Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Prestegardskogen 108, 5210 OS

Gnr 55: Bnr 251 (snr: 2)
4624 BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Nils Sæther Mathisen
Telefon: 411 92 187
E-post: nils@a1-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016
Organisasjonsnr: 993 296 635

Dato befaring: 11.08.2021
Utskriftsdato: 17.08.2021
Oppdragsnr: 23050

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/17f62669-8255-47cb-ae42-52b559e38735

Forutsetninger

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

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

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

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

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

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

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

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden sameiet er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Eierseksjon i 2 etasjer.
Bygningen er oppført 1989 i hht. Eiendomsverdi.no

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert Tilstandsrapport over boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

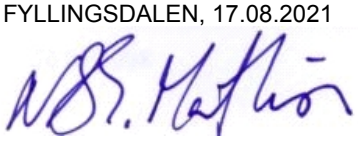
REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)
Bygningen er oppført i 1989.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1987, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1989 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks. brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1989 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen er for det meste i sin opprinnelige stand fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

FYLLINGSDALEN, 17.08.2021



Nils Sæther Mathisen
Takstmann/Byggmester
Telefon: 5516 5016

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kirsten Sælen
Takstmann:	Nils Sæther Mathisen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.08.2021. - Nils Sæther Mathisen. Takstmann/Byggmester. Tlf. 411 92 187 - Kirsten Sælen. Eier. Tlf. 970 82 443

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt i Prestegardskogen i Os. Boligen ligger i ett rolig, barnevennlig sameie uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage, skoler, idrettsplass og busstopp. Os badeland med treningssenter ligger også i gangavstand fra boligen. Det er få minutters gange til Amfi Os handlesenter med alle sine butikker og servicetilbud. Fra eiendommen er det ca 5 minutters kjøretur til Os sentrum. Det er fine turterreng i nærområdet, f.eks. i hesteløypa og opp mot Tøsdalsfjellet/Møsnuken.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av småhus med flere boligseksjoner som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein.
Standard:	Boligen holder noe eldre standard, og har en praktisk planløsning. Stuen er lys og åpen med plass til salong og spisegruppe. Kjøkkenet har innredning med god skapplass, glatte malte fronter og fliser over det meste av kjøkkenbenkene. Badet har belegg på gulv, på veggene er det malt strie og baderomsplater. Badet er innredet med toalett, dusj i badekar, høyskap og innredning med servant. Boligen går over to etasjer og består av entré på 7 m², stue på 25,5 m², kjøkken på 9,5 m², soverom på 11,5 m², baderom på 5 m² og kott på 1,5 m² i hovedetasjen. I loftsetasjen er det trapperom/gang med gulvareal på 7m², to soverom med gulvareal på 8,5 m² og 11,5 m², og vaskerom med gulvareal på 3 m² Overflater i boligen er belegg og parkett på gulvene, på veggene er det malte plater og malt strie, i himlingene er det malte plater. Boligen har godt med lagringsplass i kott i hovedetasjen, skap i kneveggene i loftsetasjen og i utvendig sportsbod på 5 m².
Om tomten:	Felles festet tomt som er opparbeidet med grus, tretrapp og terrasse i tre på 19 m² i inngangspartiet. Parkering i garasje som er åpen mot naboplass i garasjerekke.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er unntatt konsesjonsplikten.
Regulering:	I hht. Kommuneplanen er området avsatt til boligformål.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløpssystem.

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4624 BJØRNAFJORDEN Gnr: 55 Bnr: 251 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Festet
Areal:	358 m² Arealkilde: Bjørnafjorden Kommune sine opplysningsdata på nett
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Hjemmelshaver:	Kirsten Sælen
Adresse:	Prestegardskogen 108, 5210 OS
Kommentar:	Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne. Bortfestere er Bjørnafjorden Kommune og Opplysningsvesenets Fond.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	11.08.2021				
Situasjonskart	09.08.2021	Kart fra Bjørnafjorden kommune sine kartdata på internett er lagt til grunn for vurderinger.			
Skjøte	Dato:02.08.2001 12.08.2021	Fremvist for takstmannen.			
Tegninger	12.08.2021	Fremvist for takstmannen.			
Eier	11.08.2021	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.			
Eiendomsverdi.no	09.08.2021	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no			

Andre forhold

Forsikring:	Fellesforsikring av bygningsmassen i sameiet.

