

Sunnfjord

Sandevegen 144, 6973 Sande i Sunnfjord



Prisantydning

2.390.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen

Omkostninger for kjøper.

Meglers vurdering

Plantegninger.

Nøkkelinformasjon

Viktig informasjon

Boligkjøperforsikring

Informasjon om budgivning

Budskjema

4

7

8

18

19

25

65

66

67



Fakta om boligen

Prisantydning:
2.550.000,- + omk.

Fellesutgifter
1 629,- pr mnd.

Byggeår:
2019 (renovert)

Areal:
P-rom 79m² / BRA 79m².

Tomt:
Felles eiet tomt 1057m².

Parkering:
Boligen disponerer en fast parkeringsplass like ved inngangspartiet. Sameiet har flere gjesteparkeringsplasser på motsatt side av bygget.

Kommunale avgifter:
2.716,- pr. år.
Inkl. eiendomsskatt.

Eiendomstype:
Leilighet, eierseksjon.

Eiendommens navn:
Sandevegen 144
Postnr Poststed:
6973 Sande i Sunnfjord





Omkostninger for kjøper

2 390 000,- (Prisantydning)

- Omkostninger
- 59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,-))
- 7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
- 202,- (Pantattest kjøper)
- 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 522,- (Omkostninger totalt)

2 458 522,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.



Meglervurdering

Moderne 3-roms leilighet på Sande.

Leiligheten ble innredet i 2019 og har gjennomgående god og moderne standard på tekniske installasjoner og overflater.

Noen hovedtrekk:

- 2 Soverom
- Romslig bad / vaskerom
- Kvik kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Usjenert veranda på hele 28m²
- Fast parkeringsplass på felles tomt

Sameiet "Gamlebutikken" ble delvis ombygget i 2019 med bla. flere leiligheter.





Verandaen ligger usjenert til med utsikt over elva og oppover dalføret mot øst



Hovedsoverom med
garderobeskap



Soverom nr.2



Innenfor badet er det egen vaskeromsavdeling med skapinnredning, benkeplass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Badet har et moderne uttrykk og stilrene overflater.



Entre med praktisk Elfa-garderobesystem



På fremsiden av bygget er det flere gjesteparkeringsplasser tilhørende sameiet - leiligheten disponerer også en fast parkeringsplass tilhørende leiligheten

Leiligheten ligger usjenert til på baksiden av "Gamlebutikken" på Sande



Plantegning

Oversikt over leiligheten
P-rom 79m² / BRA 79m².
Bod med tilkomst fra fellesareal: BRA 5m².



Plantegningene er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.
Byggeskisser og målt avtalt for avt. tid.
Innebygd og målt avtalt for avt. tid.
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Sandevegen 144

Nøkkelinformasjon

Adresse

Sandevegen 144
6973 Sande i Sunnfjord
1. etasje

Matrikkel

Gnr. 161 bnr. 30 snr. 5 orgnr.
923321330 i Sunnfjord
kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger sentralt
plassert i Sande sentrum på
baksiden av "gamlebutikken".

Enkel adkomst fra kommunal
vei – Se kart i Finn-annonsen
eller kontakt megler for
nærmere veibeskrivelse.

Nærområdet

Eiendommen ligger sentralt
plassert i Sande sentrum i
umiddelbar nærhet til blant
annet dagligvarebutikk med
post i butikk, skole, barnehage,
idrettsbane og idrettshall med
treningsrom – De fleste
servicefasilitetene en trenger i
det daglige. Ønsker en
ytterligere servicetilbud, så
trenger en heller ikke å dra
langt – Ca. 28 km kommer man
seg til Førde sentrum.
Nærmeste bensinstasjon finner
man ca. 350 meter vest for
boligen. Området har et bredt
utvalg av muligheter innenfor
en rimelig avstand.

God dekning av offentlig
kommunikasjon med
bussavganger mellom Førde og

Bergen med bussholdeplass
like ved boligen. Ønsker en å
dra på bytur til Bergen, kan
man også enkelt ta
ekspressbåten fra ferjekaia ved
Nordeide ca. 29 km unna.
Dersom en må pendle lengre
eller nå ut til store deler av
landet på kort tid, så finner
man Førde Lufthavn
Bringeland ca. 15 km unna.

Type, eierform og byggeår

Leilighet Eierseksjon, oppført/
renovert i 2019

Sameiet består av et eldre
forretningsbygg som er bygget
om og innredet med bla. flere
leiligheter i 2019.

Leiligheten ble bygget opp i
øst-enden av det som nå er et
kombinert nærings- og
boligbygg i sentrum.

Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i
betongkonstruksjon med
yttervegger og etasjeskille i
betong. Innervegg mot
naboseksjon er bygget opp
som brann- og lydkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har flatt tak
med utvendig tekke av
membran. Vinduene har 3-lags
glass i aluminiumskarmer og
skyvedør til altan i aluminium
med glassfelt.

Sanitæranlegget har rør i rør
system og avløpsrør i plast.
Varmtvannstank 157L er
plassert på bad/vaskerom.

Det elektriske anlegget har
skjult ledningsnett og
fordelingstavle med
automatsikringer. Strømmåler
er plassert i felles teknisk rom
for sameie.

For mer utfyllende info om
leilighetens tekniske tilstand
vises det til utført takstrapport
fra Ole Andre Roska v/Førde
Takstkontor AS.

Antall rom (evt. senger)

Soverom: 2, Bad: 1

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 79 kvm, Bruksareal:
79 kvm

1.Etasje: P-rom 79m² / BRA
79m².

Innhold: Entre / gang, stue /
kjøkken, 2 soverom, bad /
vaskerom.

Bod med tilkomst fra felles
gang:
BRA 5m².

Hva som defineres som
primærrom (P-ROM) eller
sekundærrom (S-ROM) tar
utgangspunkt i hvordan
rommet er i bruk når
eiendommen selges, selv om
enkelte rom ikke er byggemeldt
og godkjent til dagens bruk.

Møblering / utstyr

Hvitevarer på kjøkken følger
med.

Fibertilkobling, dekoder følger ikke med.
Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.
Elfa garderobesystem i entre.

Innvendige overflater og innredninger

Leiligheten er innredet i 2019 og har gjennomgående standard på tekniske installasjoner og overflater fra innredningstidspunkt.

Våtrom:
Bad / vaskerom ligger med tilkomst fra gangen, og er av god størrelse innredet med egen vaskeromsavdeling innerst i rommet.
Badet har belegg på gulv og baderomsplater på veggene. I himling er det innfelt downlights. Bad / vaskerom er innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant og speil, dusjhjørne med innfellbare dører i glass, vaskeromsinnredning med skuffeseksjoner, benkeplate i laminat og skyllekum.

