

Askvoll

Flokeneset 59, 6983 Kvammen



Prisantydning

4.000.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	7
Meglers vurdering	8
Nøkkelinformasjon	16
Viktig informasjon	24
Boligkjøperforsikring	120
Informasjon om budgivning	122
Budskjema	123



Fakta om boligen

Prisantydning:
4.000.000,- + omk.

Byggeår:
1970 - hovedhus
1950 - kårbolig

Areal hovedhus:
P-rom 201m² / BRA 217m².

Soverom hovedhus:
5

Tomt:
Eiet tomt, 197,4daa.

Parkering:
Det er parkering for flere biler / kjøretøy i redskapshus, samt på eget tun.

Kommunale avgifter:
17.440,- pr. år.

Område:
Askvoll

Eiendomstype:
Landbrukseiendom, konsesjonspliktig.

Adresse:
Flokneset 59
Postnr Poststed:
6983 Kvammen





Omkostninger for kjøper

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,-))

112 872,- (Omkostninger totalt)

4 112 872,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Et idyllisk småbruk i flotte omgivelser på Flokneset i Askvoll kommune.

Bruket er i dag utbygd med hovedhus over to plan fra 1970, en kårbolig oppført i 1950, eldre driftsbygning (brukt til lager) og et redskapsbygg / garasjebygg fra år 1985. Ved fjorden ca. 350meter fra tunet er det opparbeida molo med flytebrygge som følger med salget.

Bruket består av to teiger, hovedteigen ved tunet, samt en skogsteig på ca. 1 km øst for tunet. Tunet ligger fint til på "Solbakken" og har flott utsikt innover fjorden mot øst. Gode solforhold med sol hele året.

Eiendommen er konsesjonspliktig - kjøper utenfor slekshipplikt til eier må påregne 5 års boplikt.





Eiendommen ligger fint til på Flokeneset i Askvoll kommune



Driftsbygningen har ikke vært i ordinær bruk på mange år og er brukt til lagerplass.



Redskapshus / lagerbygg med innreda leilighet på loft (ikke godkjent)



Ved fjorden er det bygget en romslig molo med flytebrygge. Det er også bruksrett på båtslipp som ligger på utskilt tomt like ved.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Flokneset 59
6983 Kvammen

Matrikkel

Gnr. 98 bnr. 12 i Askvoll
kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til på Flokneset i Askvoll kommune. Tunet ligger skjerma- og usjenert til med adkomst via privat gruslagt veg.

Fra tunet er det flott utsikt over fjorden og området rundt. På høgsommeren er det sol fra ca. kl.06-21 ved bolighuset.

Nærområdet

Eiendommen ligger på Flokneset i Askvoll kommune. Fra eiendommen er det ca. 7 km til barnehage og skule i Gjelsvika. Til kommunesenteret i Askvoll er det ca. 20km og til Førde er det ca. 40km.

Eiendommen ligger fint til i naturskjønne omgivelser i ytre del av Sunnfjord. Her er en i umiddelbar nærhet til flotte turområder i skog- og mark. Eiendommen har strandlinje mot fjorden, og har opparbeida molo og flytebrygge slik at en enkelt kan benytte seg av sjøen i det daglige.

Type, eierform og byggeår

Landbrukseiendom Selveier

Bygninger og byggemåte

Hovedhuset:
Boligen har varierende standard, og det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:
TG1: 4 stk.
TG2: 34 stk.
TG3: 10 stk.
TG0: 4 stk. (ikke undersøkt)
Alle interessenter må lese og sette seg grundig inn i tilstandsrapporten som er utarbeidet på boligen før budgivning.

Byggemåte
Bygningen er oppført på grunnmurer i betongholstein med pussa og malte overflater. Gulv i underetasjen delvis av betong, og delvis med tilfarargulv. Etasjeskille mot 1.etg. er bygget opp av trebjelkelag.

Ytterveggene over grunnmuren er bygget opp av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Taket har saltakform med plassbygd konstruksjon. Utvendig taktekke av eternittplater og profilerte plater i stål. Takrenner og nedløp i plast.

Vinduene har 2 -lags glass i trekarmen, enkelte vindu med enkle glass. Ytter- og altandør i trevirke med vindusfelt med 2 -lags glass.

Pipa er bygget opp av teglstein med delvis pussa overflater. Det er montert 3 ildsteder, 2 i stua på hovedplan og 1 i kjelleretasjen.

Mot sør er det terrasse med tredekke på ca. 12m². Mot øst er det altan på ca. 10m².

Sanitæranlegget har vannrør med rør i rør system til badet i 1.etg. og vaskerom i underetasjen. Øvrig røropplegg har vannrør av kobber. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbeholder på 194L.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig skjult ledningsnett og fordelingstavle med automatsikringer.

Kårbolig:
Boligen har eldre standard, og det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:
TG1: 0 stk.
TG2: 17 stk.
TG3: 12 stk.
TG0: 3 stk. (ikke undersøkt)
Alle interessenter må lese og sette seg grundig inn i tilstandsrapporten som er utarbeidet på boligen før budgivning.

Byggemåte
Bygningen er oppført på grunnmurer av sparesteinsbetong med malte overflater. Gulv i kjelleren er av

betong på grunn, i ett av rommene er det oppfora tregulv. Etasjeskille mot 1.etg. er bygget opp av trebjelkelag.

Ytterveggene over grunnmuren er bygget opp av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Taket har valmtakform bygget opp med sperr og undertak av taktrobord. Utvendig tekke av betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.

Vinduene i stua har 2 -lags glass i trekarmen fra 1973/74, samt ett fra byggeår med enkelt glass. Vindu i kjelleretasjen har enkle glass i trekarmen. Øvrige vindu har 2 -lags glass i trekarmen fra 2003. Ytterdør på hovedplan i trevirke fra 2003. Ytterdør til kjelleren av eldre dato.

