

Sameiet Skålagato 33B

Org.nr: 921513089

Kommunenr: 4617

Gårdsnr: 82

Bruksnr: 103

Seksjonsnr: 1

SALGSOPPGAVE

SKÅLAGATO 33B, 5470 ROSENDAL



Nøkkelinformasjon:

Prisantydning kr 1 350 000

Omkostninger kr 34 830

Totalt inkl. omkostninger kr 1 384 830

Felleskost. pr.mnd kr 584

Totalt kr BRA/BRA-I 31/26 m²

Ant. soverom 0

Eiendomstype Leilighet

Eierform Eierseksjon (selveier)

Byggeår 2018

Tomteareal 1769 m²

Energimerking



Beskrivelse av boligen

Stilig studioleilighet i hjertet av vakre Rosendal, med entré, stue/soverom, kjøkken og bad. I tillegg en romslig bod og en koselig terrasse ved inngangspartiet.

Sameiet har to store felles terrasser, en på hver side av bygget, samt stort felles hageområde.

Her har du en unik mulighet til å sikre deg en knallkjekk studioleilighet, pendlerleilighet, ferieleilighet eller utleieleilighet. Ingen boplikt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger mellom fjord og fjell, midt i Rosendal sentrum. Kort avstand til alt av butikker, spisesteder, buss- og båtterminal, offentlig sandstrand og Baroniet Rosendal. Mange fantastiske turmuligheter rett utenfor døren.

Felleskostnader

Kr. 584 pr mnd. (pr. 08.11.24).

Inkluderer driftskostnader og fellesforsikring i Gjensidige forsikring. Dekker utvendig forsikring, drift og vedlikehold av fellesareal og kommunale avgifter.

Offentlige avgifter

Estimert til kr. 8250 pr år. Inkluderer årsavgift på vann og avløp. Ingen eiendomsskatt.

Omkostninger og totalkostnad

Omkostninger inkluderer dokumentavgift og tinglysingsgebyr, kr. 34 830 (ved salgssum på kr. 1 350 000). Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Totalkostnad ved prisantydning inkludert omkostninger er kr. 1 384 830.

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger med; oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap med frys og koketopp (ny i 2023), samt stort speil på kjøkkenvegg.

Skapseng med madrass (160 cm) følger med (ny i 2023).

Andre opplysninger

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i eiendommen nøye, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Se mer informasjon om leiligheten i tilstandsrapport. Normal bruksslitasje på leiligheten må forventes.

Budgivning

Bud kan ikke ha kortere akseptfrist enn kl.12 første virkedag etter sist annonserte visning. Under budrunde aksepteres ikke tidsfrister under 30 min. Alle bud med eventuelle forbehold, opplysninger om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til selger. Budgiver må legitimere seg med fullt navn, fødselsdato og signatur.

Første bud (pr. budgiver) skal meldes inn via budskjema fra selger. Videre budgivning foregår skriftlig via SMS. Selger skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelse til budgiver og interessenter.

Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver.

BUDSKJEMA FOR SKÅLAGATO 33B

Adresse:

Skålagato 33B, 5470 Rosendal

Selger

Ingrid Andrea Miljeteig

Matrikkel:

Kommune: 4617 KVINNHERAD

Gardsnr: 82

Bruksnr: 103

Seksjonsnr: 1

Telefon

94987811

E-post

ingridamiljeteig@gmail.com

BUDETALJER

Undertegnede legger herved inn bud på kr _____ + omkostninger

Skriv kroner i blokkbokstaver: _____

Akseptfrist dato: _____ kl. _____

Ønsket overtakelse: _____

Eventuelle forbehold: _____

BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Fullt navn: _____	Fullt navn: _____
Fødselsnr.: _____	Fødselsnr.: _____
Telefonnr.: _____	Telefonnr.: _____
E-postadresse _____	E-postadresse _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer: _____	Postnummer: _____
Poststed: _____	Poststed: _____