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

Bygninger på eiendommen

Eierseksjon

Bygningsdata	
Byggeår:	1989 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Hovedetasje	70	63	61	2	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Loftsetasje	28	25	25		Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. Gulvflaten er større, men ikke måleverdig etter dagens måleregler. Det er noe lav takhøyde i etasjen på 2,08 meter.
Sum bygning:	98	88	86	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	Entré, stue m. trapperom, kjøkken, bad, soverom	Kott
Loftsetasje	Trapperom, gang, 2 soverom, vaskerom	

Sportsbod

Bygningsdata	
Byggeår:	1989

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	6	5		5	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Sum bygning:	6	5	0	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Konstruksjoner

Eierseksjon

Grunn og fundamenter - Eierseksjon

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Fundamenter av betong på antatt faste masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Eierseksjon

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke registrert symptomer på svekkelser utover normal elde og slitasje under befaring. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Vinduer og dører - Eierseksjon

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

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra byggeperioden, 2004 og 2009 i trekarmer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har normal bruksslitasje utifra alder. De nyeste i stuen blir vurdert til TG. 1.	TG: 2

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Malt ytterdør i trekarm. Terrassedør med isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.	TG: 2

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Glatte malte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De innvendige dørene er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje. Enkelte av de innvendige dørene går noe på terskel og trenger litt justering.	TG: 2

Takkonstruksjon - Eierseksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak av trekonstruksjoner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon virker å være i bra stand. Det er ikke registrert symptomer på svikt utover normal elde og slitasje under befaring. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.	

Taktekking - Eierseksjon

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med betongstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen har normal slitasje utfra alder. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.	

Overlys, takluker - Eierseksjon

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Velux takvinduer med isolerglass fra byggeperioden.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene har normal bruksslitasje utfra alder, med noe merker etter kondens og vinduet går litt på karmen.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Eierseksjon

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige lakkerte trapper av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene har normal bruksslitasje. Trappen mangler håndlist på en side.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Altan i tre, på 19 m² i inngangspartiet. Altan i tre, på 3,5 m², med utgang fra stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Altanene virker å ha normal slitasje utfra alder, men behov for vanlig vedlikehold.	TG: 2

Piper og ildsteder - Eierseksjon

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pusset pipe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert svikt utover normal elde og slitasje under befaring. Pipen er ikke funksjonstestet.	TG: 2

Etasjeskillere - Eierseksjon

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskiller i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige skjevheter i gulv ble registrert under befaringen, men noen skjevheter på grunn av husets alder må påregnes. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.	

Bad - Eierseksjon

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

Overflater på innvendige gulv - Hovedetasje / Bad

Beskrivelse:	Overflater på gulv består av belegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje, med noe startende glipper i sveisede skjøter. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring. Det er ikke vurdert fall på gulvet under befaringen.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Hovedetasje / Bad

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har malt strie og baderomsplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater lære og normal bruksslitasje utfra alder. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i veggene under befaring.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Hovedetasje / Bad

Beskrivelse:	Sanitærinstallasjoner består av toalett, dusj i badekar, høyskap og innredning med servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærinstallasjonene er fra. yggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Hovedetasje / Bad	
Beskrivelse:	Sluk av plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluket virker å være i god stand. Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen. TG: 2

