

ADVOKAT
INGE M. EVJA

KVITSEID – EINEBUSTAD

Adresse: Lauvstadvegen 11, 3850 Kviteseid | Oppdrag: 648



INNHALDSRIK BUSTAD NÆR SENTRUM – FLOTT UTSIKT

PRISANTYDNING: KR 1.280.000

ADVOKAT
INGE M. EVJA

INNHOLD

3. Fakta om egedomen
4. Bilete
9. Informasjon om egedomen
11. Informasjon om kjøpsprosessen
12. Liste over løsøre og tilbehør
13. Notat
14. Vedlegg
 - Tilstandsrapport
 - Eigenerklæringskjema
 - Situasjonskart
 - Nabolaget
 - Informasjon om budgjeving
 - Budskjema

Kontakt

Ansvarleg meklar: Advokat Inge M. Evja
E-post: post@advokatevja.no
Telefon: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar: Anne Aarak
E-post: anne@advokatevja.no
Telefon: 915 88 355

FAKTA OM EIGEDOMEN

Adresse	Lauvstadvegen 11, 3850 Kviteseid
Kommune/Gnr./bnr	3821/40/68
Prisantydning	kr 1.280.000
Omkostningar	kr 33.262
Totalt ink. omk.	kr 1.313.262
Kommunale avgifter	om lag kr 17.300
Andre utgifter	om lag kr 25.600
Bruksareal BRA m2	254 m2
Antall soverom	3
Eigarform	Sjølveigar
Bustadtype	Einebustad
Byggeår	1964, tilbygg i 1985 og 1990
Tomt	om lag 1.039 m2

Område

Huset ligg sentralt i Kviteseid, med gå-avstand til det meste. Frå eigedomen er det flott utsikt vestover og sørover mot vakre Sundkilen, og det er godt med sol på eigedomen.

Området er roleg og barnevenleg, med trygg veg til Kviteseid barne- og ungdomsskule, Kviteseid barnehage og Kviteseidhallen. Det er også leikeplass rett i nærleiken.

Det er mange lag og foreiningar med gode aktivitetstilbod i Kviteseid, mellom anna i Kviteseidhallen.

I sentrum finn du butikkar, bank, apotek, kafear, næringspark og kommunehus mm.

Du finn også Kvitsund Gymnas og mange arbeidsplassar i Kviteseid, i tillegg til flotte område for fiske- og friluftsliv.

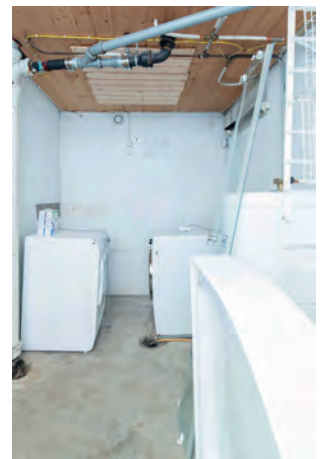
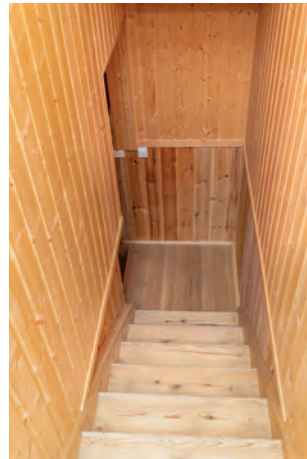
Kviteseid ligg ved Telemarksvassdraget som har sluseforbindelse heilt ned til Skien, noko som legg tilhøva svært godt til rette for bruk av fritidsbåt og anna.













INFORMASJON OM EIGEDOMEN

VEGFORKLARING

Følg Dalanevegen frå Kviteseid sentrum. Ta til høgre inn til Lauvstadvegen. Eigedomen er merka med «Til sals» skilt.

EIGEDOM – ADRESSE

Lauvstadvegen 11, 3850 Kviteseid
Kmnr / gnr / bnr 3821 / 40 / 68
Bruksnamn: Løvlund

AREAL

P-rom m²: 191
BRA m²: 254

BUSTADTYPE

Einebustad

EIGAR

Magne Olav Skjæveland ½
Kirsti B Skjæveland ½

BYGGEÅR

1964, tilbygg 1985 og 1990.

ENERGIMERKING

Energikarakter: G
Oppvarmingskarakter: Oransje

KORT OM EIGEDOMEN

Innhaldsrik og sentrumsnær einebustad over to etasjar med oppgraderingsbehov. Bustaden har stort kjøkken og stove, inngangsparti, bad og soverom i hovudetasje. Det kan nemnast at bustaden er allergivenleg med ventilasjonsystem og med mange ubehandla innvendige furuflater.

Hagen er opparbeida med mange ulike bærtre, buskar og planter. Det er til og med planta drueranker ved husveggen.

Innhald

I 1. etasje er det kjøkken, stove, bad, to gangar, to soverom, gjesterom/kontor, trapperom og vindfang.

I underetasje er det trapperom/gang, liten gang, soverom, stove, vaskerom og bodar.

STANDARD/ TILSTAND

Bustaden er bygd rundt 1964, med tilbygg i 1985 og 1990. I 1985 vart garasje og kjøkken bygd inntil, og i 1990 vart stova utvida. Ut frå takst har bustaden hovudsakleg standard frå byggeår, men det har vore nokre mindre oppgraderingar undervegs. Nokre av oppgraderingane er ikkje fullført. Ein bør rekne med oppgraderingar og vedlikehald på fleire bygningsdelar. Takstmann har lista opp desse hovudpunkta: fuktsikring av utvendige murar, skifte ut vindaug, dører, takteking, beslag m.m. Han oppfordrar også sjekk av pipe, vass- og avløpsrør.

Som nemnt er bustaden er allergivenleg, då det er montert ventilasjonsanlegg i begge etasjar. Ventilasjonsaggregatet er frå 1996 og plassert på loftet. Eigar opplyser at dei har skifta filter jamleg. Det er felles temperaturrinnstilling for heile ventilasjonsanlegget, som også er positivt for varmegjenvinning.