Pipa er bygget opp av teglstein med pussa overflater. Det er montert 3 ildsteder, 2 på hovedplan og 1 i kjelleretasjen.

Sanitæranlegget har vannrør av kobber og plastslanger, avløpsrør av soil. 120L varmtvannsbeholder er plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget har åpent ledningsnett og fordelingstavle med automatsikringer.

Driftsbygning:
Bygningen har eldre enkel standard og er siden nedleggelse av driften brukt til lagerbygg.

Byggemåte
Bygningen er oppført på betongsteinsmur med murpussa overflater. Gulv i kjelleren, samt etasjeskille mot 1.etg. er av betongdekke. Etasjeskille mot øverste etasje er bygget opp av trebjelkelag.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført med bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Taket har saltakform bygget opp med sperr. Utvendig tekke av eternittplater. Ved silo er det tekke av stålplater.

Bygningen har 2 siloer, en i betong og en i glassfiber. Utvendig låvebro i betong.

Vindu og dører av eldre enkel standard.

Redskapshus
Bygningen har hovedsakelig standard fra oppføringsåret i 1985.

Byggemåte
Bygningen er oppført på fundament og plate på mark i betong. Ytterveggene er bygget opp delvis av betongsteinsmur og delvis

bindingsverk med utvendig kledning av aluminiums- og lysplater, samt trepanel.

Ett av garasjerommene er isolert og er innvendig kledd med gipsplater. Etasjeskille mot loftet er bygget opp av trebjelkelag.

Taket har saltakform bygget opp med plassbygd konstruksjon i trevirke. Utvendig tekke av aluminiumsplater.

Vinduene har 2 -lags glass, samt noen kopla glass. Ytterdør av eldre dato i trevirke. Til redskapshuset er det skyvedørsport med kledd utvendig med plater. Til garasjerommet er det isolert ledd-port med stålramme.

Loftet består av lagerplass, samt en innreda del som inneholder, oppholdsrom, toalett og soverom. Innredningen er ikke byggemeldt eller godkjent.

Det er installert el-anlegg, vann og avløp i bygget. Det er ikke kjent om avløpsledningen er kobla til septikkumme.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 201 kvm,
Bruksareal: 217 kvm

Hovedhus:

1.Etasje: P-rom 139m² / BRA 139m².

Innhold: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom og trappegang.

Kjeller-etasje: P-rom 62m² / BRA 78m².

Innhold: Gang, bad, vaskerom, 3 soverom, bod og krypkjeller.

Kårbolig:

1.Etasje: P-rom 80m² / BRA 80m².

Innhold: Entre / gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Kjeller-etasje: BRA 68m² / S-rom 68m².

Innhold: Vaskekjeller, toalettrom, og flere boder.

Driftsbygning: BTA 170m².

Kjeller-etasje: Garasjerom, lager og eldre gjødselskjeller brukt til bod.

1.Etasje: Fjøsrom, lagerrom og låve.

2.Etasje: Låve.

Redskapshus: BTA 184m².

1.Etasje: 155m²

Innhold: Isolert garasje, trapperom og uisolert

redskapshus.

Loft: 29m².

Innhold: Oppholdsrom med kjøkken, soverom og bad.

Det er i tillegg kaldloft med lagerplass som ikke er regnet med i arealet på loftet.

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

Fibertilkobling. Dekoder følger med etter nærmere avtale. Selger opplyser at det også er god 5G dekning (Telenor) på eiendommen.

Bolighusene vil ikke bli ytterligere ryddet til overtagelse.

Flytebrygge følger med.

Det står en eldre dieseltank ved tunet. Denne er ifølge eier nesten tom.

Annet løsøre som står i driftsbygningen, redskapshuset/garasjebygget og øvrig del av tomte følger med.

Innvendige overflater og innredninger

Hovedhuset:

Boligen har hovedsakelig standard fra byggeår, samt noe modernisering over tid på enkelte rom.

Gulvene har overflater av parkett, belegg og laminat. På vegger og i himlingene er det panel og malte plater.

Kjøkkenet har en romslig innredning med lakkerte fronter i trevirke, laminat benkeplate med oppvaskkum i stålbeslag. Innredningen har integrert komfyr, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over komfyr.

Badet på hovedplan har flislagt gulv med varmekabler, vegger med fliser og himling med malte plater. Badet er innreda med dusjkabinett, klosett, baderomsinnredning med servant og skap. Det er montert avtrekksvifte i himling.

Vaskerom på hovedplan har gulv med belegg, vegger og himling med malte plater. Rommet er innreda med skapinnredning, opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.

Badet i underetasjen har eldre enkel standard med belegg på gulv, vegger med våtromsplater og trepanel i himling. Det er varmekabler i gulvet. Badet er innreda med klosett, servant og dusjhjørne.

Vaskerom i underetasjen har gulv og vegger med malte overflater på underlag av betong, i himling er det panel. Rommet er innreda med opplegg for vaskemaskin, skapinnredning og et separat toalett. Vaskerommet har egen utvendig dør i fasade mot sør/øst.

Kårbolig:

Innvendige overflater og innredninger har eldre standard med behov for utskiftning og modernisering.

Gulvene har overflater med belegg, parkett, laminat og tregulv, i kjelleren er det betonggulv. Veggene har malte og tapetserte overflater på underlag av plater. I himlingene er det malte plater. I kjelleren er det vegger med betong og trepanel, himling med stubbegulv og trepanel.

Badet har belegg på gulv, vegger og himling med malte plater. Badet er innreda med dusjkabinett, klosett, baderomsinnredning med servant, veggmontert lysarmatur og stråleovn. Vaskerom og WC i kjelleren har enkel standard med betongoverflater på gulv og vegger.

Kjøkkenet har eldre plassbygd innredning i trekonstruksjon

med behov for utskiftning.

Oppvarming

Hovedhus:

Luft til luft varmpumpe.

Flere vedovner og peis i stua.

Varmekabler i gulv på badet i 1.etg.

