Vinje - Vågslid/Raudberg

Tyrveldvegen 124, 3895 Edland

Prisant. **1 750 000**,- + omk.

Å kjøpe eiendom er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjært fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 34

Innhold _____ s 36

Teknisk info og skjema _____ s 38

Budskjema _____ s 79

Del 1 - Tyrvelidvegen 124

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Fritidseiendom

PRISANTYDNING:
Kr. 1 750 000 + omk.

TOMT:
612 m² Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 99 Bnr. 1002
i Vinje kommune

AREAL:
P-rom: 40 m²
Bra: 46 m²

Fritidseiendom med en unik beliggenhet!

Velkommen til Veslestøl og Tyrvelidvegen 124 - En fritidseiendom med unik beliggenhet midt i alpinanlegget på Haukelifjell! Nærmere ski in/ut kommer du ikke. Her kan du spenne på deg skiene og renne rett ut i trekket.

Eiendommen ligger fint og solrikt plassert med utsikt utover området og ned mot skisenteret. Eiendommen grenser til hyttefeltet på Raudberg.

Det er anlagt sommervei til hytten men veien brøytes ikke opp om vinteren. Det kan søkes om snøscooterløyve fra parkeringsplassen og opp til hytte.

Hytta som er oppført på eiendommen er en enkel hytte som er påbygget etter opprinnelig byggeår. Det er ikke innlagt vann, strøm eller kloakk idag. Selger skisserer opp et forslag til kostnader i forbindelse med fremlegg av strømkabel.

Stuen er koselig og lun. Her får du hyttekos på gamlemåten med fyr i peisen og stearinlys.

Vedovnen gir god varme på kalde dager

Kjøkkeninnredning. Hytta har ikke innlagt vann, kloakk og strøm så her må det meste kjøres på gass.

Bildet tatt fra hemsen. Kjøkkensonen har mønet himling.

1 av 2 soverom

Soverom 2

Hytten har ikke innlagt bad men det er et eget rom som brukes som både bod og stellerom.

Hems over stuen

Fra eiendommen er det fin utsikt utover området.

Hytta består av en eldre del og en nyere påbygget del

Det er bilvei frem til hytten sommerstid. Vintervei er ikke mulig

Laftet utebod

Alpinanlegget på Vågslid.

Fantastiske Vågslid!

Eiendommen har en svært sentral og unik beliggenhet på Raudberg/Vågslid, med umiddelbar nærhet til skiløyper og alpinanlegg. Anlegget har hele 13 preparerte skiløyper og 6 skitrekk samt eget barnetrekk/band. Anlegget har nyere (og nylig påbygget) varmestue med afterski og sportsbutikk.

Eiendommen har et godt utgangspunkt for flotte langrennsturer, så vel som alpin. For eksempel kan man ta skiheisen til toppen for å komme til den 3 mil lange løypa som kjøres for Haukelirennet (løypa er kortere resten av sesongen). Alternativt har man kort avstand til nyere og forlenget lysløype som går helt til Botn. Denne er perfekt for treningsturer om kvelden. Fra denne løypa har man også tilgang til det omfattende løypenettet som går innover mot Fossen og videre.

Vågslid har med sine 950 høydemeter over havet en meget snøsikker beliggenhet. Stedet er kjent for å være et eldorado både sommers- og vinterstid. På sommerstid er det flotte turløyper, bademuligheter i fjellvann, jakt og fiske. Vågslidområdet ligger på østsiden av vannskillet og er kjent for sitt gode klima. Området kan tilby flere soltimer enn de fleste vinterdestinasjonene det er naturlig å sammenlikne seg med. Dette gjør at Vågslid trekker folk fra Haugalandet, Bergen, Stavanger, Skien og Oslo.

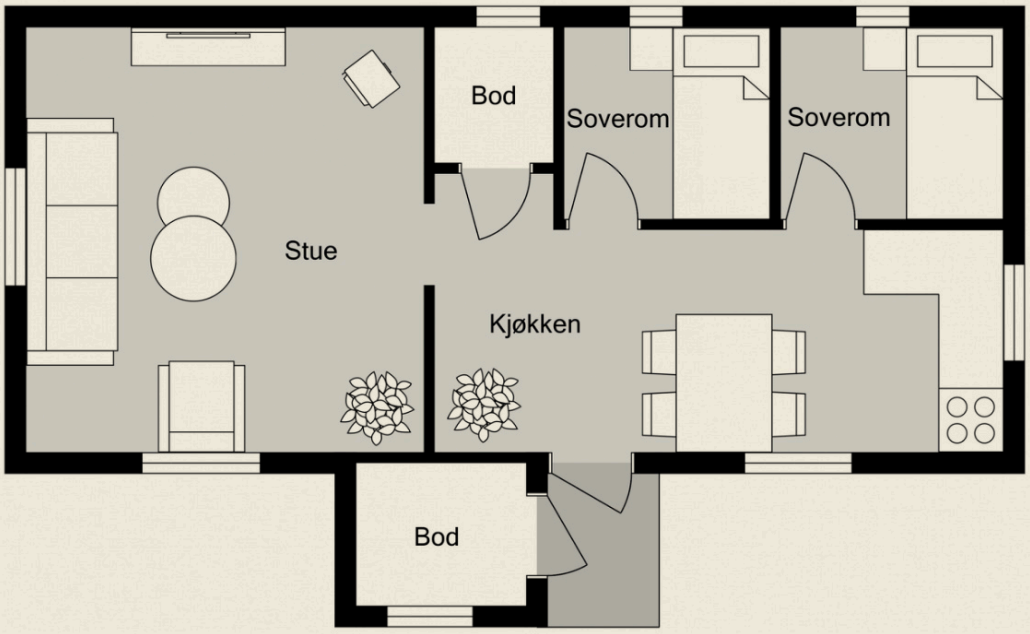
Vågslid/Haukeliområdet er svært godt egnet for fjellvandring. Fra Vågslid går løypene både mot Haukeliseter, turisthyttene på Hardangervidda og Setesdal/Ryfylkeheiene. Området er rikt på bær og Vågslid er omgitt av meget gode fiskevann. Ved å kjøpe et fiskekort har man tilgang til ca. 60 vann i storområdet.

Innhold

Fin planløsning!

Hytta er innredet med det meste på samme plan!
1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, innvending bod og utvendig bod ved inngangspartiet.

I tillegg har hytta hems med lagringsplass (ikke målbart areal pga lav takhøyde).
Adkomst via bratt trapp.