FINANSIERING

Følgende låneinstitusjon kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

Bank: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnr.: _____

E-post: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

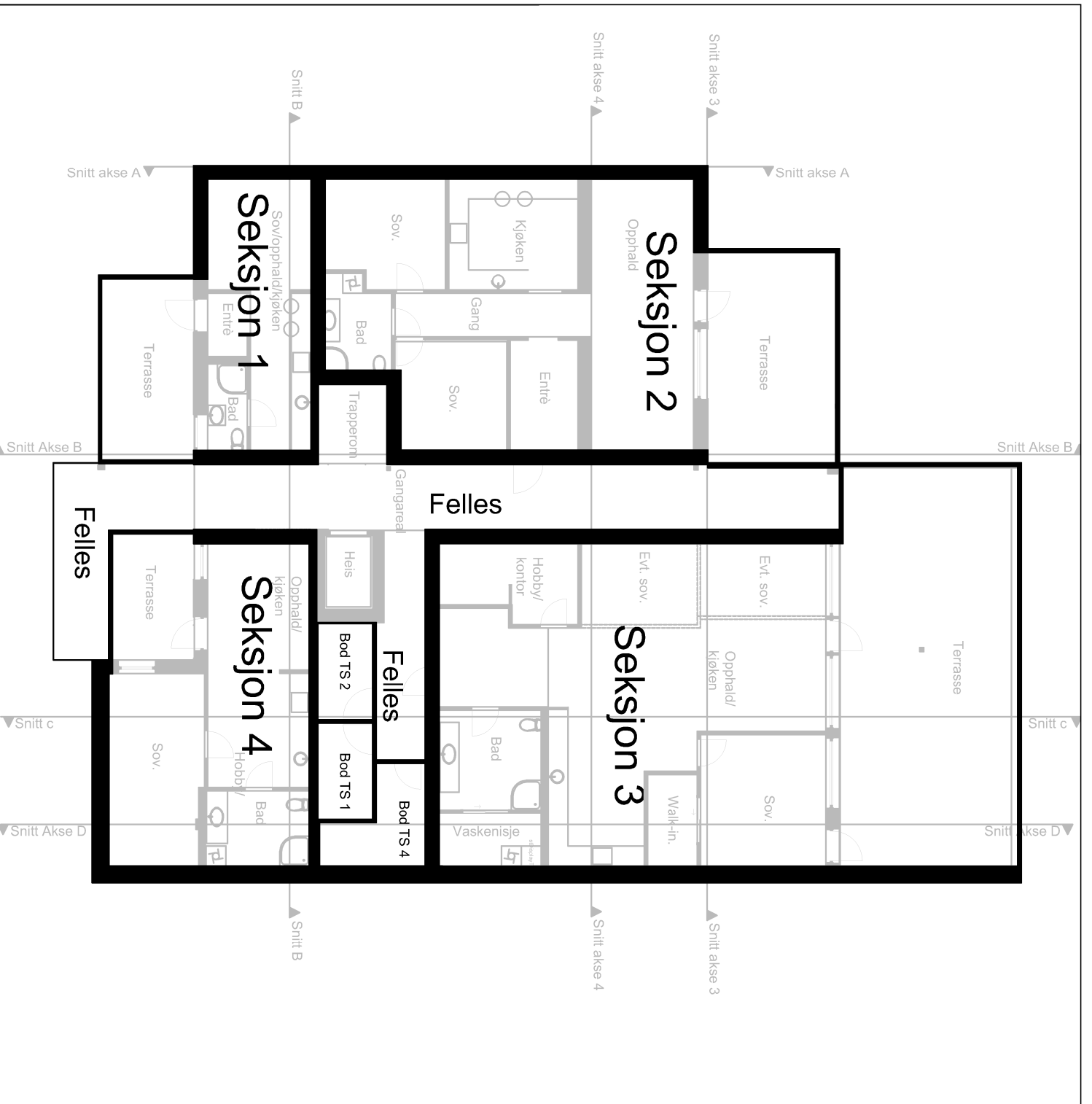
Undertegnede bekrefter å ha lest tilstandsrapport og salgsoppgave for eiendommen.

Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato: _____ Signatur budgiver 1: _____

Dato: _____ Signatur budgiver 2: _____

Budskjema sendes til e-postadresse: ingridamiljeteig@gmail.com







ND-RØ EIENDELM AS SKALAGATO 33 5470 ROSENDAL		Vår: Tilpasset A4	Prosjekt: 21.11.17
SEKSJONERING SKALAGATO 33, 2. ETASJE, Seksjon 1, 2, 3 og 4, 2. et.		Teknisk nr.: 02	Konsultent: LHS


BYGGADMINISTRASJON
 Harald Bjørndal d.s

PROSJEKTADMINISTRASJON-REGULERING-KOMMUNALTETNISK PLANLEGGING
 5940 BERGLANDSSSEN TLF 96881130 E-POST: post@byggadm.no

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Skålagato 33 B, 5470 ROSENDAL
 KVINNHERAD kommune
 # gnr. 82, bnr. 103, snr. 1

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 03.11.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 22210-1169

Referansenummer: UW2135

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

Uavhengig Takstingeniør

andreas@hardingtakst.no

970 45 050



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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 straktiltak 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

! 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.



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Skålagato i Rosendal. Vendt mot sør-vest med utsikt over nærområde. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse og næringseiendommer. Det er kort avstand til alle fasiliteter i sentrum.

TOMT:

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer og platting/terrasse.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Eiendommen er bebygget med et boligbygg over fire etasjer med næring og leiligheter. Denne leiligheten ligger i andre etasje og inneholder gang/stue/kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en egen bod via fellesareal i andre etasje.

OPPVARMING:

- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Vannrør av plast i "rør-i-rør" system.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenninner.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

- I forbindelse med en vannlekkasje fra sprinkleranlegget i april 2023, ble deler av el-anlegg, parkett, et kjøkkenskap, og platetopp skiftet.
- Montert garderobeskap i entre i 2021.
- Satt inn badekar på bad i 2021.

HELHETSVURDERING:

Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard. Boligen er forholdsvis ny, med god standard og lite behov for vedlikehold. Det er registrert noen avvik utover normal slitasje, dette står under rapportens sammendrag i rapporten. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	31 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	31 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

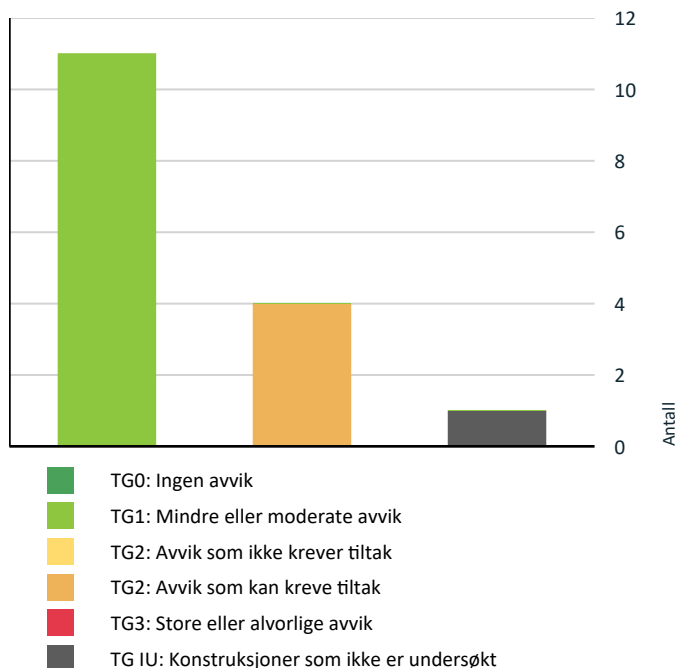
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygnings sakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Rapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Konf. styret i sameie/borettslaget for nærmere informasjon vedr. eventuelle planer om oppgradering.


Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter


! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2,8m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2,8m² > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

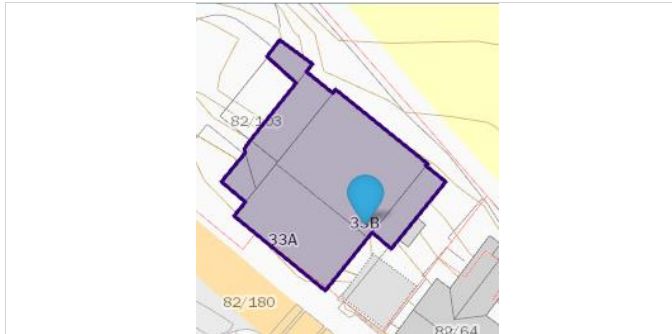
 **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2,8m² > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Anvendelse
Leilighet

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Gulv mot grunn:

Denne delen av boligen/leiligheten har ikke gulv mot grunn og er derfor ikke ytterligere kommentert eller kontrollert i denne rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Andre utvendige forhold

Denne boligen er en del av ett boligsameie/borettslag. Vårt oppdrag/mandat gjelder denne seksjonen/andelen og er begrenset til innvendig forhold i leiligheten, samt utvendige forhold som har nær tilknytning til denne leiligheten. (f.eks vindu, ytterdør, terrasse.)

Det er derfor ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller/loft m.m.

Kommentar:

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler. Dette anbefales på generelt grunnlag.

I større bygg med flere bo-enheter, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon. Jeg har ikke mottatt dette, og heller ikke kontrollert dette nærmere.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2,8M²

Generell

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar m/dusjgarnityr, og innredning med servant.

Alder:

Rommet er fra byggeår (2018).

Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.

- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2,8M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

2. ETASJE > BAD 2,8M²

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og evt. utbedes om flisen løsner helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > BAD 2,8M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er synlig membran og klemring.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu eller dør er montert i "våtsonen" (våtzone regnes 1 meter ut fra dusjdør, kabinett eller badekar), som medfører en høyere risiko for fuktskader. Det gjøres oppmerksom på forholdet, og ta hensyn ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2. ETASJE > BAD 2,8M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

2. ETASJE > BAD 2,8M²

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

2. ETASJE > BAD 2,8M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hjelp av veggscanner ble det oppdaget hindringer i tilstøtende vegg mot våtsone (i garderobeskap). Her går alle vannrør gjennom til vannfordelerskapet. På grunn av risikoen for skader, er det derfor ikke foretatt hulltaking. Eier ønsket ikke hulltaking på vegg mot kjøkken av estetiske grunner.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 23M²

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 23M²

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har sentralt ventilasjonsanlegg. Det er ikke opplyst om dette er et balansert anlegg eller kun et avtrekksanlegg.

Merk:
Det er satt inn egen baderomsvifte på bad.

Vedlikehold:
Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsaggregatet årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observasjoner som tilsier at ventilasjonsanlegget ikke er regulert inn riktig, og fungerer ikke slik det er ment. Ytterligere undersøkelser av fagkyndige anbefales.

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på kjøkkeninnredning.
Størrelse: Ca 120 liter.
Årstall/alder: 2017.

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert i et rom uten vanntett gulv og tilgang til sluk. Det er montert en automatisk vannstopper som vil registrere eventuelle lekkasjer og stenge vanntilførselen, og dermed redusere følgeskadene. Likevel vil vannet som er i berederen kunne forårsake lekkasje og følgeskader. For å fjerne avviket må berederen flyttes til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

TG 1 Branntekniske 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

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

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

31 m²/26 m²

Boligbygg med flere boenheter: Stue/kjøkken, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Det kan være mindre avvik mellom vår vurdering (markedsverdi) og reell salgsv verdi, da dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Tillegg for spesielle konstruksjoner/kostnader og teknisk utstyr	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