Kjøkken:
Stilren og moderne innredning fra Kvik med lysmalte slette fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Innredningen har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avtrekksvifte er plassert i overskap over komfyren. Under overskapene er det LED-list.

Øvrige overflater:
Leiligheten har gjennomgående god standard og et moderne uttrykk med slette vegg- og takoverflater i gips. Det er ekstra takhøyde i stue / kjøkken, samt listefri overgang mellom vegg/tak. Gulvene er gjennomgående i alle rom (eksl. bad/vaskerom) og er av laminat. I himling i gang/entre, kjøkken og bad er montert downlights.

Oppvarming

Varmekabler i alle gulv (eksl. mindre del i gang).
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Parkering

Boligen disponerer en fast parkeringsplass like ved inngangspartiet.
Sameiet har flere gjesteparkeringsplasser på motsatt side av bygget.

Areal og eierform

Areal: 1 057 kvm,
Eierform: Fellestomt

Tomt og hage

Fra stua er det adkomst til veranda med et areal på ca.28m² i fasade mot øst.

Felles tomt for sameiet er opparbeidet med asfaltert og

gruslagt tilkomstvei, felles parkeringsplass, noe grøntareal mot sør og øst. Trapp opp til felles inngangsparti i betong.

Eier

Ida Brask Steinseth

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen.

Reguleringsplan

Boligen ligger i område regulert til bolig / forretning.
Kontakt megler for oversendelse av plan.

Tinglyste rettigheter og servitutter

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste servitutter på eiendommen:

2019/508269-1/200
Bestemmelse om bebyggelse
06.05.2019 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: TYSSEKVAM HOLDING AS
Org.nr: 989192914
Gjelder i 10 år
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

(servitutter som er overført hovedbruket ved fradeling av

felles tomt for sameie)

1849/900030-1/55 Utskifting
07.11.1849
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1884/990053-1/55 Erklæring/
avtale
12.07.1884
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1909/900262-1/55 Erklæring/
avtale
23.08.1909
Bestemmelse om beiterett
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1929/900471-1/55 Erklæring/
avtale
08.04.1929
SKYTEBANE
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1932/900835-1/55 Erklæring/
avtale
21.02.1932
Grensegangssak
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1932/900834-1/55 Erklæring/
avtale
21.03.1932
Grensegangssak

Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1950/990024-1/55 Elektriske
kraftlinjer
16.03.1950
Rettighetshaver Gaular
Kraftlag
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/891-3/55 Bestemmelse
om kloakkledn
28.05.1955
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:161 Bnr:1 Fnr:6
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/892-1/55 Bestemmelse
om vannrett
28.05.1955
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:161 Bnr:1 Fnr:6
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/274-1/55 Jordskifte
22.02.1957
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/636-3/55 Bestemmelse
om vannrett
15.04.1957
rettighetshaver:Knr:1430 Gnr:61
Bnr:1 Fnr:8

rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:161 Bnr:76
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/2294-1/55 Jordskifte
09.12.1957
overjodskifte
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/624-7/55 Bestemmelse
om vannrett
12.03.1964
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:161 Bnr:1 Fnr:13
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/1270-1/55 Bestemmelse
om vannledn.
21.05.1968
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/4339-1/55 Erklæring/
avtale
19.10.1972
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/
kabler/grøfter m.v.
Overført fra: 4647-161/30
Gjelder denne registerenheten med flere

1972/4855-1/55 Erklæring/ avtale 17.11.1972 Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/ kabler/grøfter m.v. Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere	Grensegangssak Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere
1973/1030-1/55 Erklæring/ avtale 07.03.1973 Grensegangssak Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere	1993/145-1/55 Jordskifte 13.01.1993 Grensegangssak sl. 14.10.92 Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere
1974/3347-1/55 Erklæring/ avtale 24.07.1974 Grensegangssak Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere	2002/1074-1/55 Jordskifte 07.03.2002 Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere
1976/379-2/55 Jordskifte 27.01.1976 Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere	2008/544810-4/200 Jordskifte 03.07.2008 1400-2006-0014 STEIEN Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere
1976/1137-1/55 Best. om vann/ kloakkledn. 02.03.1976 Med flere bestemmelser Overført fra: 4647-161/30 Gjelder denne registerenheten med flere	Ferdigattest Det foreligger ferdigattest fra kommunen datert 15/5-2019.
1983/753-1/55 Erklæring/avtale 04.02.1983	Diverse opplysninger Sameie: Gamlebutikken Sameige, Orgnr.: 923321330 Andel fellesformue: 22036, Oppdatert pr: 17.09.2021 Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler. Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G =

folketrygdens grunnbeløp).

Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn
bud, så sett deg inn i vedtekter,
husordensregler, regnskap,
budsjett og årsberetning
(lastes ned fra
nett-salgsoppgaven på FINN
eller hjemmesider). Det må
påregne trappevask,
dugnadsplikt, samt at det
forefinnes konkrete regler om
husdyrhold, fremleie og bruk av
fellesarealer (om ikke annet er
spesielt opplyst).

Utleie

Leiligheten er i dag utleid for kr
11 000,- pr. mnd. Leieforholdet
har gjensidig oppsigelsestid på
3mnd.

Prisantydning

2 390 000,- /
Fellesutgifter: 1 629,- pr. mnd
Inkl. felles husforsikring,
kommunale avgifter (eksl.
eiendomsskatt), strøm
fellesareal, forretningsførsel og
felles sparing.

Beregnet totalkostnad

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
59 750,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum: 2 390
000,-))
7 400,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr

pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 522,- (Omkostninger totalt)

2 458 522,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at
det kun tinglyses ett
pantedokument og at
eiendommen selges til
prisantydning.

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Ole Andre Roska
Takstdato : 04.10.2022
Teknisk verdi : 3 400 000,-
Markedsverdi : 2 550 000,-

Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter D

Forsikring

If Skadeforsikring
Polisenummer: SP0002316491

Kommunale avgifter

Kr. 2 716 pr. år
Eiendomsskatt. Øvrige
kommunale avgifter faktureres
via fellesutgiftene til sameiet.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med
omkostninger må være
innbetalt og disponibel for
megler på meglers klientkonto,
senest på siste virkedag innen

overtagelsen finner sted.

Meglere vederlag og utlegg

Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Eierskiftegebyr trekkes i
oppgjør - SELGER (Kr.5 995)
Markedspakke (Kr.12 900)
Panterett med urådighet -
Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2
550 000,-) (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.6 500)
Totalt kr. (Kr.66 880)
Selger har salgsgaranti og
betaler ikke noe før boligen er
solgt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet
boligselgerforsikring og
interessenter oppfordres til å
sette seg inn i selgers
egenerklæring før det gis bud
på eiendommen.

Arealangivelser i salgsoppgaven

Arealangivelsene er hentet fra
takst. Megler har ikke
kontrollmålt arealene.