Det er montert sentralstøvsugar med to uttak i 1. etasje.

Utvendige veggjar blei måla i 2019, men ein måla ikkje alle vindaugskarmane.

Konstruksjon

Bustaden er oppført på støypt plate. Underetasjen har murveggjar og bindingsverk over mur. Taket har saltakkonstruksjon, og er tekt med betongstein og pappshingel. Eigar har opplyst at det er isproblem på taket til påbygget som er oppført i 1990 (del av stoge), og at ein bør gjere noko med fuktsperring og isolasjon.

Grunn

Det har tidlegare vore fuktproblem i kjellaren, og eigar har grave opp masser i 2007 ved to sider av muren. Fuktproblema blei mindre etter gravinga. Ut frå takst er det ukjent kva for drenering som er gjort. Takstmann registrerte noko fukt i kjellaren nedst på murvegg mot nord og overgangen til kjellargolvet, og oppfordrar til meir tiltak for fuktsikring. Under kjøkkenet er det ein krypkjellar med støypt golv. Eigar opplyser at det ikkje er fuktproblem i krypkjellaren.

1. ETASJE

Inngangsparti ute

Inngangspartiet er hyggeleg med opparbeida plattning og trapp opp til inngangsdøra. Det er planta hekk mot veggen, slik at ein kan sitte skjerma på plattningen.

Vindfang

I vindfanget er det god plass til både ytterklede og sko.

Gang

Gangen er romsleg med inngang til kjøkken, stove og gang til soverom og bad. Gangen har tregolv, panel på veggjar og i himling.

Kjøkken

Kjøkkenet har god plass til kjøkkeninnreiing og kjøkkenbord. Kjøkkeninnreiinga er av eldre slag. Innreiinga har montert benkebeslag, oppvaskmaskin, komfyr med avtrekksvifte. Ved kjøkkenbordet er det sett inn ei verandadør som ikkje har vore i bruk. Planen var å bygge ein utel plass, der ein kunne nyte morgonsola. På veggane er det panel, på golvet er det furu og i himling er det takess.

Stove og veranda

Stova er stor og triveleg, med skråtak og fleire vindaug som gjev godt med dagsljøs og flott utsikt. Det er god plass til stovemøblar og spisestove. I stova er det ein vedovn, og i følgje takst bør denne skiftast ut.

I enden av stova er det utgang til ein overbygd veranda på 10 m² som har blitt mykje bruka, sidan den er skjerma, har fantastisk utsikt og er solrik.

I stova er det ei ekstra verandadør som ikkje blir bruka, fordi ein tidlegare veranda har blitt fjerna.

Langs den eine langveggen er det satt inn to gamle fine dører, noko som gjev rommet sjarm.

På veggane og i himling er det panel, og golvet er i furu.

Gjesterom/kontor

Innanfor dei gamle dørene er det eit mindre rom med garderobeskap langs den eine veggen. Dette rommet har blitt bruka som gjesterom, men kan også brukast til kontor etc. Frå dette rommet er det vidare ei dør inn til «soveromsfløyen».

På golvet er det belegg, veggjar har tapet og i himling er det takess.

Gang

Frå denne gangen er inngang til to soverom, bad, trapperom og stor gang. På golvet er det belegg, veggjar har panel og i himling er det takess.

Soverom 1

Dette er hovudsoverommet, og her er det god plass til soveromsmøblar og garderobe. På den eine veggen er det laga eit innebygd skåp. På golvet er det belegg, veggjar har panel og i himling er det takess.

Soverom 2

Dette soverommet er noko mindre, men har god plass til soveromsmøblar. Rommet har vindaug ut mot tunet. På golvet er det belegg, veggjar har tapet og i himling er det takess.

Bad

Badet har eldre standard, og er modent for oppgradering. Det har handvask, dusjkabinett og toalett. På golvet er det belegg med oppkant på vegg. På veggjar er det baderomsplater og tapet, og i himling er det plater. Rommet er godt ventilert, då det er kopla mot ventilasjonsanlegget.

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

UNDERETASJE

Trapperom og gang

Trappa er laga av furu med tette trinn. Gangen er romsleg og har ein vedovn. Det er tregolv, på veggar er det panel og mur og i himling er det panel.

Soverom

Soverommet er godt og svalt. Det er god plass til soveroms møblar i rommet. Rommet har tregolv, panel på veggar og i himling.

Stove

Stova i underetasjen har god plass til møblar. Stova har utgang til hage og bodar. Rommet har tregolv og panel på veggar og i himling.

Vaskerom

Vaskerommet er frå byggeår med opplegg for vaskemaskin, VV-tank og diverse røyropplegg. Rommet er kopla opp mot ventilasjonsanlegget. I følgje takst bør rommet renoverast. På golvet er det betong, på veggar er det mur og plater. I himling er det panel.

Bod

I underetasjen er det fire bodar og eit verkstad/hobbyrom.

ANNA

Oppvaskmaskin og komfyr kan følgje med.

GARASJE/ PARKERING

Garasjen blei oppført som tilbygg i 1985, og har plass til ein bil. Porten opnast manuelt. Innerst i garasjen er det ein bod. Golvet er støypet, medan veggar og tak har gipsplater.

ANDRE BYGNINGAR

Leikestove

På tomta står det ei leikestove, oppført på punktfundament. Veggane er i bindingsverk, taket har saltakkonstruksjon og er tekt med stålplater.

INTERNETT OG TV

I bustaden er det lagt inn fiber, Altiboks.

OPPVARMING OG ELEKTRISITET

Elektrisitet og vedfyring.

Eigar opplyser at det var oppgradering av heile det elektriske anlegget i 2014, med nytt sikringskåp med automatsikringar, ny inntaksledning, ny 3 fasa kabel til ein kjellarbod, ny kabel med eigen kurs til komfyr og ny kabel til frysar i underetasjen. Det blei også montert nye koplingsboksar. Ut frå takst bør ein rekne med noko arbeid på det elektriske

anlegget.

Oljetank blei fjerna i 1985.