Plantegning

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Del 2 - Tyrvelidvegen 124

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0027/22

Adresse:
Tyrvelidvegen 124, 3895 Edland

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 99 Bnr. 1002 i Vinje kommune

Eiers navn:
Ingvild Kåsa

Prisantydning:
1 750 000,-

Kjøpers omkostninger:
43 750,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
56 622,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Total kjøpesum:
1 806 622,-

Eiendomstype:
Fritidseiendom

Eierform:
Eiet

Utleie:
Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:
Hytta er opprinnelig oppført som en mindre tømmerhytte som senere er påbygget med en tilleggsdel i reisverk. Hytta holder enkel standard. Det er ikke innlagt vann, strøm eller kloakk. Eier har benyttet bilbatterier, bensinaggregat samt vedfyring. Det er skissert muligheter for tilkobling til strømnettet. Videre vil det være mest hensiktsmessig med borehull for vann samt søke om opparbeidelse av renseanlegg for evt. kloakk.

Hytta er sjarmerende og koselig og her får man det enkle hyttelivet fra "gamle dager" tett på. Det kreves litt mer av bruker av hytta, men til gjengjeld får du ekte hyttekos - Noe mange etterspør i dagens moderne hverdag hvor det meste er lettvint og tilgjengelig. Den gamle delen av hytta er oppført med laftede vegger og lav takhøyde. Her er det stue med vedfyring. Påbygget del består av gang med kjøkkensone, 2 soverom - og et lite «bad»/bod. Det er utvendig bod ved inngangspartiet til hytta. Videre er det oppført et laftet bodbygg like ved hytta.

Innbo/løsøre:
Hytten selges slik den står med møbler og diverse innbo. Selger har nylig ryddet og vasket hytta, og det vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse. Kjøper aksepterer dette.

Areal:
P-rom: 40 m²
Bra: 46 m²
S-rom: 6 m²

Bruksareal
1. etasje: 46 kvm Gang, stue, 2 soverom, kjøkken og 2 boder.
Primærrom
1. etasje: 40 kvm Gang, stue, 2 soverom og kjøkken.
Sekundærrom
1. etasje: 6 kvm 2 boder.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
Ukjent.

Antall soverom:
2 soverom

Antall rom:
3 rom

Parkering:
Det er sommervei frem til hytten. Vinterstid blir ikke veien brøytet opp. Det medfølger parkeringsrettigheter for bil/snøscooter like i nærheten. Parkeringsretten er på grunneiers eiendom og kan flyttes ved behov/omstrukturering av arealer.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport: Fritidsbolig med ukjent oppføringsår. Oppført på lødd stein som er antatt fundamentert på fjell. Yttervegger i tømmer og bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt på følgende: Manglende takrenner. Takkonstruksjon/loft. Veggkonstruksjon. Dører. Overflater. Manglende radonmåling. Innvendige trapper. Innvendige dører. Kjøkken. El.anlegg. Taktekking. VInduer. Pipe og ildsted. Byggegrunn. Grunnmur og fundamenter.
Tilstandsgrad 3 er gitt på følgende: Betydelig skjevhet i bjelkelag målt til over 30mm fra vegg mot soverom mot ytterdøren. Branntekniske forhold.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 22.01.2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Beskaffenhet:
Hovedsakelig naturtomt.
Kilde tomteareal: Eiendomskart.

Tomteareal:
612 m²

Tomt/Eierform:
Eiet tomt

Bebyggelse:
Hytta ligger helt usjenert for seg selv. Det er flere hyttefelt i nærområdet.

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no

Kommunale avgifter:
Eiendommen betaler for renovasjon (2 728,-/år) og feiing (528,-/år).

Dersom eiendommen på et eller annet tidspunkt tilkobles offentlig avløp, vil det i tillegg påløpe kommunale avgifter for dette. Pt utgjør avløpsavgift ca. kr. 3 330,-.
Dersom eiendommen tilkobles vannforsyning fra Tyrvelid Vassverk, vil det påløpe vannavgift (pt. kr. 3.625,-).

Det tas forbehold om avvik og endringer i overnevnte satser.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Hvitevarer:
Alle hvitevarer medfølger i handelen.

Vei, vann og avløp:
Det er sommervei frem til hytten. Denne kan ikke brøytes opp vinterstid ettersom eiendommen ligger midt i alpintanlegget til Haukelifjell skisenter. Det er ikke vann og avløp i dag. Strømgrøft og tilkobling kan etableres. Vann bør tilkobles via borehull og kloakk bør etableres med renseanlegg. Selger vil være behjelpelig med å estimere kostnader for strømtilkobling, borehull samt renseanlegg.

Det tas forbehold om godkjenning av de nevnte anlegg. Det er ikke sjekket nærmere opp med tanke på borehull: Dette må kjøper sjekke opp. Risiko påhviler altså kjøper.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
I følge Vinje kommune foreligger det verken ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger. Hytta er byggemeldt som camping/utleiehytte med bygningsnr. 166482410 - Bygningsstatus: Tatt i bruk.

Diverse:
Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Sammendrag selgers egenerklæring:
Selger opplyser i egenerklæringen at det har vært observert mus i hytta og at gulvet blir skjevt som følge av kulde i grunnen.

Regulering:
Eiendommen er hovedsakelig regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende. Eiendommen grenser til alpinanlegg.

Følgende planer er gjeldende for eiendommen:
- Kommunedelplan Vågslid (ID 20080014). Arealbruk: Turdrag, nåværende (612 m2). Hensynsonenavn: H810 (612 m2) - Krav om felles planlegging.
- Reguleringsplan for Haukelifjell skisenter 99/4 og 99/6 (ID 20150004). Formål: Fritidsbebyggelse, frittliggende (608 m2), Hensynssone H320 - flomfare (225 m2) og friområde (4 m2).

Reguleringsplan under arbeid: Haukelifjell skisenter 99/4 og 99/6 (ID 20150004).

En del av eiendommen (225 m2) ligger innenfor hensynssone flomfare.

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3825/99/6/3:
- 20.06.1996 - Dokumentnr: 1301 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3825 Gnr:99 Bnr:6
- 01.01.2020 - Dokumentnr: 100077 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0834 Gnr:99 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant:
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Konsesjonsplikt:
Vinje kommune praktiserer nullkonsesjon. Kjøper(e) må derfor fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er fastprisbasert.
Fastpris: kr. 43 750,-
Markedspakke: kr. 18 500,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-
Fotograf: kr. 4 460,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Lov om hvitvasking:
Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Betalingsbetingelser:
Partene skal signere kjøpekontrakt innen rimelig tid etter at handel er kommet i stand. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal

være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Personopplysninger:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente opplysninger som er nødvendige for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/.