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte
opplysninger om evt. pålegg
fra e-verk eller brann/feievesen.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til
megler. Benytt "Gi
bud"-knappen på våre
annonser for å registrere ditt
bud elektronisk. Dette er en
enkel og sikker løsning som lar

deg signere budet elektronisk
ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av
budskjema på papir så lever
dette personlig eller send det
pr. epost post@fjordmegler.no.

Bud som har kortere akseptfrist
enn kl.12.00 dagen etter siste
annonserte fellesvisning vil ikke
bli formidlet videre til selger.

Megler vil heller ikke formidle
bud med forbehold om at
budet er hemmelig for andre
budgivere. Megler skal, i den
grad det er mulig, informere
alle interessenter og budgivere
skriftlig om status i
budgivingen. Megler plikter å
legge til rette for en forsvarlig
avvikling av budrunden. For at
bud skal kunne bli behandlet
og formidlet videre på en
forsvarlig måte, skal bud ikke
ha en kortere akseptfrist enn
30 minutter fra budet er gitt.
Bud med kortere frist vil ikke bli
formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde
seg til overnevnte vilkår for
budgivning

Overtagelse

Avklares i forbindelse med
budgivning.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangelvurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon.

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Pb 645
6804 Førde
Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt fellesvisning vil denne bli avlyst.

Viktig informasjon

As is:

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut ifrå kjøpesummen og tilhøva ellers."

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Prospektet er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt i takst av Ole Andre Roska, datert: 04.10.22. Vi gjør oppmerksom på at megler ikke innestår for evt. feil eller mangler ved takstens opplysninger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle

rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

NB!

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport

 Sandevegen 144 , 6973 SANDE I SUNNFJORD

 SUNNFJORD kommune

 Gnr. 161, Bnr. 30, Snr. 5

Markedsverdi

2 550 000

Areal (BRA): Leilegheit 79 m²



Befaringsdato: 04.10.2022

Rapportdato: 04.10.2022

Oppdragsnr: 20724-1200

Referansenummer: CG1900

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Ole Andre Roska



Gyldig rapport
04.10.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ole André Roska

Uavhengig Takstmann

04.10.2022 | FØRDE

Førde Takstkontor AS

Storehagen 7
57 82 07 60

Rapportansvarlig

Ole André Roska
Uavhengig Takstmann
ole@fordetakstkontor.no
959 91 625

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilegheit frå 2019 i eit eldre bustad- og forretningsbygg. Leilegheita har normalt god standard med omsyn til ombyggingsåret 2019, og har generelt normal elde og bruksslitasje med omsyn til alderen.

Ved kjøp og sal av bustadar er det viktig å ikkje samanlikne eldre bygningar med nybygg. I eldre bygningar vil det alltid kunne oppstå framtidig behov for oppgradering/utskiftning av eldre bygningskomponentar sjølv om det ikkje er registrert vesentlege avvik på tidspunktet for synfaringa.

Leilegheita sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til ombyggingsåret sine føreskriftskrav. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no". Ved utleige er det også krav om radonmåling.

Leilegheit

UTVENDIG [Gå til side](#)
Treroms leilegheit innreia i 2019, i eit eldre bustad- og forretningsbygg. Leilegheita ligg i 1. etasje og har tilkomst frå felles innvendig gangareal og utvendig trapp.

Etasjeskille av betong. Ytterveggar av betong, utvendig med malte overflater. Takkonstruksjon med flatt tak med taktekking av membran. Skilleveggar mellom seksjonane, oppbygd som brann- og lydkonstruksjon. Vindu med aluminiumskummar med 3-lags glas. Inngangsdør til leilegheita med malte overflater. Altanskyvedør i aluminiumskummar med 3-lags glas.

Frå stove/kjøkken er det utgang til austvendt altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, Ca. 28m2. Rekkverk av treverk.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige veggar med malte slette overflater. Golv med laminat. Himlingar med malte slette overflater. Malte slette dører innvendig. Kombigarderoeskap i eit av soveromma og Elfa garderoesystem i entrèen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Kombinert bad og vaskerom med belegg på golvet, varmekablar i golvet, veggarm med baderomsplater, himling med malt slett overflate, vegghengt klosett, innreiing med servantplate, veggmontert dusj med svingdører, vaskeromsinnreiing med laminatbenkeplate og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kvik kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, induksjonstopp, steikeomn, mikrobølgeomn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kitchen Board mellom benkeplata og overskapa.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Golvvarme i alle golv med unntak av eit mindre areal som var tiltenkt bod. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvastank på 157L er installert i bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar. Straummålaren er installert i teknisk rom i fellesarealet. Belysning er delvis med LED-downlights. Fiber er installert.

Markedsvurdering			
Totalt Bruksareal	79 m²		
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m²		
Totalpris	2 550 000		

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilegheit			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	79	79	0
Sum	79	79	0
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

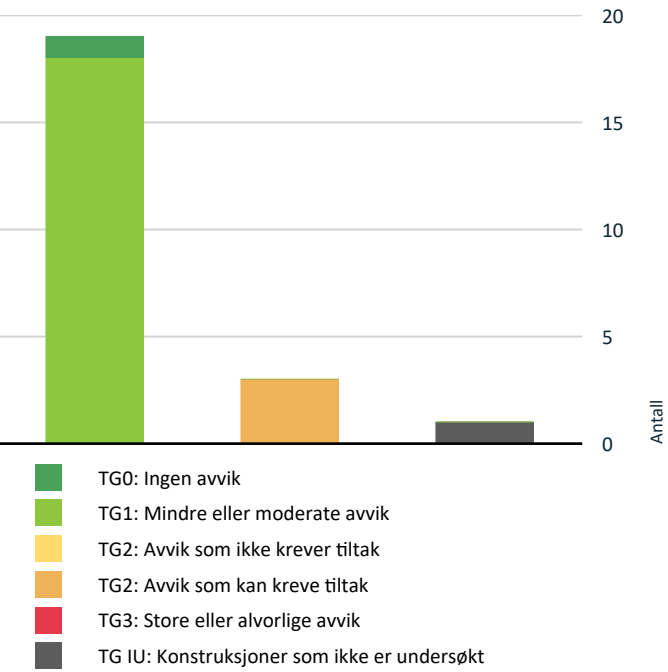
[Gå til side](#)

Leilegheit

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på innvendig gjennomgang av leilegheita, opplysningar framlagt og gitt av eigaren og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og matrikkelen via Eiendomsverdi. Utvendig vedlikehald er sameiget sitt ansvar, utvendige overflater blir difor berre skildra i form av type materiale, avvik blir hensyntatt men ikkje kommentert. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalt, andre retningsavvik kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følgje av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkeleiken på innvendige skilleveggar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Eigaren var tilstades under synfaring for verditakst utført i 2021, men var ikkje tilstades under synfaring for tilstandsrapport 23.09.2022. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILEGHEIT



Kommentar
Leilegheit frå 2019 i eit eldre bustad- og forretningsbygg.