Meklar har ikkje nærare kjennskap til det elektriske anlegget.

UTLEIGE

Det er ikkje kjent at det ligg før offentlegrettslege reglar eller anna som er til hinder for at eigedomen kan leigast ut.

FERDIGATTEST/ MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Huset har ikkje ferdigattest eller mellombels bruksløyve, men i fylgje Kviteseid kommune blei det ikkje alltid gjett ut attestar på bygg iverksett før 1998.

KONSESJON

Alle heilårsbustadar i Kviteseid kommune har buplikt, jf. forskrift om nedsett konsesjonsgrense, såkalla 0-konsesjon, også denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Eigedomen høyrer til reguleringsplanen Kviteseid kommune – Lauvstad utsikt, som blei stadfesta av Fylkesmannen i Telemark 25.05.11977, og er regulert til bustadfelt.

SERVITUTTAR/ RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftingar.

ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

TOMT

Tomta ligg i eit skrått terreng, men er opparbeida og flat ved inngangspartiet. Tomta er solrik og har mange hyggelege uteplassar. Eigedomen er ikkje oppmålt, og grensene på matrikelkartet er fiktive. Berekna areal er 1.039 m².

OVERTAKING

Etter avtale med seljar.

VEG, VATN, AVLØP

Eigedomen er knytt til offentleg veg og har offentleg vatn- og avløpssystem.

RENOVASJON

Renovasjonsordning via Renovest IKS.

ØKONOMI

Prisantydning: kr 1.280.000

Kommunale kostnader pr. år for 2020:

Om lag kr 17.300

(Vatn, avløp, feiing, tilsyn med pipe, renovasjon).

Andre utgifter pr. år:

Forsikring: om lag kr 6.600

Straum: om lag kr 19.000

LIKNINGSVERDI 2018

Som primærbustad: kr 364.048

Som sekundærbustad: kr 1.310.572

OMKOSTNINGAR

Dokumentavgift til staten, 2,5%: kr 32.000

Pantattest til kjøpar: kr 92

Tinglysing skjøte: kr 585

Tinglysing pantedokument: kr 585

Omkostnad: kr 33.262

NB: Reknestykket forutset at det kun tinglysast ein låneobligasjon og at eigedomen seljast til prisantydning

PERSONVERN

Advokat Inge M. Evja AS rettar seg etter norsk personvernlovgevna.

På heimesida www.advokatevja.no finn du informasjon om korleis vi hentar inn, lagrar og behandlar personopplysingar.

OPPDRAK 648

SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 29.06.2020

Ansvarleg meklar:

Advokat Inge M. Evja

Epost: post@advokatevja.no

Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:

Anne Aarak

Epost: anne@advokatevja.no

Mobilnr. 915 88 355

Advokat Inge M. Evja AS

Besøksadr: Garverivegen 22, 3850 Kviteseid

Postadresse: Pb. 37, 3836 Kviteseid

Org.nr. 918 444 386 mva

Velkomen til visning!

INFORMASJON OM KJØSPROSESSEN

SALS- OG BETALINGSVILKÅR MV.

meglars egne undersøkingar.

Det oppfordrast til eigen grundig synfaring av eigedomen, gjerne

saman med bygningssakkunnig, jf. avhendingslova § 3-10.

Eigedomen blir selt slik den var ved kjøpars synfaring, jf. avhendingslova § 3-9.

Dette tyder bl.a. det er ein mangel når:

* Kjøpar ikkje har fått opplysningar som selgar kjente eller burde kjent til, og som kjøpar hadde grunn til å regne med å få, eller når selgar har gjort uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel bare dersom informasjonen hadde hatt virkning på avtala.

* Når eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn det kjøpesummen og forholda ellers framstår som, eller når tomtearealet er mykje mindre enn det blei oppgjett.

Kjøpesum og alle omkostningar må vere betalt inn på meglars klientkonto før overtaking.

Det blir tatt utgangspunkt i at skjøtet blir tinglyst, viss ikkje må kjøpar opplyse om det i budgjevinga.

Selgar har ikkje teikna eigarskifteforsikring. Selgars eigenerklæring er lagt ved som vedlegg i prospektet.

MEKLARS RETT TIL Å STOPPE GJENNOMFØRING AV EIN TRANSAKSJON

I følge Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering mv. er meglar pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgjevar og / eller eventuelle reelle rettighavshavarar til salgsobjektet. Dersom nevnte partar ikkje oppfyller lovas krav til legitimasjon eller meglar har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelova §§ 147 a, b eller c, kan meglar stanse gjennomføringa av transaksjonen. Meglar kan ikkje holdast ansvarleg for konsekvensane dette kan føre til for oppdragsgjevar og / eller eventuelle reelle rettighetshavarar til salsobjektet eller deira medkontrahent.

BUDGJEVING

Kopi av budjournal blir sendt til kjøpar og selgar etter budaksept, jf. forskrift om eigedomsmebling § 6-4. Ellers kan andre budgjevarar få tilsendt anonymisert budjournal. Meir informasjon står på budskjemaet.

MEKLARS VEDERLAG/ UTLEGG

Salær blir berekna etter fastpris til kr 45.000 inkl. mva. Inkluderer ei visning.

I tillegg til meklars vederlag dekker selgar følgjande utlegg:

Annonsering: ca. kr 5.500

Offentleg dokumentasjon: ca. kr 2.500

Tinglysingsgebyr ca. kr 1.085

Fotograf ca. kr 6.000

Takst ca. kr 10.000

Systemkostnad kr 500

ANSVARLEG MEKLAR

Advokat Inge Magnus Evja

LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Utdrag frå Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakene Forening og Eiendomsadvokatens Sercivekontor si utarbeida liste over løsøre og tilbehør:

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt hvis budgiver ønsker en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. HVITEVARER som er integrert kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte

3. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor

(dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med

5. BADEROMSINNREDNING: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger

8. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy

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

10. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende

17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

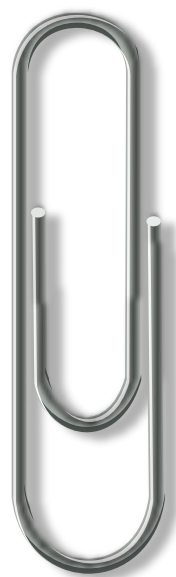
18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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.