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

Boligselgerforsikring:
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgiving. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

Boligkjøperforsikring:
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2.800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag og aksjeleiligheter: kr. 4.100/6.900,-, selveier og rekkehus: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Salgsoppgavedato:
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.09.2022

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. For vurdering av et eventuelt innvendig arealavik gjelder avhl. § 3-8.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele Haugesund
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Meglers skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (det vil si der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

Bud kan legges inn på finnannonsen på "gi bud knappen", ved meglingsoppdrag etter avhendingsloven. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning, se budskjema.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
VINJE kommune
Gnr. 99, Bnr. 6, Fnr. 3

Areal (BRA): Fritidsbolig 46 m²

Befaringsdato: 17.01.2022 **Rapportdato:** 22.01.2022 **Oppdragsnr:** 20474-1127 **Referansenummer:** ZJ2461

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Gyldig rapport
22.01.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tilstandsrapport

Norsk takst

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

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

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

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

Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
22.01.2022 | HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
476 75 131

Rapportansvarlig
Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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 • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr. 10 000

$$ Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr. 300 000

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med ukjent oppføringsår.
Oppført på lødd stein som er antatt fundamentert på fjell.
Yttervegger i tømmer og bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Bygget har ikke innlagt vann eller avløp. Det er relativt enkelt innredet og har også enkel standard.
Det vil på grunn av registrerte avvik på befaringsdagen, men også dagens utforming være påregnelig med oppgraderinger av dette bygget.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne må rapporten leses i sin helhet.

Fritidsbolig

Gå til side

UTVENDIG

Dette taket er tekket med lerk. Taket er besiktiget fra bakkeplan.
Taket var dekket av snø på befaringsdagen, så yttertak er ikke vurdert i sin helhet.
Det er ikke takrenner på denne boligen.
Dette bør installeres.
Delvis sperretakskonstruksjon og anne trekonstruksjon.
Det fremstår som takdel mot er eldre og at østre del er påbygg.

Bygget har ukjent oppføringstidspunkt, og dette er derfor ikke omtalt.
Trevinduer med koblet glass. Vinduer har ukjent årstall.
De fremstår forøvrig som i god stand, alder tatt i betraktning.
Enkelte vinduer er funksjonstestet og det vil være påregnelig med noe justering.
Det var mye snø på befaringsdagen, så det var begrenset mulighet til utvendig befaring av eiendommen.

Gå til side

INNVENDIG

Det er i all hovedsak trepaneler på vegger og i himlinger. Heltre gulv.
Det er trebjelkelag mot grunn, og også mot hems.
Etasjeskille/trebjelkelag er kun vurdert/besiktiget fra tilgjengelige steder fra terreng. Det er ikke tilgang under bygget.
Eldre vedovn med dels stålpipe og overgang til isolert pipe.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er innvendig bratt trapp til hems.
Dette er ingen anbefalt løsning mellom etasjer.
Innvendige dører i god kvalitet. Enkelte dører er funksjonstestet og det vil være påregnelig med noe justering grunnet skjevhet i dette bygget.

Gå til side

KJØKKEN

Heltre kjøkkeninnredning av eldre årgang.
Det er ingen integrerte hvitevarer i dett kjøkkenet.
Innredningen er overskredet halvparten av sin gjennomsnittlige levetid, og det må påregnes oppgradering/vedlikehold.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bygget er naturlig ventilert.
Enkelt elektrsik anlegg.
Brannalarmer og slukkeapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygget er antatt fundamentert på lødd stein som igjen er fundamentert på fjell.
Bygget er antatt fundamentert på fjell og forstøtninger i lødd stein.

Gå til side

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer
Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	46	40	6
Sum	**46**	**40**	**6**

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tilstandsrapport

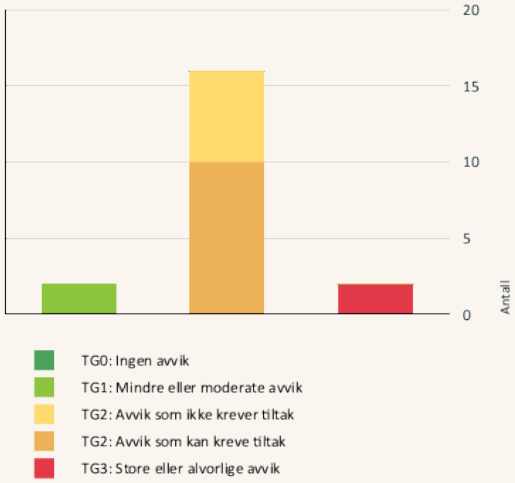
Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

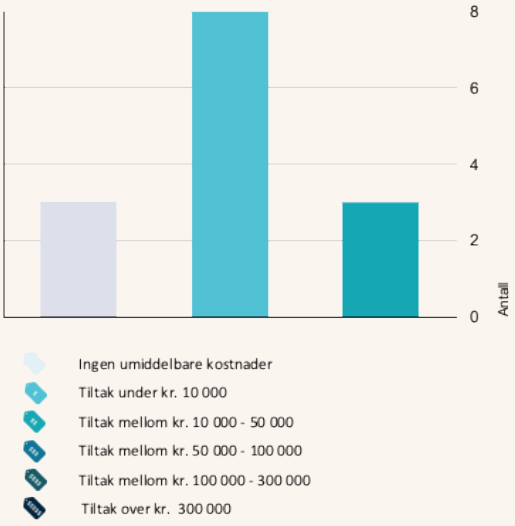
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er betydelig skjevhet i bjelkelag målt til over 30mm fra vegg mot soverom mot ytterdøren.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke takrenner installert på denne fritidsboligen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Det er ikke installert museband i nedre del av kledning. Det er kledd i mellom over og underlegger i nedre del av kledning. Dette utgjør at konstruksjonen er nor utilstrekkelig ventilert.
Museband må installeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Hoveddøren tar i karm og det er noe skjevhet i rammen. Det er derfor også noe utett mellom karm og dørblad.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis bruksmerker på gulv og vegger.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Trappen er bratt, og noe vanskelig og betjene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vedovnen er overskredet halvparten av sin gjennomsnittlige levetid.
Eventuelle restriksjoner vedrørende fyring er ikke kontrollert.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av gjennomsnittlig levetid er overskredet med god margin og det vil derfor være åpregnelig med oppgradering.

Tomteforhold > Byggegrunn Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er skjevheter i bygget fra nord mot sør.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Kommentar
Uvisst byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Dette taket er tekket med trepaneler. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Taket var dekket av snø på befaringsdagen, så yttertak er ikke vurdert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Det er ikke takrenner på denne boligen.
Dette bør installeres.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke takrenner installert på denne fritidsboligen.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Delvis sperretakskonstruksjon og anne trekonstruksjon.
Det fremstår som takdel mot er eldre og at østre del er påbygg.

Bygget har ukjent oppføringstidspunkt, og dette er derfor ikke omtalt.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Det er tømmer i vestre del av bygget som antas og være eldre en resterende bygg.
Nyere del har bindingsverk for yttervegger.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Det er ikke installert museband i nedre del av kledning. Det er kledd i mellom over og underlegger i nedre del av kledning. Dette utgjør at konstruksjonen er nor utilstrekkelig ventilert.
Museband må installeres.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Trevinduer med koblet glass. Vinduer har ukjent årstall.
De fremstår forøvrig som i god stand, alder tatt i betraktning.
Enkelte vinduer er funksjonstestet og det vil være påregnelig med noe justering.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Dører

TG 2

Lakkerte utvendige dører. Enkelt tredør inn til bod.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Hoveddøren tar i karm og det er noe skjevhet i rammen. Det er derfor også noe utett mellom karm og dørblad.