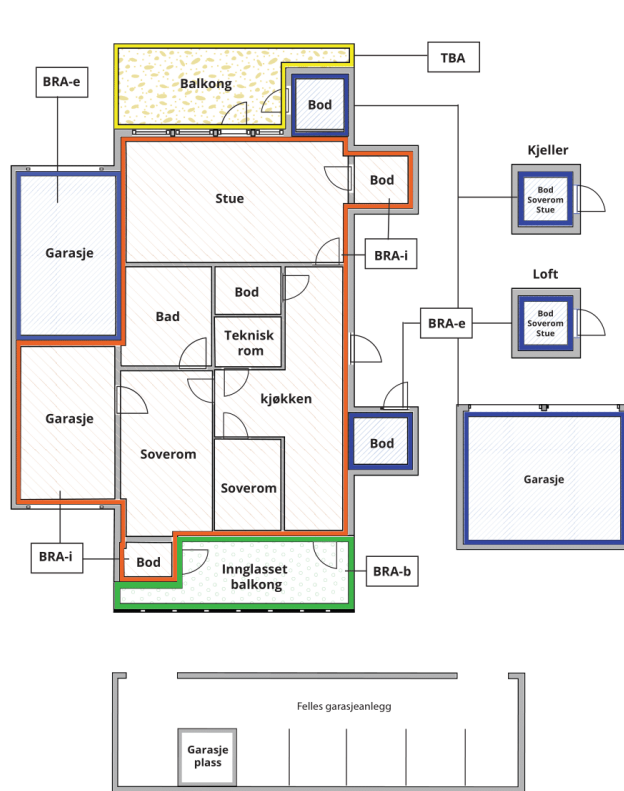
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	26	5		31	
SUM	26	5			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken 23m ² , Bad 2,8m ²	Bod 4,9m ²	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,40 meter i stue.

I følge eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende areal:

- Bod i fellesareal på 5 m².

Øvrige kommentarer:

- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Branntekniske forhold:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, men jevnlig tilsyn anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	26	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Rom utenfor seksjonen (i fellesareal) skal inkluderes i nye målereglene, men ikke i de gamle. Det vil derfor være forskjell i arealoppstillingen. Se ellers forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:

- Utover overnevnte areal er det en tilhørende bod utenfor leiligheten på ca 5 m². - Rom utenfor seksjonen (i fellesareal) skal inkluderes i nye målereglene, men ikke i de gamle. Det vil derfor være forskjell i arealoppstillingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2024	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Torbjørn Storegjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	82	103	0	1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skålagato 33 B

Hjemmelshaver

Miljeteig Ingrid Andrea

Kommentar

Det er ikke fremlagt vedtekter for sameie, det forutsettes at sameie er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie.

Eierandel

3 / 100

Eiendomsopplysninger

Begrensninger

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

Øvrige forhold

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
655 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Fremvist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW2135>

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

Eiers egenerklæring til takstmann

1. Lagre skjemaet på maskinen din før du starter å fylle ut. **Ikke åpne skjemaet i nettleseren.**
2. Åpne skjemaet i Adobe Acrobat Reader. Programmet kan lastes ned gratis her: get.adobe.com/reader
3. Husk at alle spørsmålene er obligatisk å svare på.

Hvem som selger boligen

Fornavn, etternavn

Telefon

E-post

Boligen som selges

Adresse

Byggeår

Tilknytning til vei (Privat/offentlig)

Postnr. Sted

Når kjøpte du boligen?

Tilknytning for vann (Privat/offentlig)

Kommune

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd?

Tilknytning for avløp (Privat/offentlig)

Gnr.

Ja Nei

Andre bygninger og byggeår:

Bnr.

Er det dødsbo?

Ja Nei

Evt. Seksjonsnr. / festnr.

Selges boligen med fullmakt?

Ja Nei

Selger du boligen på vegne av noen andre?

Og vet du heller ikke noe om den? Da skal du ikke svare på spørsmålene i egenerklæringen.

Sett i så fall kryss i boksen under.