VEDLEGG



TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Lauvstadvegen 11, 3850 KVITeseid

Gnr 40: Bnr 68
0829 KVITeseid KOMMUNE
Enebolig med garasje



SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Tarjei Midtbø
Telefon: 97545770
E-post: htm@midtbobygg.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN
Telefon: 97545770
Organisasjonsnr: 984 061 579

Dato befaring: 06.03.2020
Utskriftsdato: 20.05.2020
Oppdragsnr: 1984
Referansnr: ec04ccf



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/c2f64af6-b0ce-4f91-953e-be401d0541e8>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig beliggende i nærheten av Kviteseid sentrum. Bygningen på eiendommen er oppført i kjente konstruksjoner, med støpt plate og murvegger i kjelleretasje og bindingsverk over mur. Saltakkonstruksjon med plassbyggede takstoler/sperrer. Taket er tekket med betongstein og pappshingel. Boligen har standard fra org. byggeår (1964), og fra tilbygg oppført i 1985 og 1990. Enkelte mindre oppgraderinger/ombygginger er utført gjennom årene, det er imidlertid ingen oppgraderinger e.a som er utført i senere tid/år. De fleste bygningsdeler bør påregnes vedlikehold i varierende grad. Utvendige murer bør fuktsikres/dreneres, vinduer/dører, takteking, beslag mm. bør skiftes ut. Det kan også være begrenset restlevetid på eks. kobberør vann/avløpsrør (støpejern), div. el. opplegg osv. Det gjøres oppmerksom på at golv, vegger og tak i boligen har dimensjoner som er godt under dagens krav til isolasjonstykkelse og energieffektivitet.

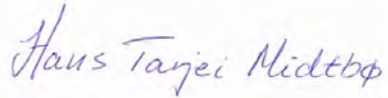
Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 450 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 250 000

VRÅLIOSEN, 20.05.2020



Hans Tarjei Midtbø
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 97545770

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Magne Olav Skjæveland
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2020. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Magne Olav Skjæveland. Eier. Tlf. 41177276 - Kirsti Breidalen Skjæveland. Eier. Tlf. 41264364

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig med garasje
Hjemmelsovergang:	1981 Type: Fritt salg
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et boligområde nær sentrum av Kviteseid, med fin utsikt sydover.
Bebyggelsen:	Området rundt består hovedsaklig av eneboliger, med kort vei til barnehage, skole, idrettsplass mm. Friluftsområder i nærheten.
Standard:	Boligen er oppført i mur og bindingsverk, med konstruksjonsmessig standard fra byggeår/ene. Utvendig og innvendig fremstår boligen i bruksstand, det må påregnes noe utvidet vedlikehold og rep/oppgraderinger.
Om tomten:	Tomten har privat adkomst fra offentlig vei, opparbeidet med plener, gruset parkering mm. Parkering ved garasjeinnkjørsel.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.
Andre forhold:	Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Ukjent om det finnes ferdigattest for bygningen. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0829 KVITSEID Gnr: 40 Bnr: 68
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 039,3 m ² Arealkilde: seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Kirsti Breidalen Skjæveland og Magne Olav Skjæveland IDEELL: 50/50
Adresse:	Lauvstadvegen 11, 3850 KVITSEID
Kommentar:	Det er ikke fremvist målebrev eller skjøte på tomt, den kan derfor ha avvik ifht. oppgitt areal.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2020		Fremvist		
seeiendom.no	09.03.2020		Innhentet		
Rekvirent/eiere	06.03.2020	På bef.			

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Utfyllt egenerklæring samsvarer med det takstmannen har fått opplyst og registrert på befaring.	

Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 7 000. Ansatt årspremie.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1964 Kilde: Iflg. eier.

Tilbygg (i 1985) Tilbygget garasje og kjøkken.
Tilbygg (i 1990) Tilbygget stue mm. mot sør.

Arealer


Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	118	102	60	42	S-rom = boder og verksted/ hobbyrom.
1. etasje	169	152	131	21	S-rom = garasje og bod
Sum bygning:	287	254	191	63	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Trapperom/gang, liten gang, gjesterom, vaskekjeller, soverom	Bod, bod, bod, bod, liten gang, verksted/hobbyrom
1. etasje	Kjøkken, stue, bad, gang, gang, soverom m/ garderobe, gjesterom/kontor, trapperom, stue, vindfang, soverom	Garasjerom, bod

Lekestue

Lekestue	
	Byggeår: 2000 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	5	4		4	
Sum bygning:	5	4	0	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Lekestue/bod

Konstruksjoner

Utendørs

Drenering - Utendørs	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Ukjent drenering, det som finnes er av eldre dato. Enkelte takrennedløp er ført ned i rør bakken, øvrige er avsluttet over bakkenivå. Murer har ikke grunnmursplast som fuksikring, men på murer fra 1963 er det gudrong (gummimasse som ble påført for fuksikring).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var tidligere fukt i kjeller, eier har gravd vekk masse som lå inntil murene på to sider i 2007 (dette står slik pr. idag). Fuktproblemene ble betydelig mindre etter at dette ble utført. Det er allikevel behov for tiltak vedr. fuksikring av utvendige murer. Tomten forøvrig består av stedlige masser (ukjent kvalitet), usikkert hvordan denne fungerer som naturlig drenering. På befaringsdagen ble det registrert fukt i nedre del av innv. murvegger og overgang til kjellergolv (enkelte steder på nordsiden).

TG: 2

Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Terreng rundt boligen består av plener, beplantning, naturstein/heller, gruset vei/arealer foran garasje og skråninger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tomten er lett skrånende rundt huset, behov for div. vedlikehold.