UTVENDIG

Vinduer TG 1
Vindu med aluminiumskummar med 3-lags glas.

Dører TG 1
Inngangsdør til leilegheita med malte overflater. Altanskyvedør i aluminiumskarmer med 3-lags glas.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1
Frå stove/kjøkken er det utgang til austvendt altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord, Ca. 28m². Rekkverk av treverk.

Terrasseborda har behov for normalt vedlikehald.

Andre utvendige bygningsdeler

 TG 2

(Andre utvendige bygningsdelar for den delen av bygningen leilegheita er i)
Ytterveggar av betong, utvendig med malte overflater. Takkonstruksjon med flatt tak med takteking av membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikkje framlagt vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar i sameiget.

Tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht. NS 3600 må det framleggast vedlikehaldsplan/tilstandsrapport for felles bygningsdelar.

INNSENDIG

Overflater TG 1
Innvendige veggur med malte slette overflater. Golv med laminat. Himlingar med malte slette overflater.

Synleg hakk i golvet i kjøkkenet, og enkelte monteringshol i del av veggflatene. I gangen er det glippe mellom golvet og enkelte golvlister, justering av listverket må påreknast. Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje med omsyn til alderen.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1
Etasjeskille av betong. Det er ikkje registrert vesentlege retningsavvik i golvet. Største målte retningsavvik i golvet er på 5mm over ein avstand på 2 meter.

Radon

 TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er opplyst at det er utført radonmåling for ca. 6 år sidan, men det er ikkje framlagt rapport for radonmåling, eller dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre.

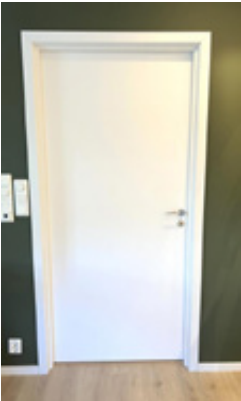
Tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å utføre ny radonmåling.

Tilstandsrapport

Innvendige dørerTG 1

Malte slette dører innvendig.



GarderoberTG 1

Kombigarderoreskap i eit av soveromma og Elfa garderobesystem i entréen.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: Leveransebeskrivelse frå utbyggaren.



Overflater vegger og himlingTG 1

Veggar med baderomsplater og himling med malt slett overflate.

Overflater GulvTG 1

Golv med belegg med varmekablar i golvet.

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Plasluk i dusjsona med synleg klemring.
Tettesjikt på golvet av vinylbelegg.
Tettesjikt på veggane av baderomsplater.

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Vegghengt klosett, innreiing med servantplate, veggmontert dusj med svingdører, vaskeromsinnreiing med laminatbenkeplate og opplegg for vaskemaskin.

VentilasjonTG 1

Balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

Fukt i tilleggende konstruksjonerTG IJ

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilleggande konstruksjonar.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 2

Kvik kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, induksjonstopp, steikeomn, mikrobølgeomn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kitchen Board mellom benkeplata og overskapa.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hakk i induksjonstoppen i eit av hjørna.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje registrert avvik som krev utbetring per i dag.

AvtrekkTG 1

Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 1

Vassrør med rør-i-rør system.
Rørsentralen er installert i i bad/vaskerom.



AvløpsrørTG 1

Avløpsrør av plast.

VentilasjonTG 1

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er installert i himlinga i gangen.



VarmtvannstankTG 1

Varmtvasstank på 157L er installert i bad/vaskerom.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer. Straummålaren er installert i teknisk rom i fellesarealet.
Golvvarme i alle golv med unntak av eit mindre areal som var tiltenkt bod.
Belysning er delvis med LED-downlights.
Fiber er installert.

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



Branntekniske forhold

TG 0

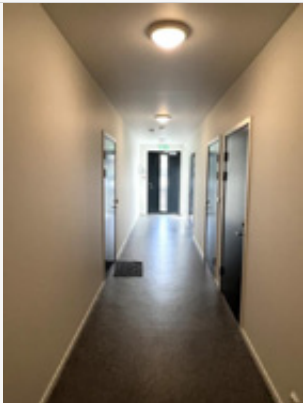
Røykvarslarar og brannslukningsapparat.

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



Bygninger på eiendommen

Bod



Byggeår	Kommentar Bod frå 2019 i eit eldre bustad- og forretningsbygg.
Standard Normal.	
Vedlikehold Normalt.	

Beskrivelse
Frå felles gangareal er det tilkomst til innvendig bod på ca. 5m2.

Golv med belegg.
Veggar med malte plater.
Himling med malt slett overflate.
Dør med malte slette overflater.
Elektrisk anlegg er installert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 79 m²/79 m² <i>Leilegheit:</i> Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Entré <i>Andre bygg:</i> Bod <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr. 2 550 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
--	---

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr. 3 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 2 550 000 Konklusjon markedsverdi 2 550 000
---	--

Markedsvurdering
Treroms leilegheit i Sande sentrum, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, butikk og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Til Førde er det avstand på ca. 21km. Leilegheita er frå 2019, men er i eit eldre bustad og forretningsbygg. Seksjonen har innvendig bod med tilkomst frå fellesarealet og bruksrett til ein parkeringsplass. Tomta er opparbeidd med asfaltert- og gruslagt parkeringsareal og gang- og trafikkareal.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandevegen 151 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 84 m² 2018 3 sov	04-03-2020	0	3 750 000	0	3 750 000	44 643
2 Sandevegen 151 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 84 m² 2018 3 sov		3 850 000	3 500 000	0	3 500 000	41 667
3 Sandevegen 144 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 48 m² 2019 1 sov	17-09-2020	1 980 000	1 900 000	0	1 900 000	39 583

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger		
Årlige kostnader		
Seksjonen sin andel av felleskostnader, felleskostnader vil kunne variere.	Kr.	20 280
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500
Teknisk verdi bygninger		
Leilegheit		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Leilegheit	Kr.	3 120 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 190 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000

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.

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.

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 byggt teknisk 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?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilegheit					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	79	79	0	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Entré/gang	
Sum	79	79	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Leilegheita vart ferdigstilt i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Bod					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sum					

Kommentar

Bod med tilkomst frå fellesareal er ikkje å definere som målbart areal etter NS 3940 sine målereglar, boda er difor ikkje oppgitt med BRA i arealskjemaet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Tilstede	Rolle
04.10.2022	Ole André Roska	Takstmann

Matrikkeldata							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	161	30		5	1057.4 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Sandevegen 144							
Hjemmelshaver							
Steinseth Ida Brask							
Kommentar							
Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.							
Eierandel							
85 / 881							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Treroms leilegheit i Sande sentrum, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, butikk og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Til Førde er det avstand på ca. 21km.
Adkomstvei
Tilkomst frå offentleg veg.
Tilknytning vann
Kommunalt vassverk tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.
Tilknytning avløp
Kommunalt avløpsanlegg tilknytta via sameiget sitt private leidningsnett.
Regulering
Eigedommen ligg i område regulert til bustad og forretning. Link til reguleringsplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/21
Om tomten
Tomta er opparbeidd med asfaltert og gruslagt parkeringsareal og gang- og trafikkareal.
Tinglyste/andre forhold
Det er opplyst frå eigaren at seksjonen har rett til ein parkeringsplass ute.