Ellers elektrisk med panelovner.

Kårbolig:

Vedkamin i stua.

Ellers elektrisk med panelovner.

Parkering

Det er parkering for flere biler / kjøretøy i redskapshus, samt på eget tun.

Areal og eierform

Areal: 197 400 kvm,

Eierform: Eiet tomt

Fordeling av eiendommens arealer:

Fulldyrket jord daa 27,3

Overflatedyrket jord daa 1,9

Innmarksbeite daa 12,8

Skog av høy bonitet daa 88,7

Skog av middels bonitet daa 49,6

Uproduktiv skog daa 5,1

Myr daa 6,2

Åpen jorddekt fastmark daa 1,2

Åpen grunnlendt fastmark daa 0,3

Bebygd, vann, bre daa 4,3

Sum arealer: daa 197,4

Utleie dyrka mark:

Den dyrka marka er pr. dd.

utleid til nærliggende nabo som slår marka. Utleieavtalen er tidsbestemt og utløper ved utgangen av år 2025.

Tomt og hage

Tomta rundt gårdstunet er opparbeida med gruslagt tilkomstvei og parkeringsareal, hage med plenarealer og beplantning. Det er flere forskjellige frukt- og bærbusker i hagen hvor en kan finne rips, solbær og plommer.

Gjennom eiendommen går det gruslagt vei ned til fjorden og kai-området. Det er opparbeida flere grusplasser på tomte.

Nede ved fjorden ca. 350meter fra tunet er det opparbeida molo med tilhørende flytebrygge. Siste del av veien ned til moloen går over utskilt tomt gnr.98 bnr.42.

Hovedbruket har avtalefesta rett til å benytte seg av veien, frem til moloen. Hovedbruket har også rett til å benytte seg av båtslipp/opptrekk som ligger på den fraskilte tomte. Kostnader til vedlikehold deles mellom partene.

Tilliggende fasiliteter

Jakt

Eiendommen er del av felles jaktvald med rett til å drive hjortejakt. Eiendommens del av jakta har de siste årene vært på ca. 0,9dyr pr. år. Fellingskvotene vil kunne

varierte fra år til år, og dermed vil også utbytte variere.

Eier

Paul Are Mikalsen
Eirin Hegrenes

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat gruslagt vei ca. 300 meter opp til tunet.

Fraskilt tomt ved fjorden gnr: 98 bnr: 42 har veirett fram til sin eiendom over bruket.

Eiendommen har vanntilførsel fra privat borehull.

Vannkvaliteten er ikke testet.

Fraskilt tomt ved fjorden gnr: 98 bnr: 42 har rett til å hente vann fra samme borehull.

De har også rett til å ha el-kabel frem til sin tomt.

Avløp til privat septiktank med kommunal tømning. I følge SUM/Norva24 kan den ene slamtanken kan være lekk. Norva 24 Miljøservice opplyser at tanken tilhørende kårboligen er rapportert med lavt nivå, noe som kan bety lekkasje, eller at det er lite bruk.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i LNF-område.

Konsesjon

Det må søkes om konsesjon for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Ny eier utenfor slektskap til selger må påregne 5 års boplikt fra erverstidspunkt. Det er driveplikt på eiendommen.

Odel

Eiendommen har ikke nok areal til å være odelsjord.

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 heftelser (servitutter) på eiendommen:

1962/567-1/55 Bestemmelse om veg
30.03.1962
Stongfjorden - Selvik
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/287-1/55 Jordskifte
20.01.1997
jordskifteoverrett
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/1183979-2/200
Bestemmelse om veg
17.12.2015
rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:98 Bnr:42

2015/1183979-3/200
Bestemmelse om vannrett
17.12.2015
rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:98 Bnr:42

2015/1183979-4/200 Erklæring/avtale
17.12.2015
rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:98 Bnr:42
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Tinglyste rettigheter på andre eiendommer:

1945/1171-1/55 Bestemmelse om veg
12.12.1945
rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:98 Bnr:12
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser

Se link under til tinglyst skjøte fra 1945:
<https://www.digitalarkivet.no/tl10060908442326>
<https://media.digitalarkivet.no/view/26713/269>

Ferdigattest

Det foreligger brukstillatelse på hovedhuset datert 7/2-1972. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse på øvrige bygninger.

Innredning av "leiligheten" på loftet i garasjebygget er ikke søkt om eller godkjent hos kommunen.

Prisantydning

4 000 000,-

Beregnet total kostnad

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
100 000,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 4 000 000,-))

-
112 872,- (Omkostninger totalt)

-
4 112 872,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as / Bjarte Roska
Takstdato : 24.04.2023
Markedsverdi : 3 900 000,-
Teknisk verdi : 3 905 000,-

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F (hovedhuset)

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G (kårbolig)

Kommunale avgifter

Kr. 17 440 pr. år
Inkl. feiing og branntilsyn, eiendomsskatt, renovasjon, slamtømming og tilsyn avløp.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.15 900)
Oppgjørshonorar (Kr.3 900)
Visninger (1500,- pr. stk.) (Kr.1 500)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 000 000,-) (Kr.50 000)
Tilrettelegging (Kr.10 500)
Totalt kr. (Kr.82 385)
Selger har salgsgaranti og betaler ikke noe før boligen er solgt.

Arealangivelser i salgsopp-gaven

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.

Boligselgerforsikring

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

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 budgiving.

Overtagelse

Snarest etter at konsesjonsbehandlig hos kommunen er avklart.

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 mangel vurderes 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.

Solgt 'som den er' (næringsdel - gardsbruket)

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:

"Endå eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå 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 budgiving. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/ finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning.

Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning innen kl.12 dagen før, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert
30.05.2023.

Viktig informasjon

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 budgivingen.

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 budgiving», som er inntatt i salgsoppgaven.