TG: 1


Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Konstruksjoner med standard fra byggeår/ene, boligen har betongstøpt dekke, over støpt plate er det mur og bindingsverksvegger samt takverk av trekonstruksjon. Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelser slik det er opplyst eller registrert. Merk at opplysninger om påkostninger mv. i vesentlig grad ikke kan etterprøves. Påkostninger som er registrert er gjort på grunnlag av datering på bygningsdeler. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø kan være strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat til godt slitte overflater på golv, vegger og himlinger, det er utført mindre ombygginger og noe oppussing innvendig etter byggeår/ene (ikke alt er ferdigstilt). En del bygningselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (eks: VVB og andre el. komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Alder på bygninger kan gi en pekepinn på tiltak som må påregnes ifht. vedlikehold og oppgraderingsbehov. Levetider er "teoretiske", og kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, værforhold osv. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

TG: 1


Bygning, generelt - 1. etasje / Garasjerom

Beskrivelse:	Byggeår: 1985
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje generelt: støpt golv, vegger og tak er kledd med gips plater. Det er plass til en bil. Adkomst til en bod innerst i garasjen. Port åpnes manuelt. Det er behov for vedlikehold av overflater og port mm.

TG: 1


Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Ukjent masse og isolering i grunnen, men antas det finnes stein og grus.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte sprekker/riss og avskallinger er registrert i murvegger, men ingen av graverende art.

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt plate på mark. Ringmur består av Ytong, betongblokker og lettklinker blokker med puss (leca).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik på (synlig) støpt kjellergolv er registrert, normale forvittringer og slitasje samt enk. sprekker. Flere rom har tilfarergolv med trebord. Antas det ikke er lastbærende isolasjon eller fuktsikring under støpt plate ut fra alder. Fukt er registrert enkelte steder mot yttervegg, (eldre) kjellere med fukt er ett kjent problem og det bør luftes godt. Vegger som er foret ut og kledd kan ha skjulte fuktskader. Det var imidlertid ikke utpreget "kjellerlukt" på befaringsdagen. Under kjøkken finnes en krypkjeller med støpt golv, det var ikke tilgang til denne på befaringsdagen. Eier opplyser at det ikke er fuktproblemer i denne delen.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	


Yttervegger	
Beskrivelse:	Kjellervegger av betongblokker og lettklinkerblokker (antatt 20-25 cm. ytong og leca). Vegger over mur er oppført i bindingsverk, utvendig montert svartpapp og liggende kledning + tømmermannskledning. Isolasjon, plate og trekledning innvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På murvegger er det registrert mindre horisontale og vertikale sprekker/riss. Blir vurdert til mindre og normale setninger i grunnen. Konstruksjonen forøvrig fremstår hel og solid. Ingen spesielle avvik av betydning er registrert på trevegger. Det er 100 mm bindingsverk med tilsvarende isolasjonstykkelse.

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater på mur og treverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pussede overflater på mur, noen sprekker/riss i pussflater og avskallinger er registrert. Trekledning med behandlede overflater, fremstår med etterhengende vedlikehold. Ingen fukt/råteskader ble registrert ved stikkprøver i kledningsbord. Det er to vegger som har liggende kledning, disse er fra 1964, egen TG 2.


Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.


Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med varierende alder, de eldste fra byggeår i 1963. Sidehengslet, toppsving og fastkarm type. De fleste er koblete, enkelte termopanvinduer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt bør det påregnes å skifte ut vinduer pga. alder, tilstand og isoleringsevne. 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Boligen har 5 ytterdører, i tillegg vippeport til garasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedinngangsdør: uisolert dør med glassfelt. Terrassedører: 3 stk, div. slitasjer. Inngangsdør kjeller: enkel, uisolert tredør. Garasjeport: eldre modell, uisolert. Alle ytterdører bør vurderes å skiftes ut med tanke på tilstand/kvalitet. 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Innerdører består av slette plate/finerdører og heltredører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Div. slitasjer osv, enkelte har behov for justering. 

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.


Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av plassbygde takstoler/sperrer. Det er to møneretninger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen er bygget opp av div. ujustert/ru materialer. Undertak av rupanel. Utlufting med ventil i gavlvegger. Utvendig: gesimser og rafter er kledd med panel/spaltebord. Vindskier, pannebord o.l. har behov for vedlikehold. Eier opplyser at det er isproblemer på taket, spesielt i kilrenner. Grunnen til dette antas er at det ikke er benyttet fuktsperre i innvendig himling (lagt opp isbjørnpapp som er diffusjonsåpen). Dette i kombinasjon med lite isolasjon på loft fører til varmetap og is på taket (loftet har ca. 10 cm. mineralull). Utbedring/tiltak vedr. dette bør påregnes. Loft: ventilasjons aggregat er plassert her, dette er Flexit VG 400, montert i 1996. Jevnlig byttet filter. 

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Takflater er tekket med betongstein og pappshingel. Papptekkingen er fra siste tilbygg i 1990.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taksteintekkingen har oppnådd maksimal levetid, denne bør/må skiftes ut. 

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.


Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takfotbeslag, renner og nedløp av stål/plast. Pipe over tak, luftelyrer og isbord har beslag av stål.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner/nedløp og beslag på takverk er fra 1980 og 1990 tallet. Alt bør fornyes ved en evt. ny taktekking. Div. vindusbeslag har skader og avflassing av plast/lakkbelegg. Pipebeslag og luftelyrer bør kontrolleres for rust, sprekker osv. 


Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig har boligen tretrapp mellom etasjene. Utvendig tretrapp ved inngangsparti.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig svingtrapp med tette trinn. Rekkverk har avvik fra dagens krav. Alle trapper ut- og innvendig har behov for vedlikehold. 


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Overbygget veranda på sørsiden.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veranda på ca. 10 kvm. ut fra stue. Bjelkelaget for dette er forankret i vegg/bjelkelag og dragere med stolpefundament til bakken. 

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.


Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er en pipe i boligen, oppført i teglstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipa har beslag ned mot taktekking. Innvendige synlige pipeflater og brannmurer i begge etasjer har pussede flater og teglsteinsforblending. Lite/små sprekker/riss er registrert. Stue i 1 etg. og kjellergang har montert vedovner. OK avstander til brennbart materiale ved ildsteder (ovn i stue må skiftes ut). Sotluke med tilgang i kjeller. Det skal ikke være påbud vedr. pipe/ildsted fra feiervesen. Pipa er fra 1964 og bør rehabiliteres eller fornyes uavhengig om den er godkjent. 

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.


Frittstående dekker

Beskrivelse:	Over mur har boligen trebjelkelag.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antas etasjeskillet består av ca. 200 mm. bjelkelag. Ingen vesentlige skjevheter e.l. er registrert i etasjeskillet. Mindre ujavnheter/svanker finnes.	TG: 1 


Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badetromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Betonggulv med org. sluk. Det er ikke montert varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerommet er fra byggeår, med fuktmerker, aldri og bruksslitinger. Rommet generelt må renoveres.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Vegger har murflater og sponplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Aldri og bruksslitinger.	TG: 2 


Overflater på innvendig himling - Kjeller / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Himling består av trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldri og bruksslitinger. Fra en tidligere lekkasje i bad 1 etg. er det tatt ned en del av himlingen (luke), dette for inspeksjon/utbedring av lekkasjen.	TG: 2 


Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Vaskerommet inneholder opplegg/kran for vaskemaskin, vv tank og div. røropplegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alle installasjoner av eldre dato, fremstår i bruksstand. Vanntrykk fungerer bra. Røropplegg må påregnes oppgradering.	TG: 2 


Luftbehandling, generelt - Kjeller / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Mekanisk ventilering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utlufting er via ventil i himling og tilkoblet ventilasjonsanlegget.	TG: 1 


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Belegg på gulv med oppkant vegg. Sluk under håndvask, rommet varmes opp med stråleovn på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegget er fra 1964, det bør påregnes en oppgradering av badetrommet generelt.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Respatex plater og tapet fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Behov for full renovering. 


Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Himling består av malte huntonittplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlinger/tak er falmet og alderspreget. 

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Badet inneholder håndvask, dusjkabinett og wc (alt fra 1980 tallet).
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alt fremstår i bruksstand, vann og avløpsrør av kobber, plast og støpejern (hull i avløpsrør fra dusj). Tg 2 gis for alder på installasjoner, rør osv. 


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk ventilering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert ventil i tak som er tilkoblet ventilasjonsanlegget, i tillegg er det et lite vindu. 


Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Tre/furugolv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Aldrings og bruksslitasjer. 


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Veggflater består av trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/slitasjer på overflater (falmet). 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Himling består av trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringslitasjer. 


Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med sponskrog og heltre fronter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning har montert benkebeslag, oppvaskmaskin, komfyr samt avtrekksvifte med utkast/rør ut i vegg. Laminert/spon benkeplate. Innredning fremstår med bruksslitasjer, det vil være naturlig å skifte ut hele innredningen. 


Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv - Kjeller

Beskrivelse:	Golvoverflater består av betong og trebord. Innredning av rom i kjeller er utført i 1982/83.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6 - 12 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golv med trebord har tilfarere og 5 cm. isolasjon. Alle overflater har bruksslitasjer.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Vegger består av trepanel og murflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss, malt er 10 - 16 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Div. bruks og aldringsslitastjer, døråpninger er flyttet gjennom årene.	TG: 1 


Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Himlinger består av trepanel, det meste fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringsslitastjer.	TG: 1 


Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Golvoverflater består av belegg, trebord og fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Aldrings og bruksslitasjer på alle overflater, i varierende grad. Enkelte rom/flater har knirk.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger har i hovedsak trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ubehandlede overflater, normale aldringsslitastjer.	TG: 1 


Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Himling består av plater (takess), malte huntonit plater og trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/aldringsslitastjer, div. ujevnheter/svanker finnes.	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannrør av kobber/plast og avløpsrør av plast samt støpejernsrør. Noe fra byggeår og nyeste fra 1980 tallet. Vann og avløp er koblet til offentlig system.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige lekkasjer eller skader på røropplegget på befaringsdagen, men korrosjon på rør osv. forekommer. I vaskekjeller er det montert en OSO vv tank, på ca. 200 liter, fra 2001. Her er det også plast inntaksledning for vann med stoppekran. Det gjøres oppmerksom på at kobberør med denne alder kan ligge an til levetidsskader i form av korrosjon, og kan ha begrenset restlevetid (Sintef's anbefalte brukstid er ca. 30 år). Det må regnes med å oppgradere det meste av røropplegget.	TG: 2 


Utendørs røranlegg, generelt

Tilstandsvurdering:	Det var tidligere en nedgravd oljetank, denne opplyses ble fjernet i 1985.
---------------------	--

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.


Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringssskap med automatsikringer befinner seg i lite kott (tidligere vindfang 1 etg). Det opplyses om at samsvarserklæring eller kontrolldokument skal foreligge, dette skal være overlevert eier av anlegget fra utførende elektriker. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og/eller oppdatert dokumentasjon. (Ref: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nytt skap med automatsikringer og inntakskabel ble montert i 2014, ledningsnett er hovedsaklig av eldre dato og ligger åpent installert. Det var tilgjengelig samsvarserklæring på arbeid/montering i 2014. Ledningsnettet generelt må påregnes noe arbeid. Sikringssskap med brytere: Tg 1. Div. ledningsnett mm: Tg 2.	TG: 1 

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.