Siste hjemmelsovergang
År
2019

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Felles forsikring av bygget.				
Kommentar				
Forsikringsbevis er ikkje kontrollert.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	23.09.2022	Kontroll av situasjonskart.	Innhentet	0	Nei
Kommunekart.com	23.09.2022	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi/Ambita	23.09.2022	Matrikelopplysningar.	Innhentet	0	Nei
Eigar/rekvirent	03.10.2022	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Innhentet	0	Nei
Eigar/rekvirent		Omvisning/opplysningar om eigedommen.	Ingen	0	Nei
Eigar/rekvirent		Kontroll av framlagt dokumentasjon.	Fremvist	0	Nei



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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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: <https://samtykke.vendu.no/CG1900>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

2-21-0172

Adresse

Sandevegen 144

Postnummer

6973

Poststed

SANDE I SUNNFJORD

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?

2år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger1fornavn

Ida Brask

Selger1etternavn

Steinseth

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

Alt ble gjort før overtakelse

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

Har ingen kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Har ikke ildsted

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

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

Kommentar

Ble satt opp før overtakelse

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

Vanlig kontroll etter nybygg, BKK 23.01.20

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

Ifølge utbygger ble dette tatt for ca 6 år siden og det var ikke radon på denne siden av elven

Når

2016

Verdi

Ifølge utbygger var det ikke noe

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

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

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.

Steinseth, Ida Brask

Signert av



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utkjørt: 17.09.21 Side 1 av 2

GAMLEBUTIKKEN SAMEIGE	V�r ref.:	8191/5	F�dselsdato eier:	02.11.1993
Sandevegen 144 seksjon 5	Type:	Eierseksjonssameie		
6973 SANDE ISUNNFJ ORD	Eiere:	Ida Brask Steinseth		
Organisasjonsnr: 923 321 330	Seksjonsnr: 5			

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m� ned:	1 629		
Fellesutgifter:	Felleskostnad		1 629

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (��n)	0	Gjeld siste �rsoppg.:	1 410
Klient ajourf. ��n:	0	Klient gj. s. �rsoppg.:	12 130

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ida Brask Steinseth
Adresse: Sandevegen 144
Postnr/-sted: 6973 SANDE ISUNNFJ ORD
Telefon: Mob.: 91816066
E-post: jarlty@hotmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 17.09.2021

Utest� ende saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 629
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2020

		Gjeld:	1 410	Andre inntekter:	123
Annen formue:	22 036	Utgifter:	57		

7: Pålydende

P�lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 5		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019
Gårds/bruksnr: 61/30 - seksjon:5
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002316491
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.2019	F�rste innflytting:	01.07.2019
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass		
System��s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livs��p standard:	Nei	Kategori:	Eierseksjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Elin Marion Olsen

Dato utkjørt: 17.09.21 Side 2 av 2

GAMLEBUTIKKEN SAMEIGE	V�r ref.:	8191/5	F�dselsdato eier:	02.11.1993
Sandevegen 144 seksjon 5	Type:	Eierseksjonssameie		
6973 SANDE ISUNNFJ ORD	Eiere:	Ida Brask Steinseth		
Organisasjonsnr: 923 321 330				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker fork  psretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved k  p av bruktbolig i BOB BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Ida Brask Steinseth
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i GAMLEBUTIKKEN SAMEIGE torsdag 03.06.2021 kl. 18:00 - Hos Jenny Thomassen, Sandevegen 144.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

1.1 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent uten merknad

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

1.1 Antal frammøtte

Vedtak:

Alle seksjonar er representert. Frammøtte: Martin Mo, Jarl Tyssekvam, Ida Brask Steinseth og Jenny Thomassen Nyland.

1.3 Valg av møteleder

1.1 Valg av møteleiar

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Jarl er valgt til møteleiar.

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.1 Valg av referent

Vedtak:

Som referent/protokollfører ble valgt:

Jenny er valgt til referent.

1.5 Valg av protokollunderskriver

1.1 Valg av protokollunderskrivar

Vedtak:

Til å underskrive protokollen ble valgt:

Martin og Ida skriv under.

1.6 Valg av tellekorps (bare om nødvendig)

1.1 Valg av tellekorps

Vedtak:

Vert valgt dersom naudsynt.

- ble ikke nødvendig

1.7 Godkjenning av dagsorden

1.1 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Godkjent uten merknad

2. Informasjon frå styret

Informasjon fra styret

Vedtak:

- 3B service har kjøpt næringslokalet

- Kjellar vil stå på Jarl privat. Ikkje ein del av sameiget.

- Det har vore ein feilkobling på straum. Ventilasjonsanlegget har blitt fakturert i sin heilhet på Sameiget. Dette skal med rett næringslokalet ta 80% av kostnaden for. Avtale at 3B service ikkje betaler tilbake, men at næringsseksjonen betaler 100% i all overskuelig framtid, samt vedlikehald av dette.

- SUM skal fakturere kvar seksjon. Ida har ringt for å etterspørje dette hjå SUM. Dei skal sjekke opp.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2020 og 2019

Årsregnskapet for 2020 og 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 og 2019 anbefales godkjent.

Sameiget har ein del kapital. Litt av dette er fordi kommunen har feilfakturert kommunale avgifter i 6-8 mnd. til Jarl privat. Rekneskapsfører går over dette no og finn ut kor mykje Sameiget skuldar Jarl. Budsjettert med 175 000kr i kostnader. Dette ligg godt over det ein faktisk har brukt og det nye styret kan vurdere om ein skal gå ned på felleskostnader i mnd.

Overskot på 101 645 kr i 2020.

Sum egenkapita per 01.01.2020l: 177 382 kr

Rekneskapet er signert av styremedlem for året 2019 og 2020.

Forsikring: eigenandel på skade er 20 000kr. Desse bør stå på ein konto.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2020 ble gjennomgått.

Protokoll for GAMLEBUTIKKEN SAMEIGE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jarl Tyssekvam (sign.)	19.07.2021
Sekretær	Jenny K. Thomassen Nyland (sign.)	19.07.2021
Protokollvitne	Martin Mo (sign.)	19.07.2021
Protokollvitne	Ida Brask Steinseth (sign.)	19.07.2021

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt andre utvalg

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2020 til og med ordinært årsmøte 2021.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar at styrehonorar er 5000kr per styremedlem for året 2020.