TAKST

Solbakken - Småbruk Flokeneset 57 og 59, 6983 KVAMMEN

Gnr 98: Bnr 12
4645 ASKVOLL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
**Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7,
6800 Førde**
Telefon: 907 44 376
E-post: bjarte@fordetakstkontor.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572

Dato befaring: 13.04.2023
Utskriftsdato: 24.04.2023
Oppdrag nr: 6974





Takstingeniørens 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.

Oppdraget gjelder

Takst for Solbakken, Gnr. 98, bnr.12 i Askvoll kommune, basert på eiedommen sin marknadsværdi.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Hefelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Takstskjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, taksten vert elles skriven på nynorsk.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksing av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Landbrukseiendom på Indre Flokenesvågen i Askvoll kommune. Drifta er avvikla og jordbruksarealet vert vekklegd. Bruket har to bustadhus, ein eldre driftsbygning og eit redskapshus med verkstad og anneks frå år 2000. Fulldyrka og overflatedyrka jord, skog og utmark med jaktrett vert taksert med omsyn til pårekeleg bruks- og avkastningsverdi. Bustadhuset frå 1970 vert tillagt verdi for bruk som hovudhus. Huset frå 1950 vert tillagt skjønsmessig gjenverdi for renovering og oppgradering for bruk som utleigebustad. Driftsbygningen og redskapshuset vert tillagt verdi for teknisk standard og bruksrelevans. Eiedommen ligg i fint naturområde med gode tilhøve for fiske og friluftsliv, og er med omsyn til pendlaravstand til kommunesenteret Askvoll og regionsenteret Førde godt eigna som buplass.

Markedsværdi: **Kr. 3 900 000**

FØRDE, 24.04.2023

Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7, 6800 Førde
Telefon: 57 82 07 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Paul Are Mikalsen
Takstingeniør:	Bjarte Roska
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.04.2023. - Paul Are Mikalsen. Rekvirent. Tlf. 950 09 000 - Bjarte Roska. Takstøkonom/Takstingeniør MNT. Tlf. 907 44 376 - Ole Christian Asen. Takstingeniør MNT.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Solbakken - Småbruk
Eier:	Eirin Hegrenes og Paul Are Mikalsen
Hjemmelovergang:	17.12.2015 Type: Fritt salg
Beliggenhet:	Eiedommen ligg i Indre Flokenesvågen, i Askvoll kommune. Avstanden til barnehagen og skulen i Gjelsvika er ca. 7 km, til nærbutikken i Kvammen er det ca.10 km, til kommunesenteret Askvoll ca. 20 km og til regionsenteret Førde er det om lag 40 km. Eiedommen ligg med fint utsyn mot aust til Førdefjorden og til Heilefjellet.
Standard:	Eiedommen er utbygd med eit bustadhus frå 1970 med tilbygg frå 1996, eitt bustadhus frå 1950, driftsbygning frå 1953, og redskapshus/lager med verkstad og anneks frå år 2000. Bygningane er naturleg prega av alderen og at det ikkje har vore utført regelmessig vedlikehald i seinare tid. Tunet er opparbeidd med gruslagt tunplass og grøntareal med plantar. Frå tunet er det gardsveg til strandlinja og moloen ved sjøen. Jordbruksarealet ligg i lettdrive terreng og er normalt godt vedlikehalde.
Konsesjonsplikt:	Eiedommen er konsesjonspliktig
Regulering:	LNF-område
Adkomstvei:	Frå fylkesvegen er det privat gruslagt gardsveg av vanleg standard. Del av vegen er felles med andre bruk.
Tilknytning vann:	Privat vasskjelde med borehol. Vasskvaliteten er ikkje kontrollert.
Tilknytning avløp:	Private avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømning. Det er ein slamavskiljar for kvart hus. Begge er av eldre standard, og er registrerte med volum på berre 1 m3 for bustadhuset frå 1970, og med 1,5 m3 for bustadhuset frå 1950. Slamavskiljaren for bustadhuset frå 1950 har registrert mangel som er kommentert i tilstandsrapporten. Det er ikkje kjennskap til avløpet frå annekset. Link til Norva 24 sine registreringar: https://www.mintank.no/mintank#askvoll/98/12//
Borett:	Ingen registrerte burettar.
Andre forhold:	Gnr.98, bnr.42, som vart utskilt frå eiedommen i 2015, er ein fritidseiendom i strandlinja som er utbygd med to bygningar. Det er tinglyste bestemmelsar og rettigheter for veg, vatn, kablar- og leidningsnett, men desse er ikkje nærmare kontrollert. Under synfaringa vart det opplyst at bnr.42 har bruksrett til gardsvegen og må ta del i vedlikehaldet. Det vart vidare opplyst at bnr.12 har bruksrett til vegen langs sjøen over bnr.42 for tilkomst til moloen og eiga strandlinje.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4645 ASKVOLL Gnr: 98 Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Eirin Hegrenes og Paul Are Mikalsen
Adresse:	Flokeneset 57 og 59, 6983 KVAMMEN
Kommentar:	Opplysningar frå matrikkelen er innhenta via Eiendomsverdi.no

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	13.04.2023	Matrikelopplysningar.	Innhentet		
Nibio-gardskart	13.04.2023	Kart/flyfoto med arealregistrering	Innhentet		
Kommunekart.com	13.04.2023	Kontroll av reguleringsstatus	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikkje framlagt. Forsikringsbevis er ikkje kontrollert.