Sentralstøvsuger

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert sentralstøvsuger med 2 uttak i 1 etasje.	TG: 1 
---------------------------------------	---	--

Lekestue

Bygning generelt - Lekestue

Bygning, generelt

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lekestue oppført på punktfundamenter til grunn, vegger av bindingsverk og takverk utført som saltak. Taket er tekket med stålplater. Behov for vedlikehold.	TG: 1 
---------------------------------------	--	--

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (ca.) (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 167)	Kr.	2 000
Strøm (ansatt beløp) (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Forsikring (ansatt beløp) (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Sum årlige kostnader	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 332 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 120 160
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 211 840

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 500
Sum teknisk verdi – Lekestue	Kr.	4 500

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 216 340
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet:	Kr.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 616 340
--	------------	------------------

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Utsikt mot sør



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr. 40 Bnr. 68 Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____

Adresse LAUVSTADVEGEN 11 Byggeår 1963

Postnr. 3850 Når kjøpte du boligen 06.08.1981

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn Skjøveland Fornavn Kirsti Breidalen

Ny adresse Hommanvegen 163 E-post _____

Postnr. 3850 Sted Kviteseid Tel. priv. _____

Mobil 41264364

SELGER 2

Etternavn Skjøveland Fornavn Magne Olav

Ny adresse Hommanvegen 163 E-post pitterolav@gmail.com

Postnr. 3850 Sted Kviteseid Tel. priv. _____

Mobil 41177276

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?
 Ja Nei *Hol i avløpsrør fra dusj*
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 Ja Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
 Ja Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei *Grave fra murane på kortsidene av bygg fra 1963, 2007*
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Ja Nei *Sprekk på sørside mellom husmuro og gammel verandemur*
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 Ja Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 Ja Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 Ja Nei *Sjå tilleggsopplysning 7*
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei *Dyrud Elektro, Seljord*
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Sjå punkt 7 i tilleggsopplysninga
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
 Ja Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 Ja Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Ja Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
 Ja Nei

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

F. Nytt selskapskap, ny inntakskabel
oppgradering av heile anlegget 2014
Olyetank vart fjerna i 1985

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Kviteseid 10.03.2020

Kirsti Buidalen Skjaveland *Signe Olav Skjaveland*

Eiendomskart for eiendom 3821 - 40/68//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

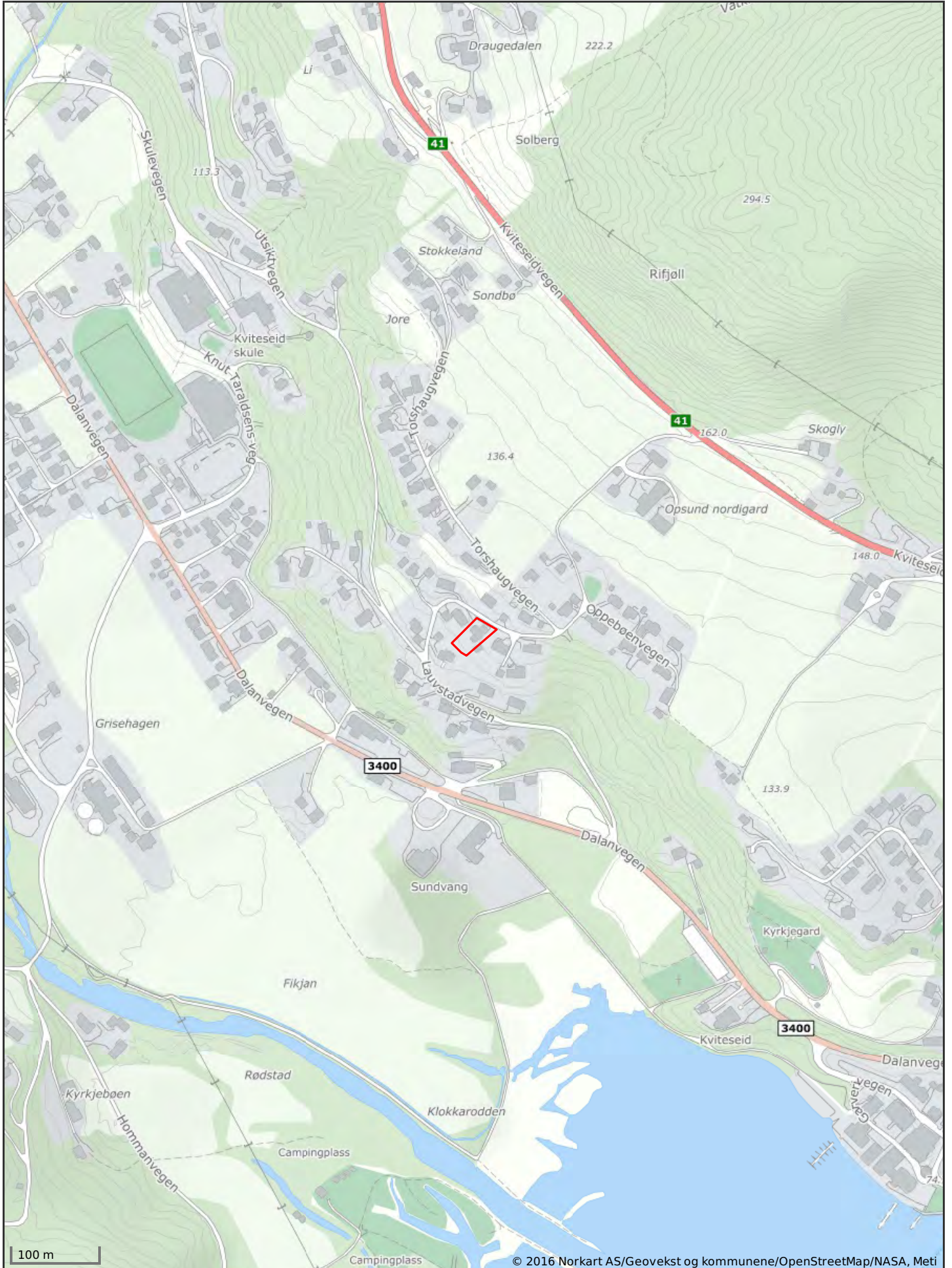
-----	Eiendomsgrense - omtvistet	—————	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent	
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	—————	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt	
.....	Hjelpelinje fiktiv	—————	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	⊗	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	—————	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	⊠	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	—————	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
-----		—————	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●		●	●	Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 039,30 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6585550,42	Øst	470445,93

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6585540,7	470419,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	41,20	
2	6585569,79	470448,83	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	26,64	
3	6585555,64	470471,39	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	46,12	
4	6585526,11	470435,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,45	
5	6585529,84	470430,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,49	