5. Valg av styre

Ein bør vere 3 stk pluss vara i styret.

Ynskjeleg at alle seksjonar er representert i styret. Forslag om og vedtatt at alle er med i styret og leiar har dobbeltstemme. Jenny høyrer med Dan eller Linda om dei ynskjer å vere vara.

Styreleiar: Ida Brask Stenseth

Styremedlem: Martin Mo

Jarl Tyssekvam

Jenny Thomassen Nyland

Vara: Dan Bredesen eller Linda Frøyen Bredesen?

Vedtak:

styret er vedtatt. foreløpig ikke avklart hvem som skal vara

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

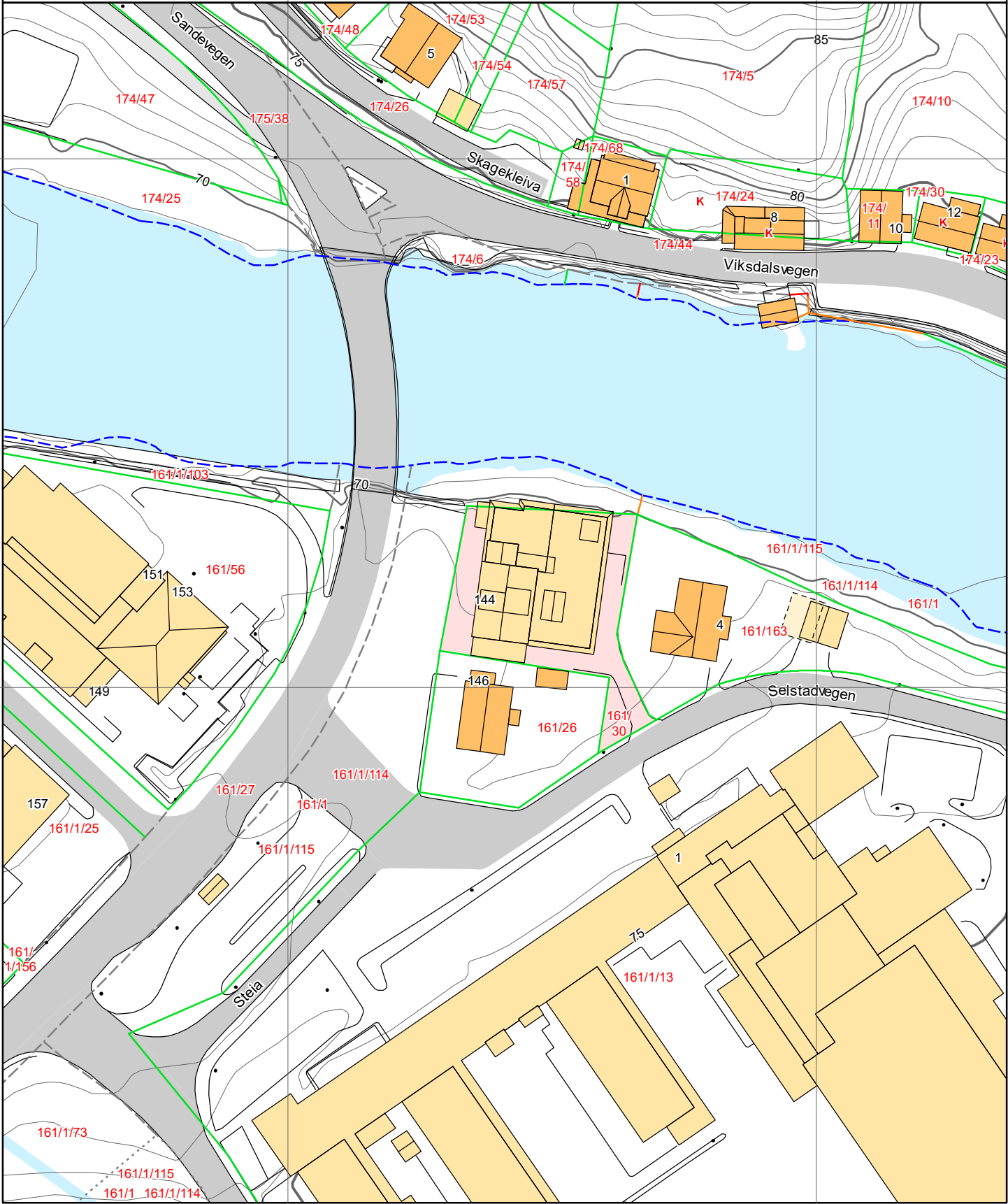
Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Navn: Fjordane Advokatkontor AS
Saksbehandler: WM250_1_3000026
Saksreferanse: WM250_1_3000026

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 161, Bruksnr 30, Seksjonsnr 5 Kommune: 4647 Sunnfjord

Adresse:

Veiadresse: Sandevegen 144, gatenr 1615

(fra bruksenhet) 6973 Sande i Sunnfjord

Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 607 Steien

Valgkrets: 15 Sande

Kirkesogn: 7110304 Gaular

Tettsted: 5631 Sande

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	17.06.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	85/881
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 057,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