Vaskerom - Eierseksjon

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

Overflater på innvendige gulv - Loftsetasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Overflater på gulv består av belegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaring. Det er ikke vurdert fall på gulvet under befaringen. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loftsetasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Sluk av plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sluket virker å være i god stand. Det ble registrert at belegget ligger under klemring i sluk under befaringen. TG: 2

Kjøkken - Eierseksjon

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

Kjøkkeninnredning - Hovedetasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med god skapplass, glatte malte fronter, laminerte benkeplater, fliser over det meste av kjøkkenbenkene, benkebeslag og ventilator.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje. Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken, eller på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaring. TG: 2

Innvendige overflater - Eierseksjon

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

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Overflater på gulv består av belegg og parkett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater på gulv er fra byggeperioden i de fleste rom, og parketten i stue og kjøkken er i overkant av 10 år gammel. Overflatene har alminnelig bruksslitasje utfra alder. TG: 2

Overflater på innvendige vegger		
Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har malte plater og malt strie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige overflater på vegger er noe eldre og har normal bruksslitasje utfra alder. Det er registrert at plater på de fleste vegger i loftsetasjen ikke går helt ned til gulvet.	TG: 2

Overflater på innvendig himling		
Beskrivelse:	Overflater i himlingene har malte plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater i himlingene har normal bruksslitasje utifra alder.	TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Eierseksjon

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

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Naturlig ventilajon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjonsanlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.	

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Vannrør av kobber og avløp i plast. Varmtvannsbereder på 200 liter står i vaskerommet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring. Det rørtekniske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.	

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stuen. Ellers el. ovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmeanlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.	

Elektriske anlegg - Eierseksjon

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

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.	

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016

Diverse utstyr - Eierseksjon

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

Skap og reoler		
Beskrivelse:	Garderobeskap i soverom i hovedetasjen og skyvedørsgarderobe i ett soverom i loftsetasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Annet - Eierseksjon

Annet		
Beskrivelse:	Tilknyttet kabel-tv og bredbånd fra Telenor.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7210142

Adresse	Prestegardskogen 108		
Postnummer	5210	**Poststed**	OS

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2001	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	20 år0 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	No:55507104
Selger 1 fornavn	Kirsten	**Selger 1 etternavn**	Sælen

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

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.07.2021

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kjetil Styrvoll

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygd tak over begge terrasser og skiftet boddør

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Gjevnlig kontroll av varmepumpe

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.07.2021

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. 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 vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.07.2021

Sælen, Kirsten

Signert av

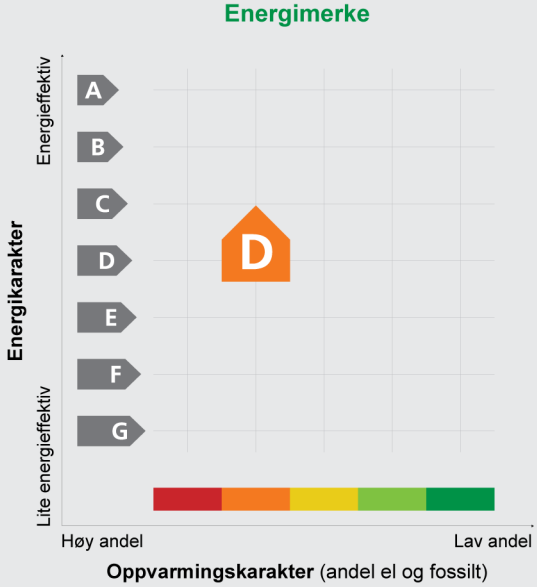
bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.07.2021

ENERGIATTEST

Adresse	Prestegardskogen 108
Postnr	5210
Sted	OS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	55
Bnr.	251
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	9781315
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1291879
Dato	28.07.2021