Tiltak
- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG IU

Det var mye snø på befaringsdagen, så det var begrenset mulighet til utvendig befaring av eiendommen.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Det er i all hovedsak trepaneler på vegger og i himlinger. Heltre gulv.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis bruksmerker på gulv og vegger.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Det er trebjelkelag mot grunn, og også mot hems.
Etasjeskille/trebjelkelag er kun vurdert/besiktiget fra tilgjengelige steder fra terreng. Det er ikke tilgang under bygget.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er betydelig skjevhet i bjelkelag målt til over 30mm fra vegg mot soverom mot ytterdøren.

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

Avvik vil ikke ha umiddelbar konsekvens.

Radon

TG 2

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

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Eldre vedovn med dels stålpipe og overgang til isolert pipe.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Vedovnen er overskredet halvparten av sin gjennomsnittlige levetid.
Eventuelle restriksjoner vedrørende fyring er ikke kontrollert.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.
Vedovn var idrift på befaringsdagen, og den fungerer som tiltenkt.

Innvendige trapper

TG 2

Det er innvendig bratt trapp til hems.
Dette er ingen anbefalt løsning mellom etasjer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Trappen er bratt, og noe vanskelig og betjene.

Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres bedre tilkomst til hems.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i god kvalitet. Enkelte dører er funksjonstestet og det vil være påregnelig med noe justering grunnet skjevhet i dette bygget.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 1

Det er plassert komposteringstoalett i utvendig bod.
Dette utstyret har ukjent årstall.
Ikke videre kontrollert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 2

Heltre kjøkkeninnredning av eldre årgang.
Det er ingen integrerte hvitevarer i dett kjøkkenet.
Innredningen er overskredet halvparten av sin gjennomsnittlige levetid, og det må påregnes oppgradering/vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av gjennomsnittlig levetid er overskredet med god margin og det vil derfor være åpregnelig med oppgradering.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk — TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon — TG 1

Bygget er naturlig ventilert.

Elektrisk anlegg — TG 2

Enkelt elektrsik anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
   Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
   Nei
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
   Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
    Nei
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    Nei
13. Er kabelinnføringer og hull utettet?
    Nei
14. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
15. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold — TG 3

Brannalarmer og slukkeapparat.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Bygget er antatt fundamentert på løddstein som igjen er fundamentert på fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er skjevheter i bygget fra nord mot sør.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avvik har inge umiddelbar konsekvens, men det anbefales nærmere kontrollert.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygget er antatt fundamentert på fjell og forstøtninger i løddstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	46	40	6	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod 2
Sum	46	40	6		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.
Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☑ Ja	☐ Nei

Vindu på soverom slipper ikke inn tilstrekkelig lys. I henhold til teknisk forskrift er krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet.
Vinduer er også i minste laget når det gjelde alternativ rømning.

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
17.1.2022	Tom Erik Tørring	Takstmann	476 75 131

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3825 VINJE	99	6	3	0	553.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Tyrvelivegen 124			

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger plassert i skitrekket på Haukelifjell skisenter. Ski in-out.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, vinterstid, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen er pr dags dato en del eiendom 99/6, og har festenummer 3. Eiendommen vil i løpet av vinteren få opprettet eget bruksnummer.

Om tomten

Naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	17.01.2022		Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	17.01.2022		Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.01.2022		Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapport

Tyrvelivegen 124 , 3895 EDLAND
Gnr 99 - Bnr 6
3825 VINJE

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND
Norsk takst

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Rele AS
Oppdragsnr.	1-0027/22
Selger 1 navn	Ingvild Kåsa
Gateadresse	Tyrvelidvegen 124
Poststed	EDLAND
Postnr	3895

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1972

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0027/22

Egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Frost i bakken som gjør at gulv blir skjevt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Mus

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Tømrerarbeid

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0027/22

Egenerklæring

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0027/22

Egenerklæring

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0027/22

Egenerklæring

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Kåsa	cd08d8bd4c59a5ae558104 eaf0f834282630c280	06.09.2022 11:08:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0027/22

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

nets

Matrikkelrapport

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vinje kommune: Grunneiendom 3825-99/1002

NORKART
Utskriftsdato: 01.09.2022 12:24

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	612
Etablert dato	26.08.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.08.2022	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne	
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	24.06.2022 26.08.2022	2022/1504	Tinglyst 26.08.2022	99/6 (-553,1), 99/1002 (553,1), 3825-99/6/3 (Tidligere festegrunn)
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	24.06.2022 26.08.2022	2022/1504	Sendt til tinglysing 26.08.2022	99/6 (-58,9), 99/1002 (58,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6628470.19	406538.37		Ja	612	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KÅSA INGVILD F130954*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUKELIVEGEN 4330 3895 EDLAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tyrvelivegen 124

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3895 EDLAND	Kirkesogn	05141503 Grungedal
Grunnkrets	112 VÅGSLID	Tettsted	
Valgkrets	3 EDLAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	166482410		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 166482410: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	

Matrikkelrapport

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vinje kommune: Grunneiendom 3825-99/1002