Som selger har jeg ingen eller liten kjennskap til boligen

Hvis du likevell kommer på noe stort eller smått som boligkjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk kan du skrive dette på side 7.

Dette kan for eksempel være utført arbeid, feil, mangler, økonomiske forhold eller lignende.

Gi god og riktig informasjon om boligen

Som eier eller selger av en bolig eller eiendom er det viktig at du gir så mye nøyaktig informasjon som mulig, og legger til rette for at takstmannen kan utføre grundige undersøkelser.

Ved salg følger din opplysningsplikt til kjøper av Avhendingsloven. Hvis du som eier eller selger får en bygningssakkyndig til å utarbeide en tilstandsrapport, kan du redusere risikoen for klager fra kjøper. Hvis det mangler informasjon eller undersøkelser ikke kan utføres, kan tilstandsrapporten bli delvis eller helt ugyldig.

Det er viktig at du opplyser om alle relevante forhold, for eksempel feil, mangler og skader som du er klar over.

Utført arbeid

Svar du ja på noen av spørsmålene under «Utført arbeid» må du legge inn:

- Hva som ble gjort
- Hvem som gjorde arbeidet, og året det ble gjort
- Om den som gjorde arbeidet var faglært eller ufaglært

Hvis det er gjort flere arbeider må du nummerere dem



- | | | |
|-----|--|--------------------------|
| 1. | Vet du om det er gjort arbeid på drenering enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 2. | Vet du om det er gjort arbeid på yttervegg/fasade/terrasse enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 3. | Vet du om det er gjort arbeid på vinduer/dører enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 4. | Vet du om det er gjort arbeid på tak/takrenner/beslag enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 5. | Vet du om det er gjort arbeid på bad/vaskerom enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 6. | Vet du om det er gjort arbeid på kjøkken enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 7. | Vet du om det er gjort arbeid på innvendige overflater enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 8. | Vet du om det er gjort arbeid på vann-/avløpsrør enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 9. | Vet du om det er gjort arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner som for eksempel varmepumpe enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |
| 10. | Kjenner du til øvrige oppgradering/utskiftinger som er utført enten av deg eller tidligere eiere? | Hvis ja, beskriv nærmere |
| | Ja Nei | |

Feil og mangler



11. **KJELLER/UNDERETASJE**
Kjenner du til om det er/har vært problem med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker?
- Ja Nei
-
12. **MUR/SKJEVHETER**
Kjenner du til om der er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja Nei
-
13. **YTTERVEGG/FASADE/TERRASSE**
Kjenner du til om der er feil/utettheter eller synlige skader som råde eller liknende?
- Ja Nei
-
14. **VINDUER/DØRER**
Kjenner du til om det er feil/utettheter på vinduer/dører som f.eks råteskader eller punktert glass?
- Ja Nei
-
15. **TAK/TAKRENNER/NEDLØP**
Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenne/nedløp?
- Ja Nei
-
16. **PIPER/ILDSTED**
Kjenner du til om det er/har vært problem med pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, eller avvik fra tilsyn eller liknende?
- Ja Nei
-
17. **VANN/AVLØP/RØR**
Kjenner du til om der er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja Nei
-

Feil og mangler



18. **BAD/VASKEROM**
Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerom, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt, soppskader eller dårlig fall til sluk?
- Ja Nei
-
19. **KJØKKEN**
Kjenner du til om det er/har vært feil/mangler, eller f.eks lekkasje på kjøkken?
- Ja Nei
-
20. **OVERFLATER**
Kjenner du til om det er skader/feil/mangler på overflater utover normal slitasje?
- Ja Nei
-
21. **EL-ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON**
Kjenner du til om der er/har vært feil/mangler ved el-anlegg eller andre installasjoner som varmepumpe, varmekabler, ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja Nei
22. Kjenner du til om det er/har vært varmgang, brann/branntilløp eller løse deler av det elektriske anlegget?
- Ja Nei
23. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Ja Nei
24. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppgradert? Skriv årstall.
25. Er det varmekabler i noen av rommene? Skriv hvor.