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord	daa		27,3
Overflatedyrket jord	daa		1,9
Innmarksbeite	daa		12,8
Skog av svært høy bonitet	daa		0,0
Skog av høy bonitet	daa		88,7
Skog av middels bonitet	daa		49,6
Skog av lav bonitet	daa		0,0
Uproduktiv skog	daa		5,1
Myr	daa		6,2
Åpen jorddekt fastmark	daa		1,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa		0,3
Bebygd, vann, bre	daa		4,3
Ikke klassifisert	daa		0,0
Sum arealer:	daa		197,4

Kommentar
Opplysningar om areal og arealfordeling er henta frå Nibio-Gardskart. Link til kart: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4645/98/12/0?gardskartlayer=ar5kl13

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseiendom med jordbruksareal, skog og utmark med jaktrett, strandlinje med molo, tun med to bustadhus, driftsbygning og redskapshus m/verkstad og anneks. På vestsida av hovudhuset står det ei eldre lita bu som ikkje vert tatt omsyn til i taksten. Eigedommen har avgrensa ressursgrunnlag for tradisjonell landbruksdrift, men er lett driven og er godt eigna som buplass med omsyn til at arbeidsmarknaden i Askvoll og Førde ligg innfor normal avstand for dagpendling.
Produksjon	Det er om lag 20 år sida drifta vart avvikla. Jordbruksarealet er vekklegd, men det er ikkje inngått langsiktig leigeavtale.
Odel	Eigedommen stettar ikkje kravet til odelsjord.
Kår	Ingen registrerte kårhefte.
Arrondering	Eigedommen sitt areal er fordelt på 2 teigar. Teig 1 ligg på Indre Flokeneset, og består av tun med bygningar, fulldyrka jord, innmarksbeite, skog og strandlinje med molo. Teig 2 ligg sørsida av fylkesvegen, i luftlinje om lag 1 km søraust for tunet. Link til kart med areal og teigdeling: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4645/98/12/0?gardskartlayer=ar5kl13

Bygninger på eiendommen

Bustadhus/hovudhus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1970 Kilde: Opplyst ved tidlegare taksering Tilbygg (i 1996) Tilbygg, utvida kjøkken.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Tillegg:		Kr.	
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 700 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 500 000
Verdi:	Våningshuset ligg med fint utsyn mot aust til Førdefjorden og Heilefjellet, og mot sørvest med eit gløtt av Ytre Flokenesvågen. Huset vert tillagt verdi i høve til bygningen sin tekniske standard og eigedommen sin pårekelege buverdi i høve til avstanden til barnehage, skule, butikk og nærliggande arbeidsmarknad.	Kr.	1 500 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Underetasje	91	BRA 78 m2. 3 soverom, 2 bad, grovkjøkken, 2 boder. Kryp kjellar under del av bygningen.
1. etasje	147	BRA 139 m2. Stove, kjøkken, vaskerom, 3 soverom, bad, vindfang/entre, gang og trapperom.
Sum bygning:	238	

Kommentar areal
Arealet er oppmålt innvendig med laser. BTA er berekna areal, ikkje oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus/hovudhus
Bygning, generelt
For bustadhuset, som har vore eigedommen sitt hovudhus, er det utarbeidd tilstandsrapport som følgjer som vedlegg til taksten. For utfyllande opplysningar syner ein til tilstandsrapporten.

Bustadhus 2

Bygningsdata	
	Byggeår: 1950 Kilde: Rekvirent Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Utleigebustad

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	850 000
Verdi:	Bustadhus 2 har liten eller ingen utleigeverdi før etter ei eventuell renovering og teknisk oppgradering. Egedommen ligg i attraktivt område for utleige til fisketuristar, i område med utleigesesong på 4-6 mnd. Bygningen vert tillagt skjønsmessig verdi for pårekeleg gjenverdi for renovering til utleigeføremål.	Kr.	450 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	81	BRA 68 m2. Eit innreidd rom/soverom, wc, vaskekjellar, 3 bodar.
1. etasje	86	BRA 80 m2. Stove, kjøkken, 3 soverom, bad, entre/gang.
Sum bygning:	167	

Kommentar areal	
Arealet er oppmålt innvendig med laser. BTA er berekna areal, ikkje oppmålt.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus 2	
Bygning, generelt	
For bustadhuset, som har vore utleigd over lenger tid, er det utarbeidd tilstandsrapport som følgjer som vedlegg til taksten. For utfyllande opplysningar syner ein til tilstandsrapporten.	

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1956 Kilde: Rekvirent


Verdivurdering			
Verdi:	Etter drifta vart avvikla har bygningen vore brukt som lagerbygg. Bygningen har naturleg svekka bruksrelevans som følgje av elde og slitasje, men vil kunne tilretteleggast for mindre dyrehald/kjøttproduksjon og kunne nyttast til lager. Bygningen er tillagt skjønsmessig verdi i høve til pårekeleg netto gjenverdi.	Kr.	150 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Grunnflate	170	Kjellar med garasje, to lagerrom og ein gjødselkjellar som vert brukt som lager. 1.etasje med fjøsrom, løe og eit lagerrom med sagbenk. 2. etasje med låve.
Sum bygning:	170	

Kommentar areal	
Arealet er oppmålt på plassen, og er bygningen si ca grunnflate.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
Driftsbygningen er frå 1956 med eit tilbygg mot nord av ukjent alder. Bygningen har tradisjonell konstruksjon og standard for byggeåret. Kjellargolva, grunnmuren og dekke mellom kjellaren og 1.etasje er av betong. Ytterveggane i fjøsrommet er av betongsteinsmur med murpussa overflater, andre ytterveggar i 1.etasje er av bindingsverk med kledning av trepanel. Etasjeskilje mellom 1.etasje og låven av tredekke. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av sperr. Taktekking av eternittplater. Over siloen er det takopplett med taktekking av stålplater. Låvebru av betong, med eit underliggende lagerrom. Bygningen har to siloar med silotalje. Ein av glasfiber med 4 m dia. og 5 m høgde, og ein betongsilo på 2x2 m med om lag tilsvarande høgde. Vindaug av eldre standard, delvis med støypte rammer og delvis med trekarmar. Portar og dører er av plassbygd standard. Taktekkinga som er av eternittplater har oppnådd forventa brukstid, behov for skifting må difor påreknast. Eternitt er eit asbesthaldig materiale som ved sanering og bearbeiding må behandlast som spesialavfall. Behov for utvendig vedlikehald/overflatebehandling av kledningen og flikking av riss/sprekker i betong- og murveggane. Bygningen har i stor grad standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og oppgradering som følgje av naturleg elde og slitasje må påreknast.	