NORKART
Utskriftsdato: 01.09.2022 12:24

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

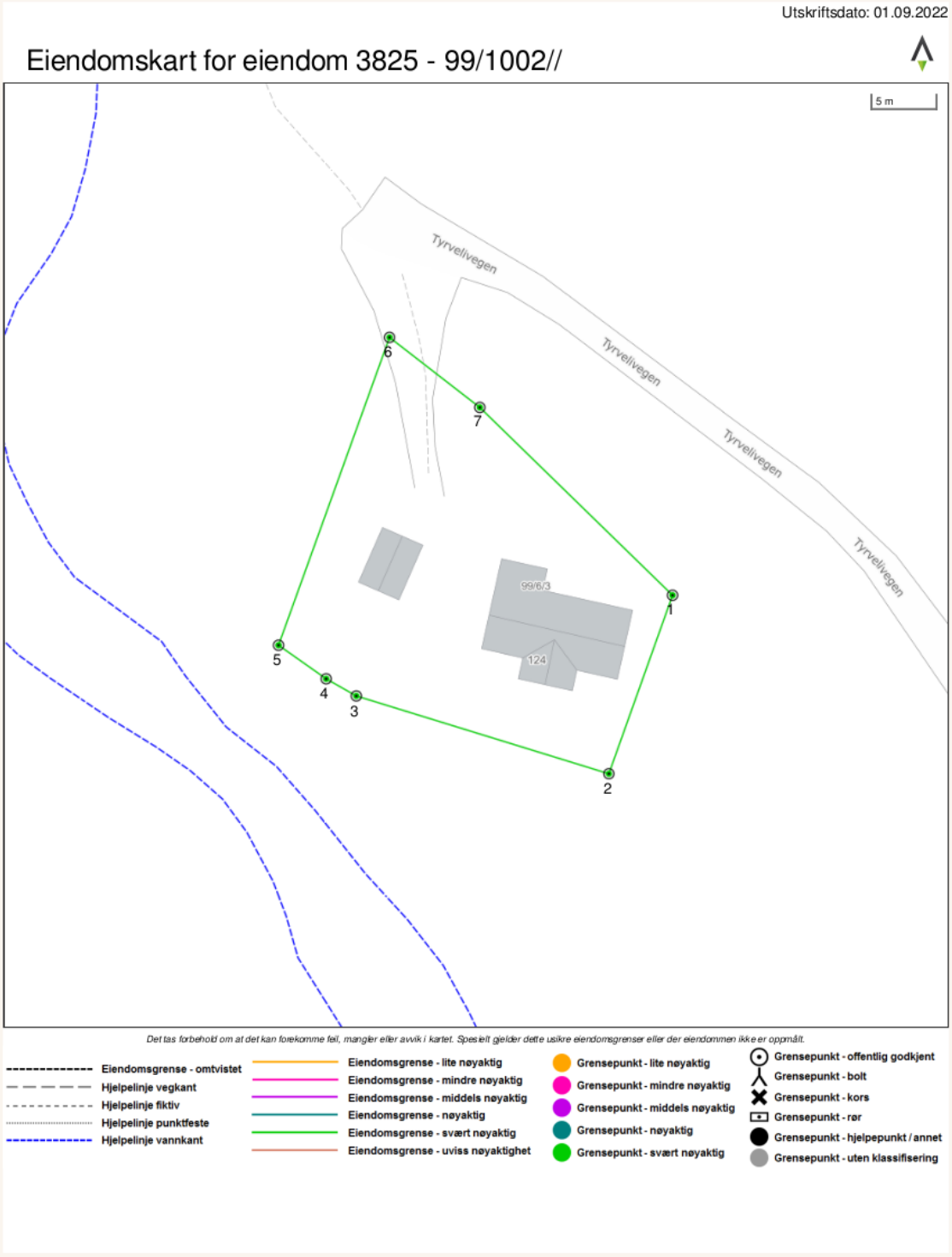
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tyrvelivegen 124	-	99/1002	-	-	-	-	-

