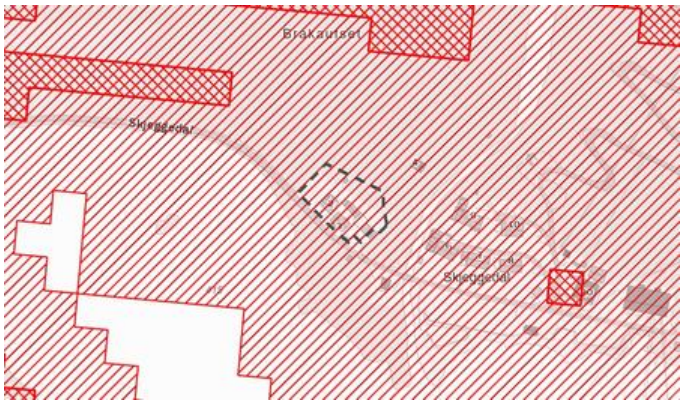
Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	29.01.2024	
Utløps- eller utløsningsområde for snøskred	Nei	Ja



Tegnforklaring

Utløsningsområde
Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder for snøskred. Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) har utarbeidet det landsdekkende kartet på oppdrag fra NVE. Kartet ble utarbeidet i 2010 og dekker skredtypen snøskred. Kartet dekker ikke sørpeskred.

Det landsdekkende kartet viser områder der en må utvise aktsomhet for snøskred. Kartet viser potensielle løsne- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred.

Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løsneområder. For hvert løsneområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alta-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)

ambita

Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket:	11.03.2024	
Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang	Nei	Ja



Tegnforklaring

Utløsningsområde
Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

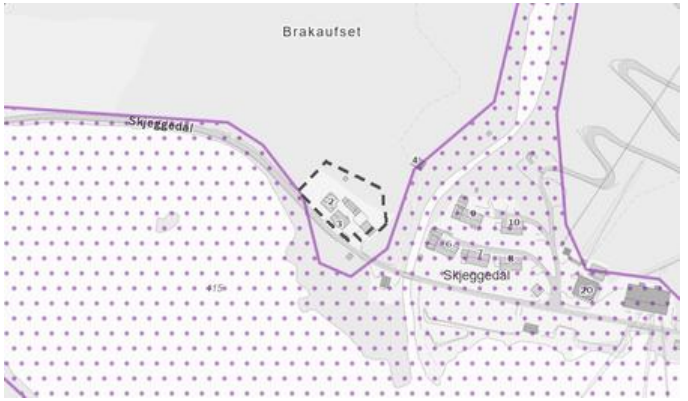
Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Flomfaresoner

Sist sjekket:	25.03.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	25.03.2024	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt

Annet SEFRAK-bygg

Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	25.03.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/hardanger

Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.

Samlet har våre eiendomsmeglere over 30 års erfaring med verdivurdering og å selge bolig i Samnanger,

941 43 236

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 37-0007/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skjeggedal 2 og 3 5770 TYSSEDAL

Betegnelse: Gnr 75, bnr 91 (ideell andel 1/1) / Gnr 75, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no