Innmeldt av	Kirsten Sælen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

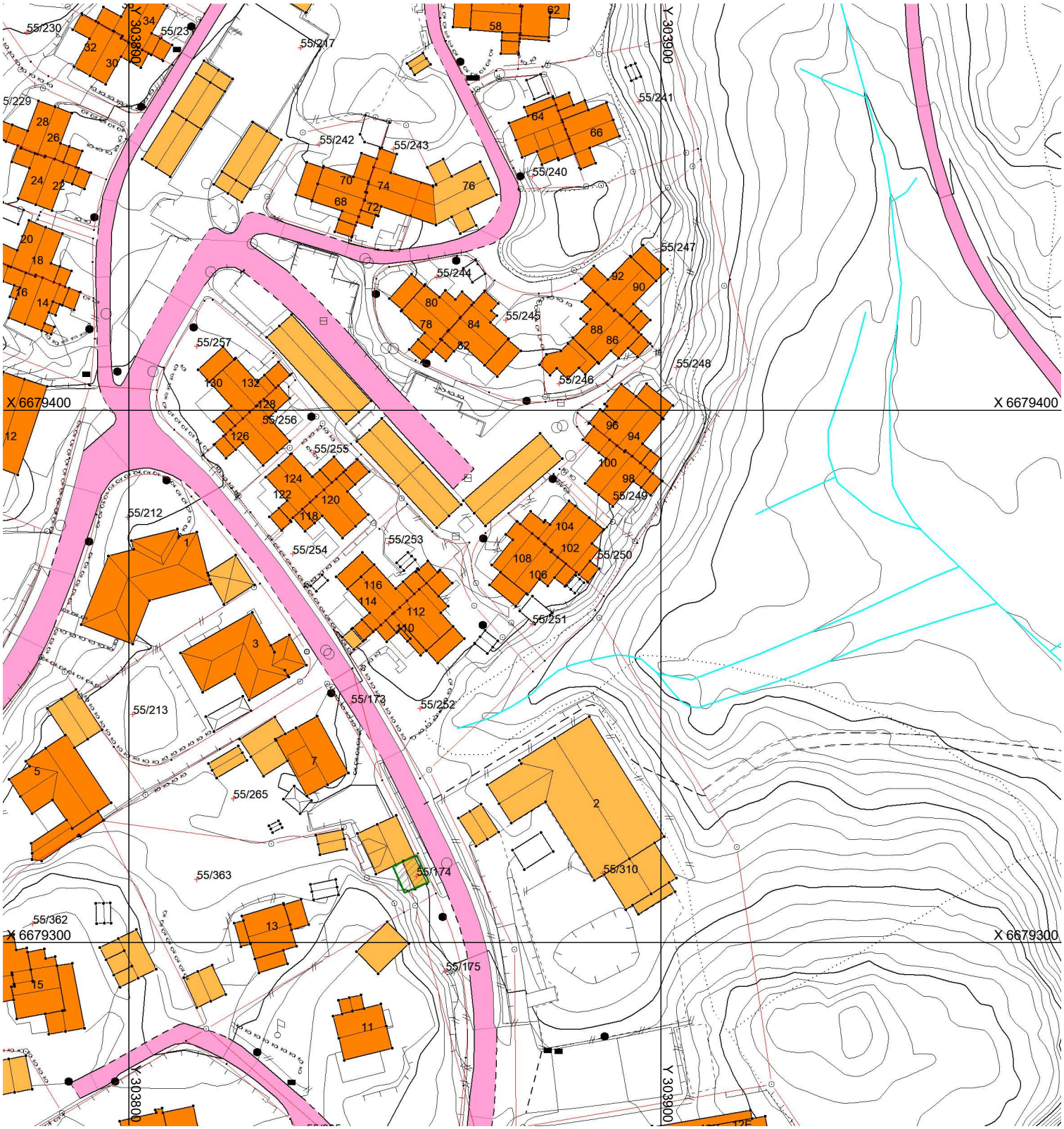
Gnr/Bnr: 55/251 seksjon 2

Adresse: Prestegardskogen 108

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.08.2021