Rapportmal 'matrikkel' Versjon: 27112017.1' © Norkart AS

Eiendomskart



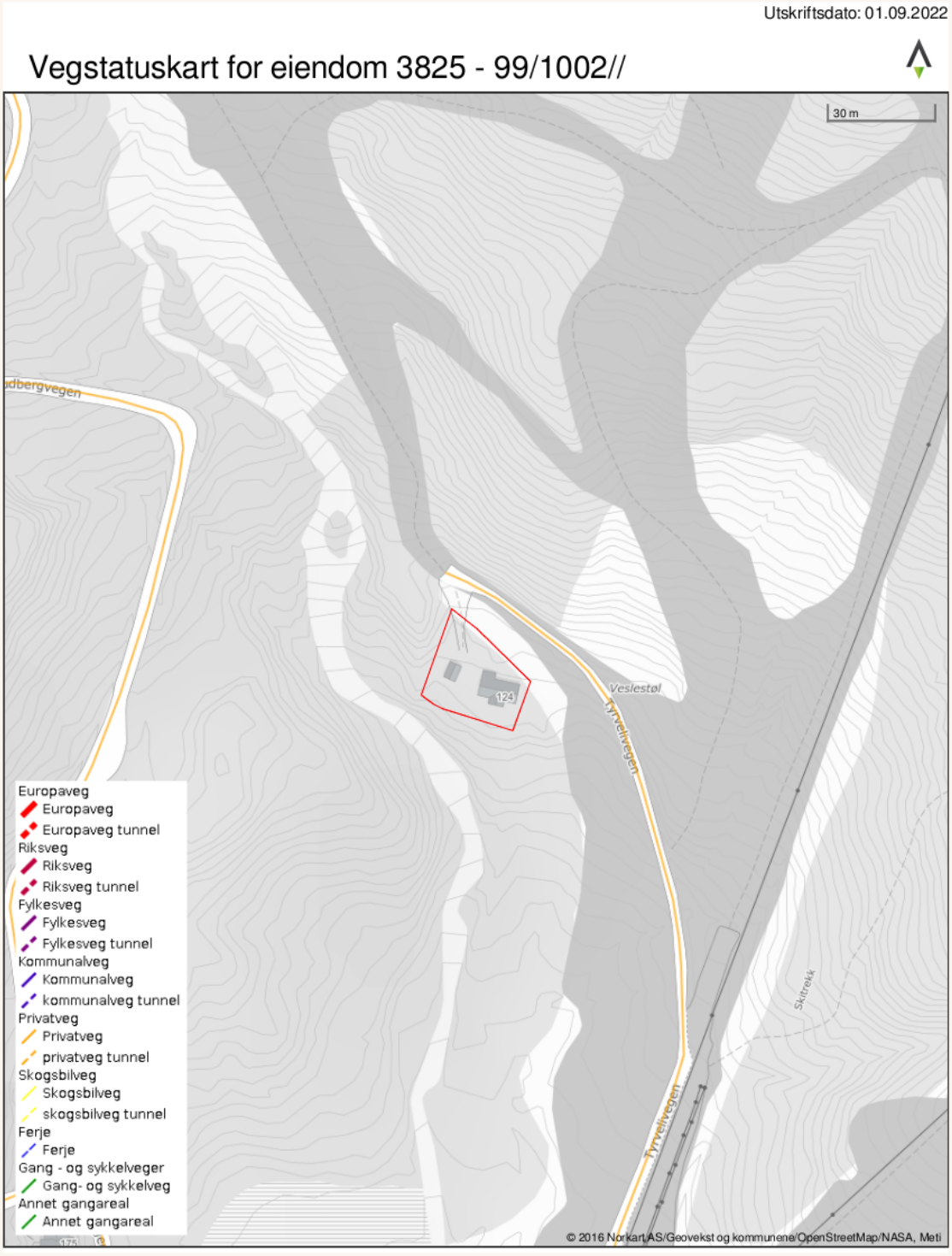
Eiendomskart

Areal og koordinater for eiendommen

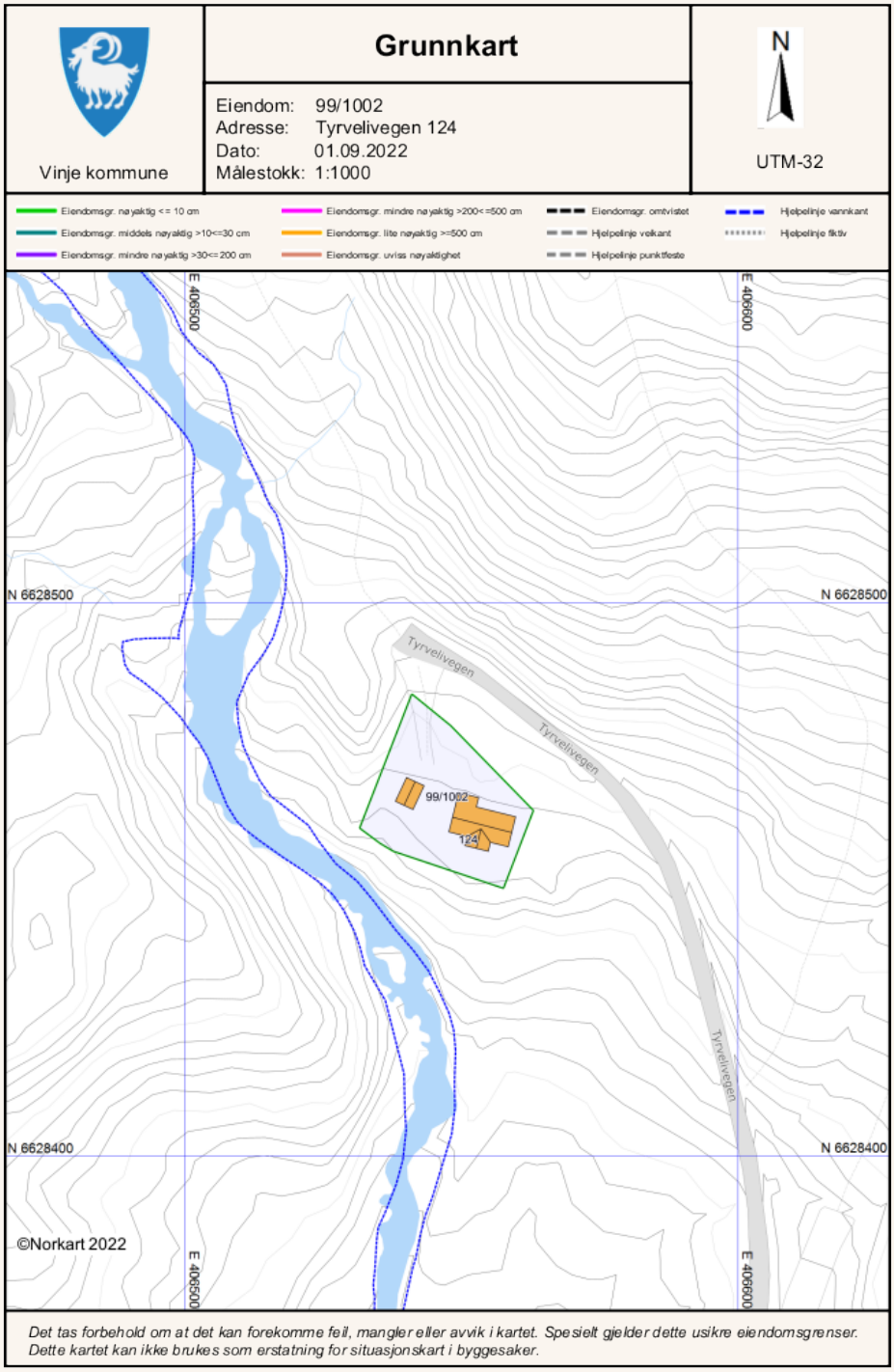
Areal	612,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6628470,194854	**Øst**	406538,374136	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6628462,441513	406563,05347	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,41	
2	6628448,375899	406557,629301	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,08	
3	6628455,068612	406537,684503	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,04	
4	6628456,49	406535,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,76	
5	6628459,256158	406531,595864	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,64	
6	6628483,509904	406541,041863	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
7	6628477,76	406548,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,10	