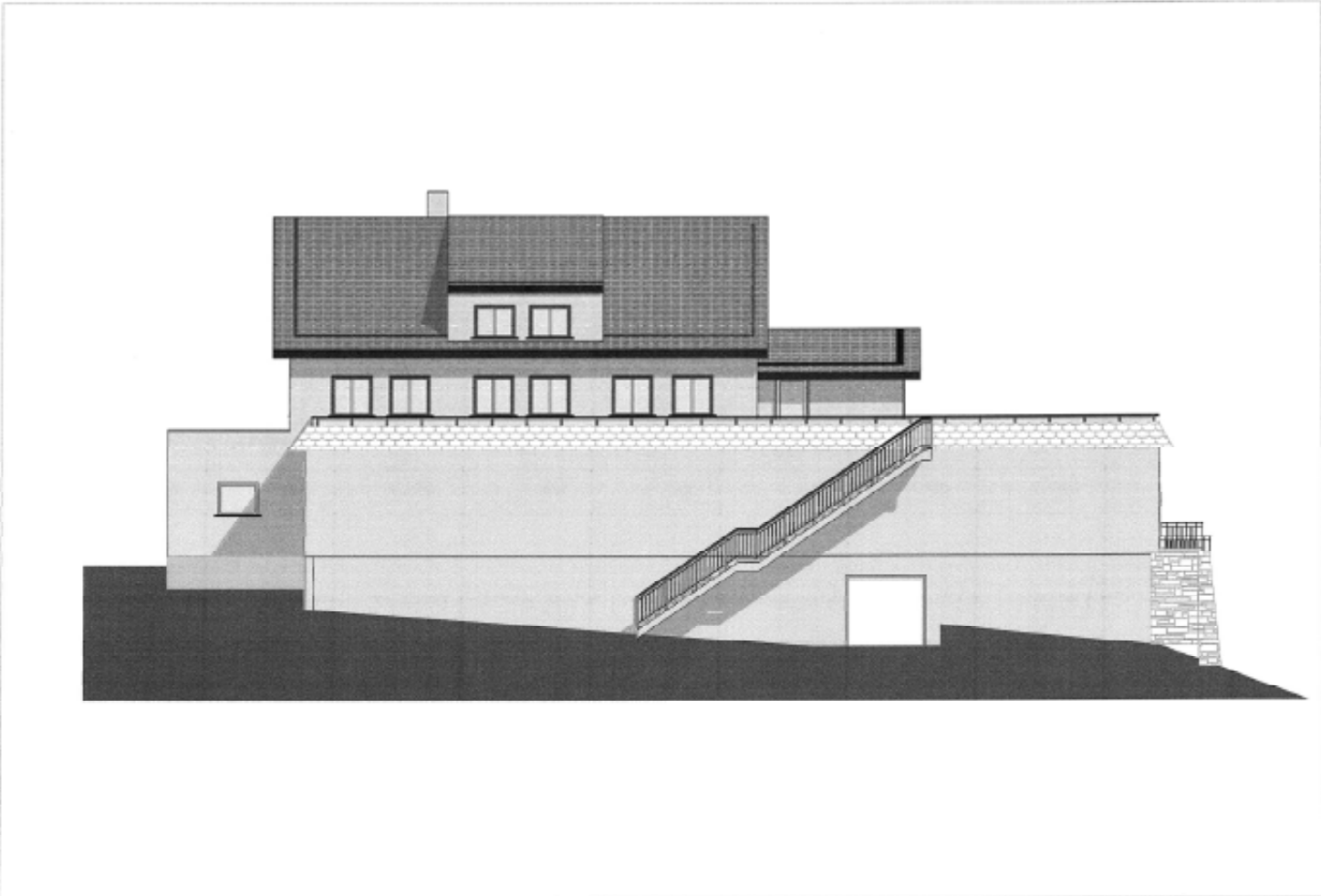
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

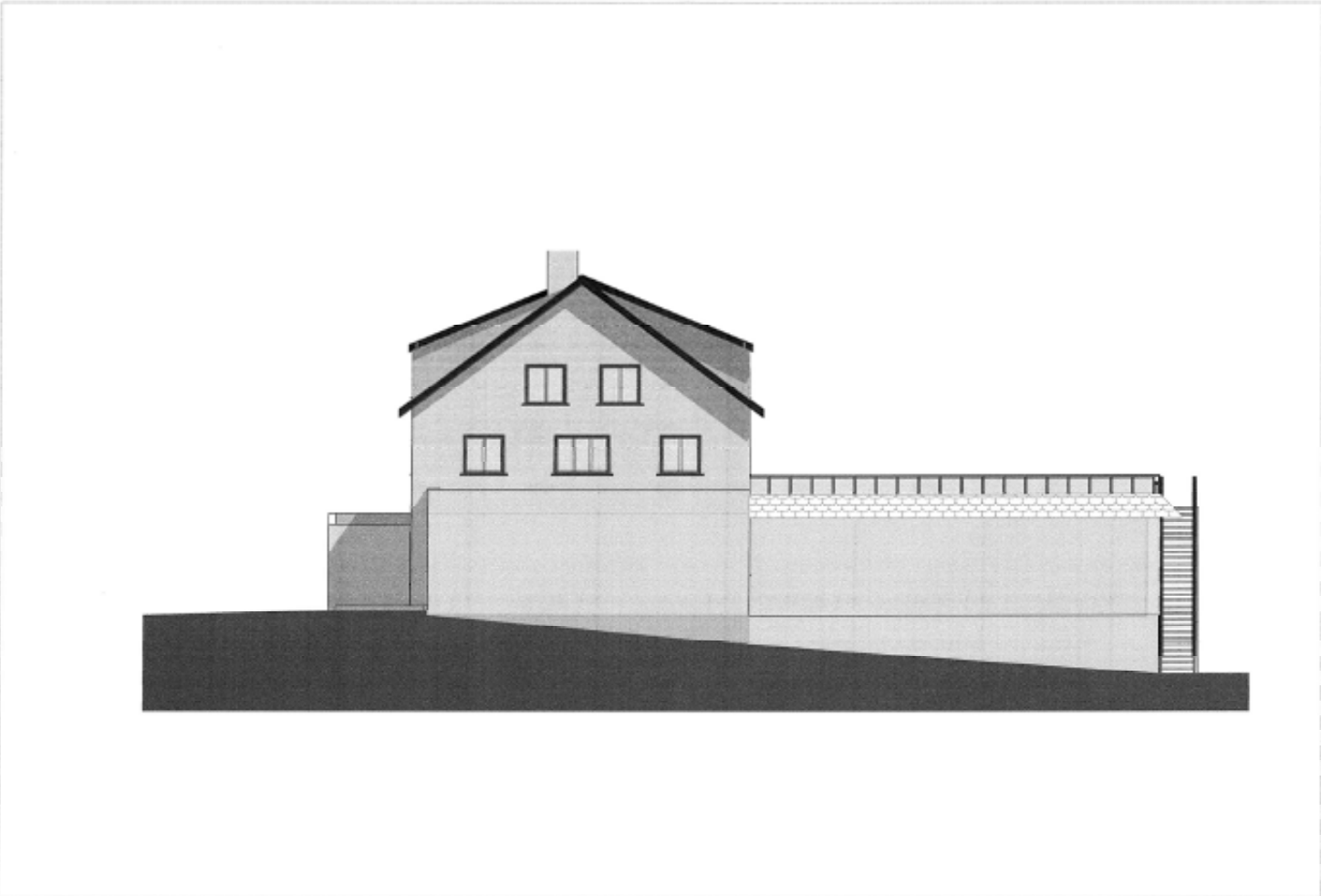
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Butikk/forretningsbygning (Kilde: Generert pga tilbygg)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Sandevegen 144	H0103	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	681,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	391,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	359,0	Ferdigattest:	15.05.2019				
Oppvarming:		BRA totalt:	750,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4				
Bygningsnr:	9997407			Antall etasjer:	4				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				28,0	28,0				
H01	3		159,0	331,0	490,0				
H02	1		137,0		137,0				
H03			95,0		95,0				
Kulturminner:									