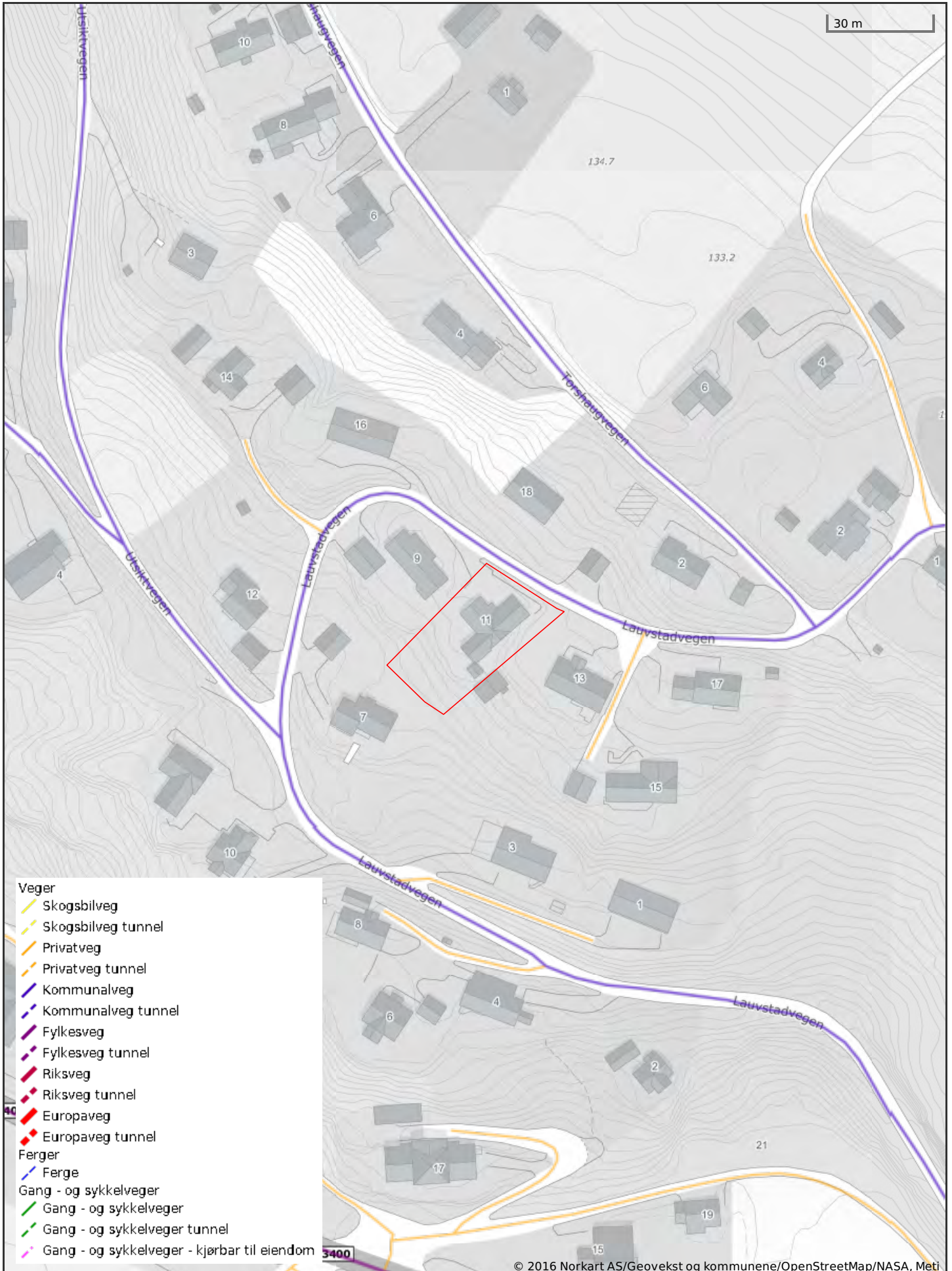
Oversiktskart for eiendom 3821 - 40/68//



Vegstatuskart for eiendom 3821 - 40/68//



30 m



Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

BUDSKJEMA - OPPDRAG 648

ADRESSE: Lauvstdvegen 11, 3850 Kviteseid
Kviteseid kommune g/bnr 40/68

KONTAKTPERSON/ ANSVARLEG MEKLAR: Advokat Inge Magnus Evja, Mobil: 917 12 680

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

BUDGIVAR GIR MED DETTE FØLGANDE BUD:

Kjøpesum kr _____ samt omkostningar jf. salsoppgåve

FINANSIERING

Eigenkapital kr: _____

Långivar: _____

Ønska overtakingtidspunkt: _____

Kontaktperson: _____

Långivar tlf: _____

Budet gjeld til og med dato: _____ kl.: _____

Dersom ikkje anna er oppgjeve gjeld budet til kl. 15.00 fyrste verkedag etter siste annonserte visning. I forbrukarforhold vil bud med kortare akseptfrist enn til kl. 12.00, fyrste verkedag etter siste annonserte visning, ikkje bli vidareformidla til selgar.

Budet er basert på informasjon som kjem fram av salsoppgåva datert 29.06.2020.

Underteikna er gjort kjent med at selgar står fritt til å godta eller forkaste eit kvart bud, og at budet er bindande for kjøpar når selgaren får kjennskap til det. Handelen er juridisk bindande for begge partar dersom budet akseptertast innan akseptfristen.

Underteikna er kjent med at bud vil bli forelagt kjøpar når handelen er slutta.

PLASSER LEGITIMASJON HER

PLASSER LEGITIMASJON HER

Ved to budgivarar gjer begge kvarandre gjensidig fullmakt til å representere kvarandre i budgivinga.

Stad/ dato: _____ Underskrift: _____ Underskrift _____

Advokat Inge M. Evja AS, pb 37, 3836 Kviteseid, Org.nr. 918 444 386 mva, post@advokatevja.no.

Send raskt og sikkert via Digipost og send samtidig varsel på SMS til 917 12 680.

Sending via e-post skjer på eget ansvar.