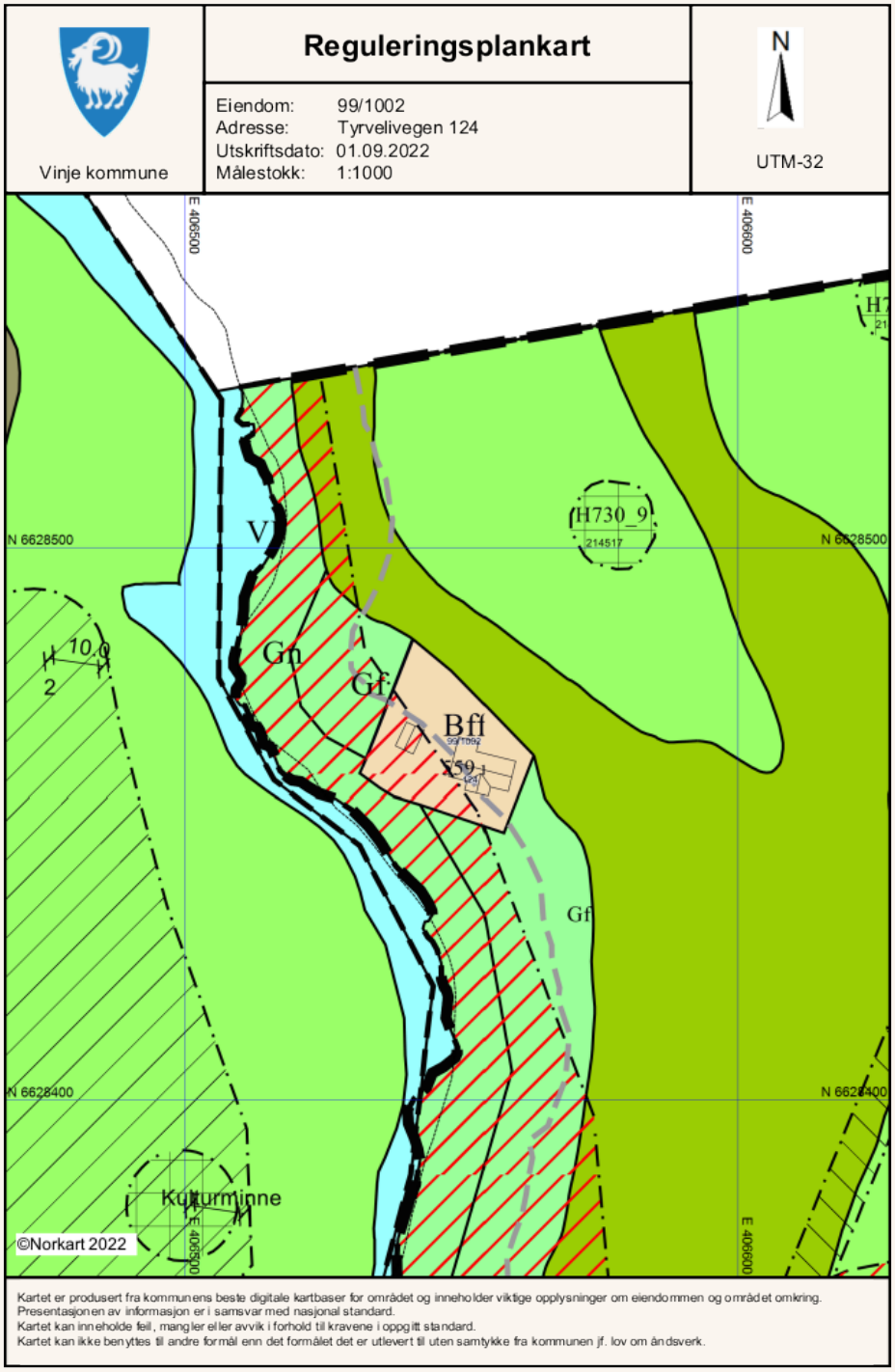
Vegstatuskart



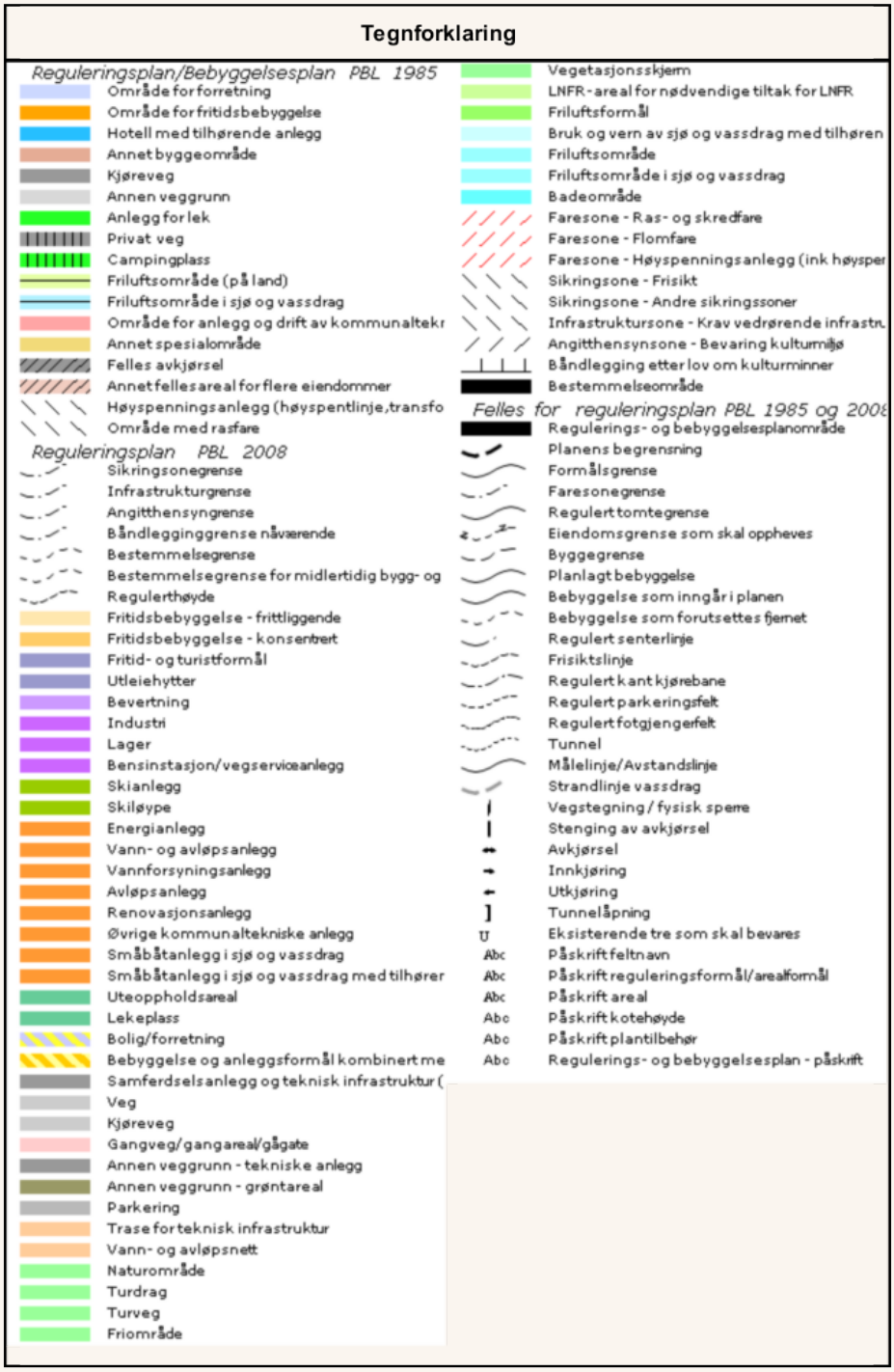
Grunnkart


Grunnkart
Eiendom: 99/1002
Adresse: Tyrvelivegen 124
Dato: 01.09.2022
Målestokk: 1:1000
Vinje kommune
N
UTM-32
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
E 406500
E 406600
N 6628500
N 6628400
Tyrvelivegen
99/1002
124
©Norkart 2022
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