Redskapshus m/anneks

Bygningsdata	
	Byggeår: 2000



Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 300 000
Verdi:	Redskapshuset vert tillagt verdi for bygningen sin tekniske standard og pårekeleg bruksrelevans i høve til eigedommen sitt ressursgrunnlag og samla bygningsmasse.	Kr.	1 100 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje grunnflate	155	92 m2 redskapshus og 41 m2 isolert garasje/verkstad. Trapperom til annekset.
Loft	29	Anneks med opphaldsrom m/kjøkken, eit soverom og bad. Kaldloftet som vert brukt som lagerplass er ikkje tatt med i oppført areal.
Sum bygning:	184	

Kommentar areal
Arealet er oppmålt innvendig med laser. BTA er berekna areal, ikkje oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus m/anneks
Bygning, generelt
Redskapshuset står på fundament og plate på mark av betong. Ytterveggane er delvis av betongsteinsmur og delvis av bindingsverk med utvendig kledning av lysplater, aluminiumsplater og trepanel. Verkstaden/garasjen, som er isolert, har innvendig kledning av gipsplater. Etasjeskilje er av tredekke, i verkstaden/garasjen med underkledning av gipsplater. Takkonstruksjonen har saltakform, og er oppbygd av plassbygd trekonstruksjon med takteking av aluminiumsplater utan undertak. Plassbygd skyveport med kledning av plater i redskapshuset. Isolert ledda stålport i verkstaden/garasjen. Vindaug med trekarmar med 2-lags glas og kopla glas. Eldre ytterdør i treverk, med glas og måla overflate. Tretrapp til annekset i loftet. Over redskapshuset er det lagerloft med sponplategolv. Vatn, avløp og el. anlegg er installert.
Annekset har belegg på golva og panel på veggane og i skråtaka. Bad med golvbelegg og våtromslaminat på veggane. Kjøkkeninnreiing med finerte frontar.
Bygningen treng utvendig vedlikehald og ny overflatebehandling av trekledningen. Det er ikkje kjennskap til om annekset er byggemeldt og godkjent. Avløpsanlegget frå annekset er det ikkje kjennskap til.



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Fulldyrka og overflatedyrka jord.	190 000
Innmarksbeite	Innmarksbeite	15 000
Skog	Skogsmarka består av furu- og lauvskog som er fordelt på fleire teigar i heimeteigen og ein teig som ligg i Strandahamrane på sørsida av fylkesvegen. Etter gardskartet er skogsmarka fordelt på 88,7 daa. høg bonitet, 49,6 daa. middels bonitet og 5,1 daa. uproduktiv skog. Skogsmarka har lite ressursgrunnlag og er ikkje økonomisk drivverdig, men vert tillagt verdi for småskala drift og uttak til eige bruk.	60 000
Jakt	Eigedommen er del av eit jaktvald med rett til å drive hjortejakt. Eigedommen sin ideelle årlege del av jaktretten har i seinare tid vore om lag 0,9 dyr. I taksten er årleg nettoverdi av jaktretten vurdert til kr 3.200,-. I kapitaliseringsrenta, som er sett til 8%, er det tatt rimeleg omsyn til at utbytte frå jaktrettar vil vere variabelt og at fellingskvotane kan verte reduserte.	40 000
Gardstun m.m.	Gardstun med tekniske installasjonar, gardsveg, molo og strandlinje.	400 000
Sum andre verdikomponenter:		705 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Bustadhus/hovudhus	Kr.	1 500 000
	Bustadhus 2	Kr.	450 000
	Driftsbygning	Kr.	150 000
	Redskapshus m/anneks	Kr.	1 100 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	190 000
	Innmarksbeite	Kr.	15 000
	Skog	Kr.	60 000
	Jakt	Kr.	40 000
	Gardstun m.m.	Kr.	400 000
Samlet verdi:		Kr.	3 905 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Tilstandsrapport

Flokeneset 59, 6983 KVAMMEN

ASKVOLL kommune

gnr. 98, bnr. 12



Areal (BRA): Enebolig 217 m²

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.

Befaringsdato: 13.04.2023

Rapportdato: 24.04.2023

Oppdragsnr.: 21700-1021

Referansenummer: PC1153

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Bjarte Roska



Gyldig rapport
24.04.2023

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.

Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.christian@fordetakstkontor.no
918 21 807

Medansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376

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 fuktøk.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Bustadhuset har byggjeår 1970 og har vore oppgradert og overflatemodernisert over tid. Bygningen har elles tradisjonell konstruksjon og standard for byggjeåret med naturlege avvik i høve til dagens byggjestandard og føreskriftskrav. Bygningen er i ein alder der ulike bygningskomponentar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid, og for enkelte komponentar er forventa brukstid oppnådd. Behov for teknisk oppgradering og modernisering som følge av elde og slitasje må difor påreknast.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betongholstein med murpussa og malte overflater.

Golv i underetasjen av betong mot grunnen, delvis med tilfarargolv.

Etasjeskille og golv over krypkjellaren av treverk.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert liggande og ståande trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd med plassbygd konstruksjon med undertak av kantskorne trobord.

Taktekking av eternittplater og profilerte takplater av stål.

Takrenner og nedløp av plast.

Stigetrinn av metall.

Vindu av treverk med malte overflater og 2 lags glas.

Enkelte vindu med kopla glasrammer.

Ytterdør av treverk med sidefelt og 2-lags glas.

Altandører av treverk med malte overflater og 2-lags glas i entreen og ved kjøkkenet.

Altandør av treverk med kopla glas i stova.

Ytterdør i underetasjen av treverk med 2-lags glas.

Terrasse på ca 12m2 ved fasade sør.

Altan på ca 10m2 ved fasade aust.