Feil og mangler



26. **SØKNADSPLIKTIGE TILTAK**
Kjenner du til om det er innredet/bruks-
endret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger
i kjeller eller på loft eller andre deler av
boligen etter byggeår?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

27. Hvis ja, er denne delen byggemeldt
og godkjent av kommunen?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

28. Kjenner du til om det mangler bruks-
tillatelser eller ferdiggattester ved tiltak
(se også punkt over)

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

29. **UTLEIEDEL**
Har boligen utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

30. Hvis ja, er denne delen byggemeldt
og godkjent av kommunen?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

31. **SKADEDYR/SOPP/MUGG:**
Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/
mugg i boligen og/eller på andre bygninger
på eiendommen?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

32. Kjenner du til om det er/har vært innsek-
ter/skadedyr i boligen og/eller på andre
bygninger på eiendommen som skjeggkre,
maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

33. **RADON**
Kjenner du til om det foreligger dokumenta-
sjon eller om det er utført radonmålinger?

Ja Nei

Hvis ja, beskriv nærmere

Feil og mangler



34. **OLJETANK** Hvis ja, beskriv nærmere
Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

35. Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjons til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? Hvis ja, beskriv nærmere

Ja Nei

36. **BRANNSIKKERHET** Hvis ja, beskriv nærmere
Er det montert minst en røykvarsler (i hver etasje) og et brannslukningsutstyr? (Merk at brannslukningsutstyr ikke skal være eldre enn 10 år og minst 6 kg)

Ja Nei

37. **ØVRIGE FORHOLD** Hvis ja, beskriv nærmere
Kjenner du til andre forhold som kan være relevant for takstmann å vite om? F.eks flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja Nei

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP (Du kan se bort fra dette feltet om du ikke er i sameie)

38. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Hvis ja, beskriv nærmere

Ja Nei

39. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Hvis ja, beskriv nærmere

Ja Nei

Tilleggs kommentarer



Bruk boksen under hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for takstmannen å vite om. Du kan også bruke boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Datoen du fullførte skjemaet

Husk å endre datoen hvis du retter på skjemaet.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1387161-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
06.12.2022 21.00 VEDERLAG: NOK 655 000
MILJETEIG INGRID ANDREA
F.NR: 130294

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1954/2422-2/49 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
26.08.1954 OVERFØRT FRA: KNR:4617 GNR:82 BNR:103
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/2277-3/49 **RETTIGHET**
10.03.1977 RETTIGHETSHAVER: ROSENDAL OG OMLAND VASSVERK SA
ORG.NR: 955 414 691
LEIEAVTALE
RETTIGHETER TIL BENYTTELSE AV GRUNN FOR NEDLEGGING AV
LEDNING M.V.
OVERFØRT FRA: KNR:4617 GNR:82 BNR:103
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/467348-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
22.02.2018 21.00 VEKET FOR: BESTEMMELSE OM GJERDE 1954/2422-2/49

2018/467348-2/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
22.02.2018 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/765722-1/200

2018/467348-3/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
22.02.2018 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/1283694-1/200
VEKET FOR: REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER 2017/1283694-2/200

2018/467348-4/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
22.02.2018 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/1379521-1/200

2022/1427096-1/200 **PANTEDOKUMENT**
15.12.2022 13.21 BELØP: NOK 1 200 000
PANTHAVER: TYSNES SPAREBANK
ORG.NR: 937 897 375
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2018/629953-1/200 **SEKSJONERING**
10.04.2018 21.00 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 3/100

2019/618972-1/200 **RESEKSJONERING**
31.05.2019 21.00 SNR: 1
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 3/100

Kommune: 4617 KVINNHHERAD

Gnr: 82 Bnr: 103 Snr: 1

Endring av tilleggsdel

2020/1207414-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1224 GNR:82 BNR:103 SNR:1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.