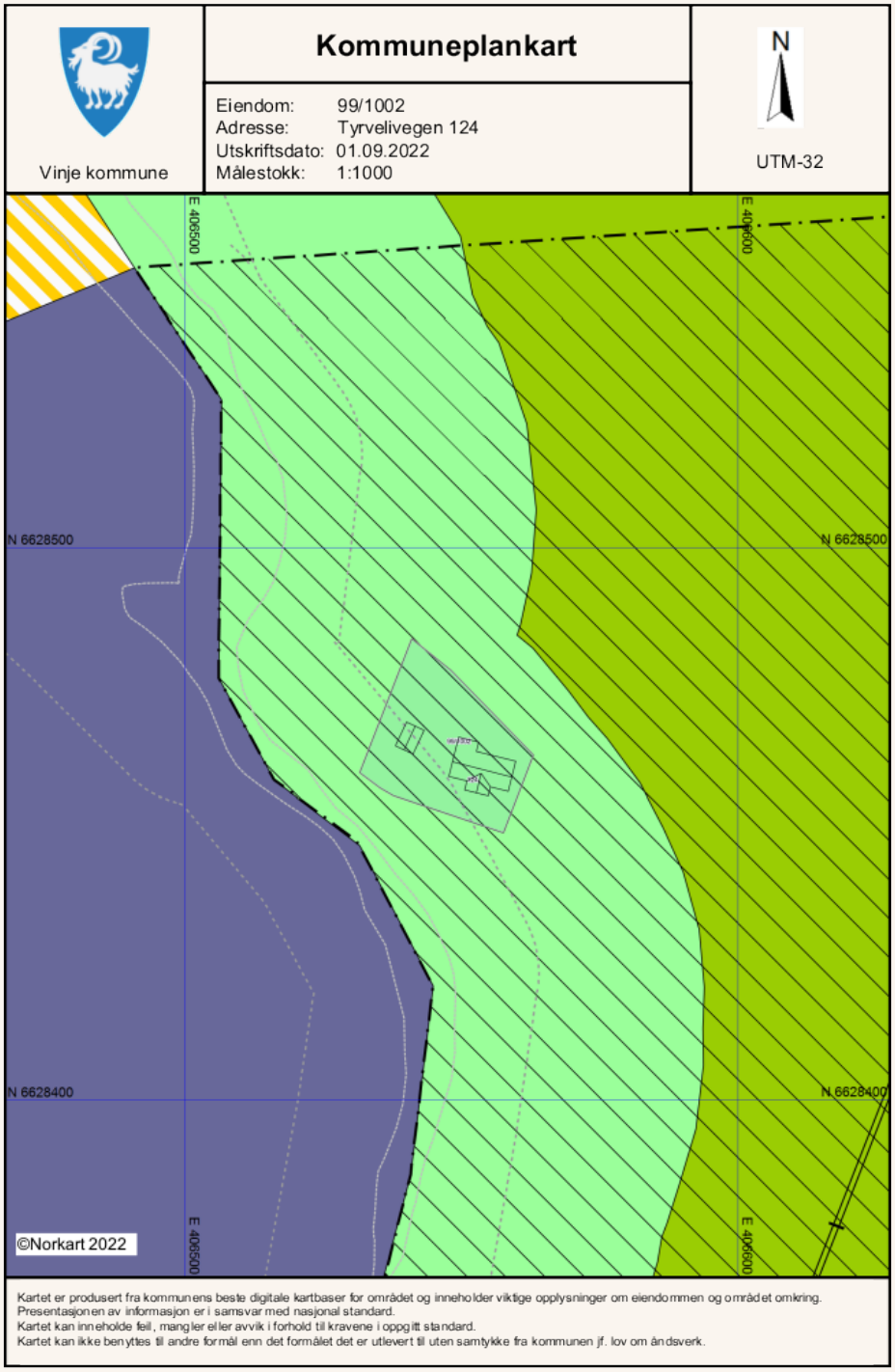
Reguleringsplankart



Reguleringsplankart



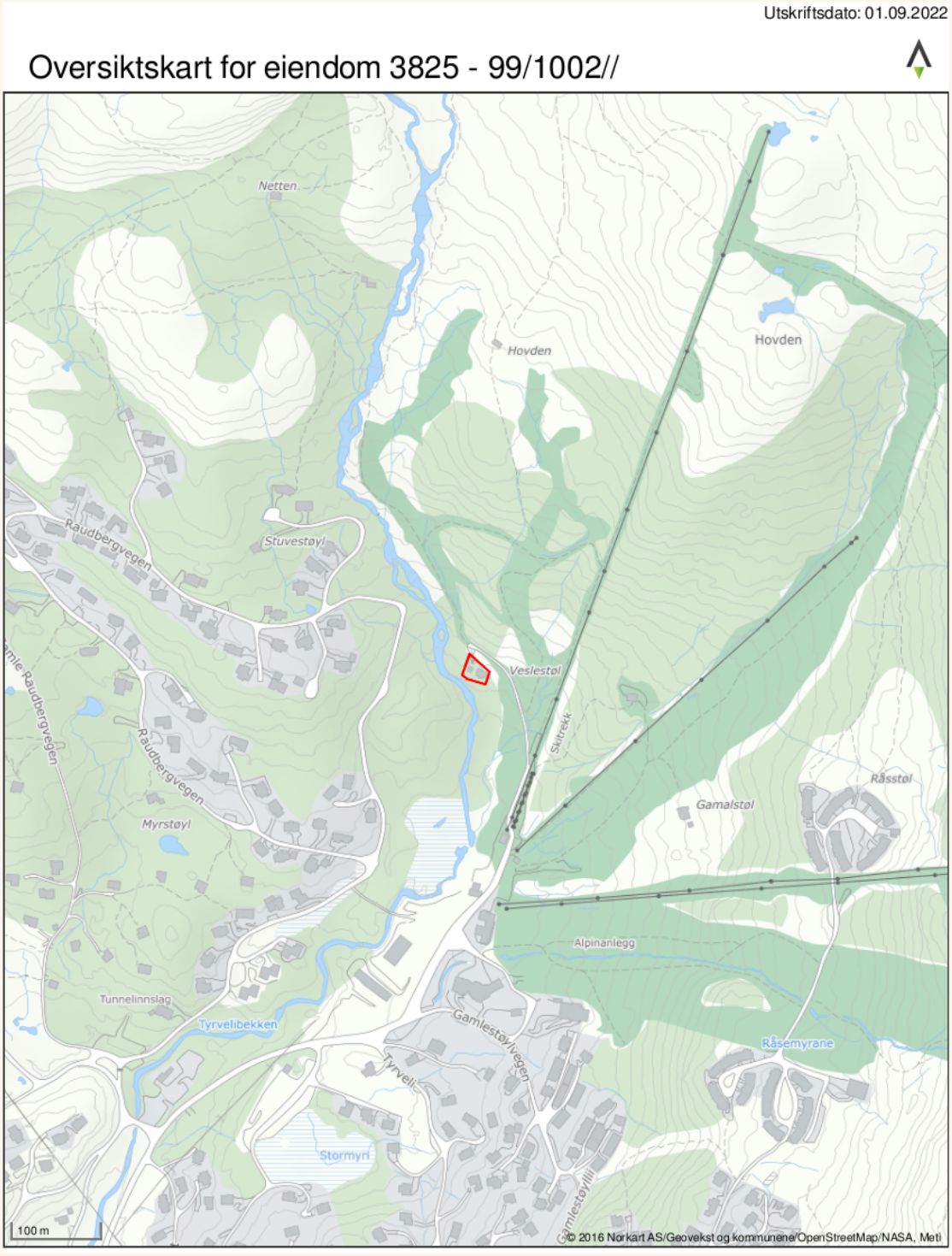
Kommuneplankart



Kommuneplankart

Tegnforklaring

Oversiktskart



Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Budskjema

For eiendommen: Tyrvelidvegen 124, 3895 Edland
Gnr. 99 Bnr. 1002 i Vinje
Oppdragsnummer: 1-0027/22
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.09.2022

Undertegnede legger herved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning

Ønsket overtakelsesdato _____

Even tuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
[Førerkort eller bankkort med bilde]

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
[Førerkort eller bankkort med bilde]

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av parten 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) _____

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 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 Min ID. 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, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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 aksept frist enn 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksept frist 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 budinngis 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 en vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når bud det 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 buden deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avvises 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.

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92063507 / oyvind@meglerhuset-rele.no