Trapp av naturstein og betong ved inngangspartiet.

Trapp av betong ved fasade vest.

Trapp av treverk til terrassen ved fasade sør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett, belegg og laminat.

Veggjar med trepanel og tapetserte og malte plater.

Himlingar med trepanel og malte plater.

Pipe av teglstein med delvis murpussa overflater.

Plassmurt peis og vedovn i stova.

Vedovn i eit soverom i underetasjen.

Trapp av treverk med belegg i trinna mellom underetasjen og 1 etasje.

Trapp av treverk i entreen.

Innerdører av treverk med finerte overflater.

Døra mellom gangen og tilbygget i underetasjen er av treverk med malte overflater og 2-lags glas.

Plassbygde garderobar i entreen, gangen og enkelte soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i underetasjen:

Golv med varmekablar og belegg med oppbrett.

Veggjar med trepanel og malte plater.

Himling med trepanel.

Sluk av plast.

Innreiing med malte frontar og servantplate av stål.

Rommet er naturleg ventilert.

Bad i 1 etasje:

Golv med varmekablar og flis.

Veggjar med flis og himling med malte plater.

Sluk av stål.

Innreiing med frontar av lakkert treverk og servantplate av komposittmateriale.

Overskap med speil og belysning.

Dusjkabinett , golvmontert toalett og bidè.

Ventilert med avtrekksvifte i i himlingen.

Bad i underetasjen:

Golv med varmekablar og belegg.

Veggjar med våtromsplater og himling med trepanel.

Sluk av plast.

Dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr.

Vegghengt servant og golvmontert toalett.

Naturleg ventilert.

Bad/vaskerom i underetasjen:

Golv av betong med malt overflate.

Veggjar av betong med malte overflater.

Himling med panel.

Servant og speilskap.

Golvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Naturleg ventilert.

Vaskerom i 1 etasje:

Golv med belegg og sluk av plast.

Veggjar og himling med malte plater.

Skyllekar av stål og opplegg for vaskemaskin.

Innreiing med frontar av treverk med malte overflater.

Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med frontar av lakkert treverk.

Benkeplate av laminat med oppvaskkum i stålbeslag.

Integrert komfyr.

Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sanitæranlegg med rør-i rør system til badet i

1.etasje og til vaskerommet i underetasjen.

Elles har sanitæranlegget rør av kopar.

Hovudstoppekrana er plassert i vaskerommet/badet i underetasjen.

Avløpsrør av plast.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Varmtvastank på 194 liter.

Sentralstøvsugar.

Luft til luft varmepumpe.

Huset er naturleg ventilert med ventilar i veggane og spileventilar i vindua.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta er opparbeida med plattingar, gangvegar og hagemurar av naturstein.

Grøntareal med beplanting.

Gruslagt innkøyring og parkeringsplass.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	1 etasje	139	139	0
	Underetasje	78	62	16
Sum		217	201	16

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

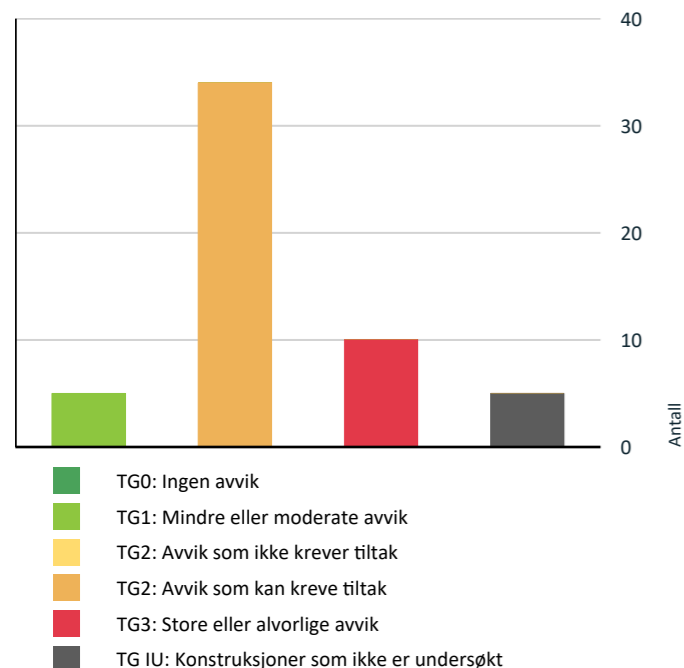
- Det foreligger ikke tegninger

Det føreligg ikkje teikningar eller ferdigattest av bustad og tilbygg.

Det kan ikkje utskrivast ferdigattest for tiltak som er søkt om før 1. januar 1998. Dette føl av pbl. § 21-10 femte ledd.

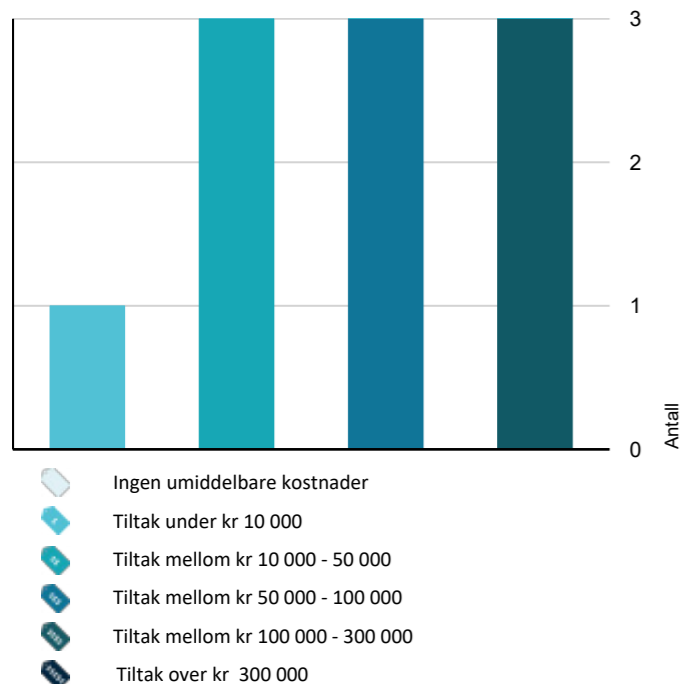
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova, og er eit vedlegg til taksten av landbrukseigedommen. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3, og eventuelt for TG 2 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordelinga av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. Taksert teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav.