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

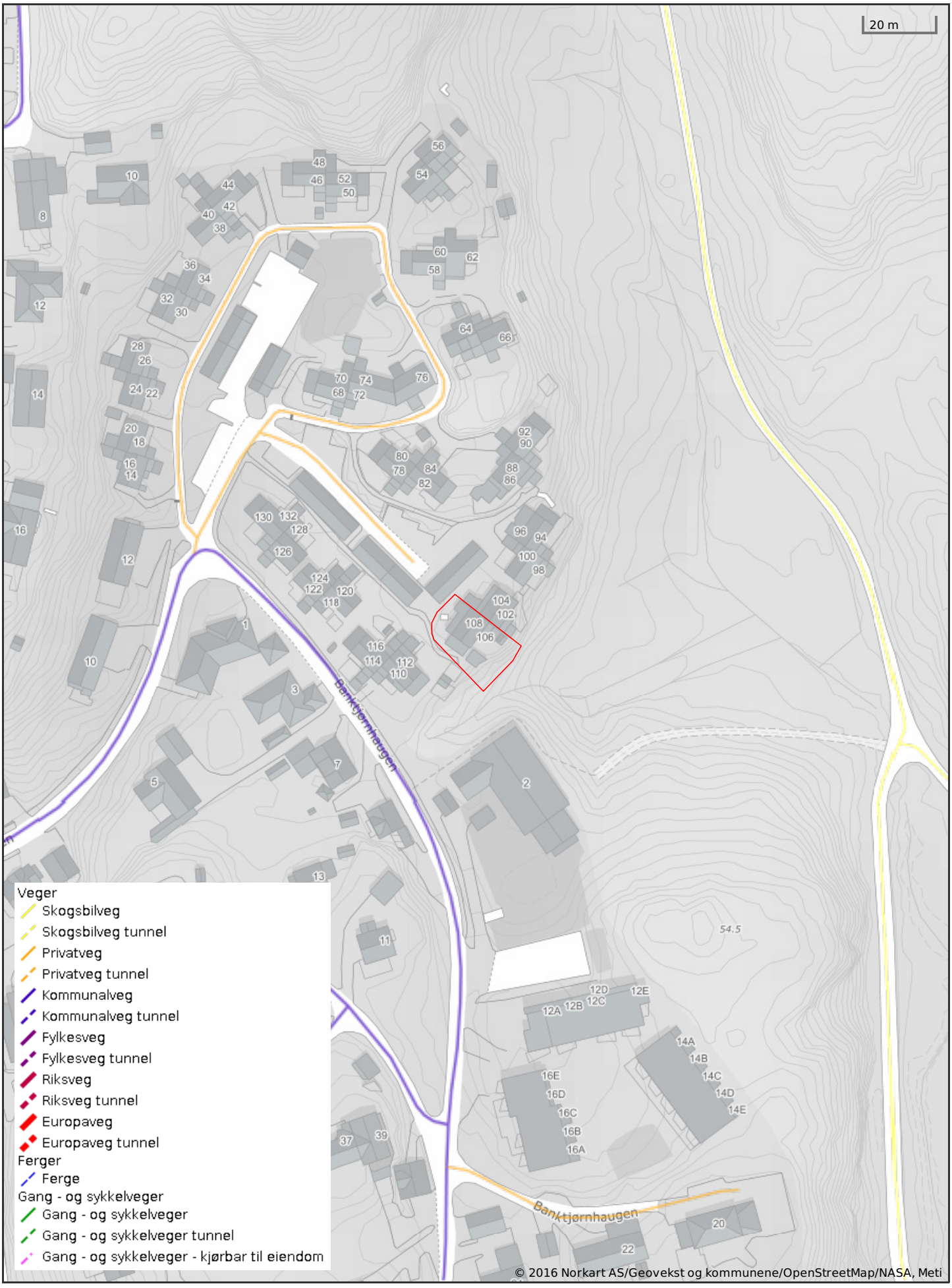
Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 28.07.2021

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 55/251//2