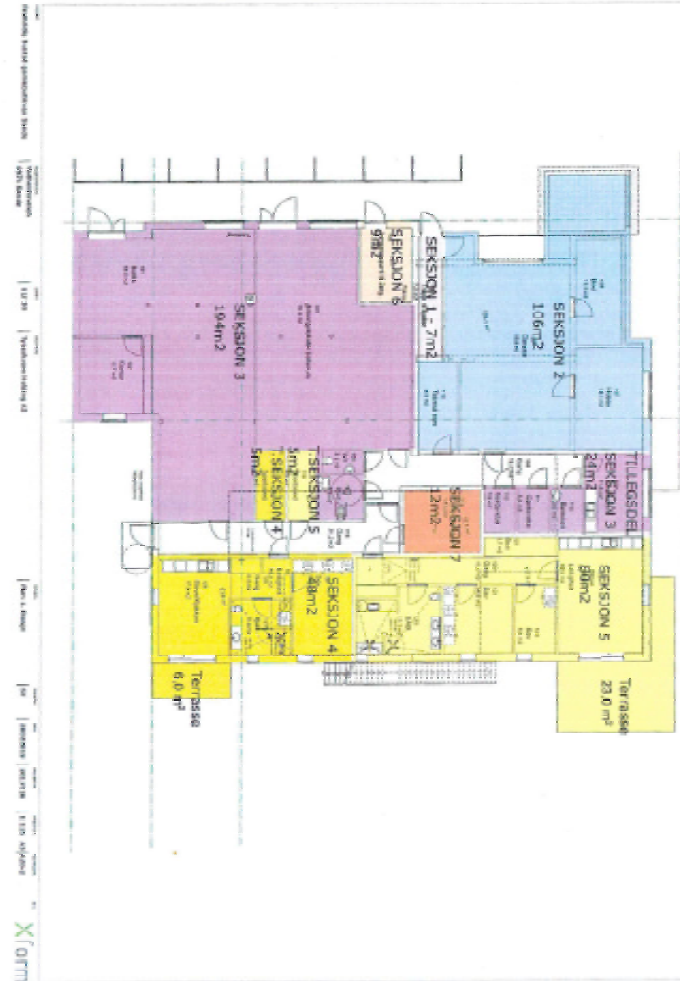
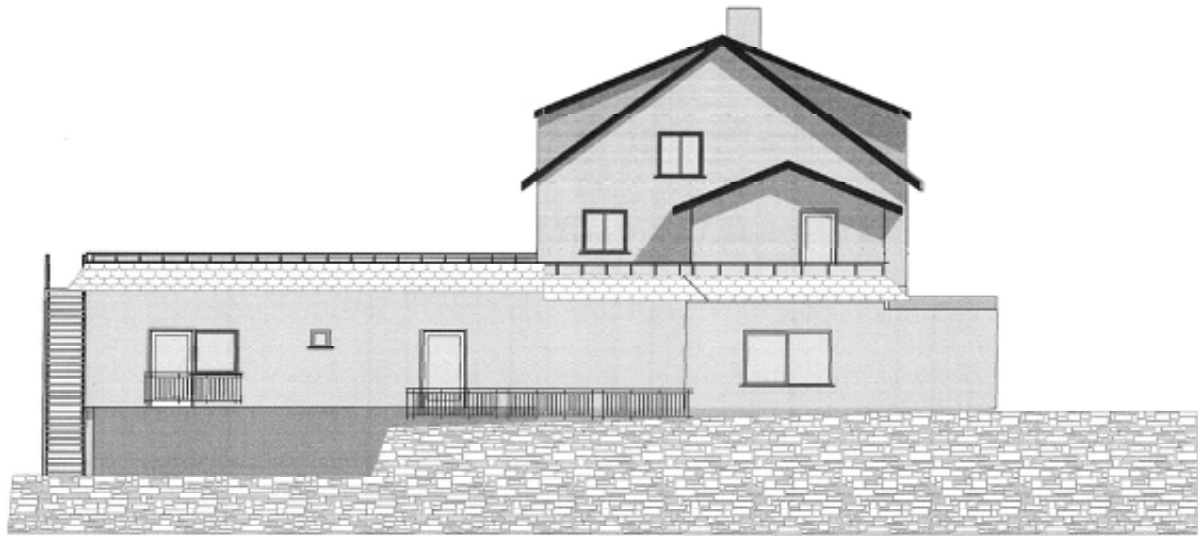




PROJEKT	KUND/ANSØGER	ARKT	BYGGER	TEMA	BYGGETÅL	DATE	PROJEKTOID	PLUSTRID	SKEDSAL	REV	
Onsbygging garfhebuðskun Sæde	Vedfellsveiden 6971 Sæde	61/ 30	Tyssekvam Holding AS	Fasade Øst	ST	06102017	2017916	1:100 A3	A40-4		Xform



PROJEKT	KUND/ANSØGER	ARKT	BYGGER	TEMA	BYGGETÅL	DATE	PROJEKTOID	PLUSTRID	SKEDSAL	REV	
Onsbygging garfhebuðskun Sæde	Vedfellsveiden 6971 Sæde	61/ 30	Tyssekvam Holding AS	Fasade Vest	ST	06102017	2017916	1:100 A3	A40-3		Xform





Adresse	Sandevegen 144
Postnr	6973
Sted	SANDE I SUNNFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	30
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1315720
Dato	22.09.2021

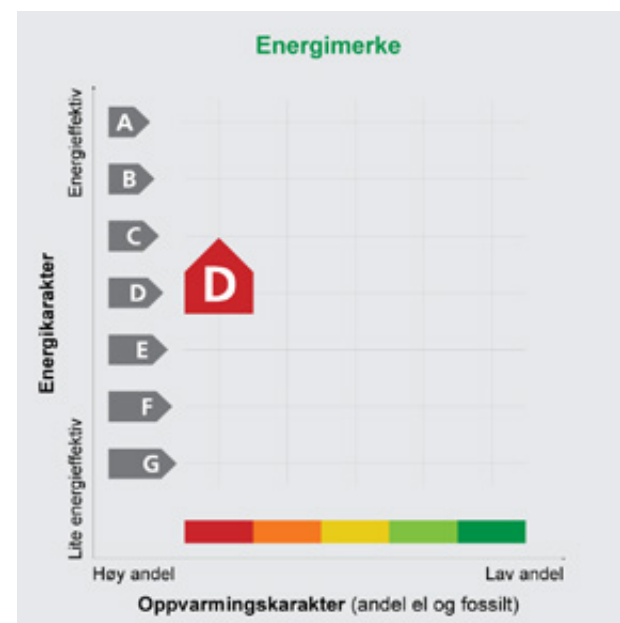
Innmeldt av Christoffer Sæle Merkesvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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 byggforskriftene 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.

HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS
Epost: post@fjordmegler.no
Telefon/Faks: 57 72 01 00

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:
.....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:
Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: Referanse og tlf nr:
Lånt kapital: Kr
Egenkapital: Kr
Totalt: Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr:	Adr:
Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:
Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI	

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
Pb 645
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no