Skjematuret 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Fuktmerker i karmen og på foringa i eit soverom i underetasjen.
Råteskade på vassbord under eit vindu ved inngangspartiet og på eit stovevindu mot vest. Stovevinduet mot vest manglar pakning/vinduskitt ute og har eit knekt vindusbeslag. Flekkvis råteskade rundt beslaget.
Sprekk i to glasruter i eit soverom.
Det manglar dryppkant mellom vassbord og karm/listverk rundt vindua.
Generelt slitt overflatebehandling på vinduskarmar innvendig og utvendig.
Vindua har oppnådd forventa brukstid og skifting av vindu må påreknast i nær framtid.
TG er sett med hensyn til punkterte vindu og vindu med råteskader.
Kostnadsestimat gjeld berre punkterte vindu og vindu med råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Altan ved fasade aust:
Rekkverket er målt til 89 cm og er for lavt i høve til dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.

Terrasse ved fasade sør:
Nedre del av rekkverkstolpane har råteskader og rekkverket er laust.
Delar av bjelkelaget har flekkvise råteskader.
Rekkverket er målt til 57 cm og er for lavt i høve til dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.
Det manglar del av eit golvbord ved rekkverket.
TG er sett med omsyn til råteskader i rekkverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det manglar rekkverk på betongtrappa ved fasade vest.
Det manglar handløpar i trappa til terrassen og trappa til inngangspartiet.
TG er sett med omsyn til manglande rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er synlege uktmerker og saltutslag langs veggane i underetasjen.
Det er utført fuktmåling langs ytterveggen i soverommet som har tilfarargolv mot grunnen.
Fuktnivået i treverket er målt til 20% og er definert som fuktig. Sjå elles punkt "rom under terreng"

Knirk i golvet på eit soverom, i kjøkkenet og i stova I stova er det registrert høgdeforskjell i etasjeskillar på 15mm gjennom heile rommet.
I gangen i underetasjen er det registrert høgdeforskjell på golv mot grunnen på 27 mm gjennom heile rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:
Grunnmur og innvendige murveggar har flekkvise saltutslag med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen og kapilarsug frå fundamentet og grunnen.
Ved pipa i eit soverom i underetasjen er det synleg muggvekst langs golvet.
Fuktkontroll med piggar viser eit fuktinnhald i treverket i golvet ved pipa på 31%
Fuktkontroll med piggar i ytterveggen på soverommet mot vest viser eit fuktinnhald på 20% som er definert som fuktig.
Soverommet er oppbygd med tilfarargolv, som er å rekne som ein risikokonstruksjon som lett vil kunne bli utsett for fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet. Golvet tilfredstiller ikkje kravet til nivåskilnad på minimum 25mm frå topp slukrist til topp membran ved dør.
Det er skade på klemringen i sluken.
Generelt er komponentane på vaskerommet av eldre standard med naturleg elde og slitasje.
Vaskerommet stettar difor ikkje dagens krav til utføring og oppbygging av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Sluk av stål har oppnådd forventa brukstid. Skifting må påreknast i nær framtid.
Det er ikkje synleg membran rundt slukløyising.
Golvet har ikkje tilfredsstillande tettesjikt og stettar difor ikkje kravet til oppbygging av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet/vaskerommet er ikkje utført med tettesjikt og stettar difor ikkje kravet til oppbygging av våtrom.
Golvet har slitt overflatebehandling og saltutslag.
Malingsflassing på ytterveggen rundt gjennomføring for vassledning.
Lokket på toaletten er knekt.
Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet.
Generelt er komponentane på badet/vaskerommet av eldre standard med naturleg elde og slitasje og stettar difor ikkje dagens krav til utføring og oppbygging av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er ikkje montert røykvarsalarar og brannslukningsapparat i bustaden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Støpt plate langs platting ved fasade nord har fall mot bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekinga av eternitt har oppnådd forventet brukstid. Skifting av taket må påreknast i nær framtid. Eternitt er eit asbesthaldig materiale og må ved ei eventuell skifting behandlast som spesialavfall. Mønebeslag på vindskeia mot aust manglar. Flekkvis mosevekst på taktekinga.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenna ved inngangspartiet har skade. Takrenner og nedløp har oppnådd forventet brukstid. Skifting må påreknast i nær framtid.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Råteskade på eit hjørnebord ved inngangspartiet. Kledningsborda har generelt slitt overflatebehandling. Vindskeier ved fasade vest er værslitte i endeavslutningar. Eit hjørnebord ved altandøra til kjøkkenet er laust. Det er ikkje synleg musesperre bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det manglar isolasjon på ventilasjonskanalar, og kondensering vil difor kunne oppstå. Isolasjonen sperrar for ventilering ved raftet enkelte plassar. Det er museekskrement i isolasjonen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Altandøra ved kjøkkenet har treg vridar og slitt overflatebehandling utvendig. Altandøra i stova har slitt overflate, punktert glas og har behov for justering. Ytterdøra i underetasjen treng justering og har slitt overflate. Altandøra ved entreen har slitt overflate.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Golvbelegget i gangen i underetasjen har skader. Golvbelegget i boder er laust og krøllar seg i endeavslutningar. Golvlista av plast rundt pipa i underetasjen er laus. Inspeksjonsluka og del av vegg i trapperommet manglar overflatebehandling og listverk. Golvbelegget på kjøkkenet er slitt. Ei himlingsplate ved pipa i stova har sklidd ut av skøyt og er festa med synlege skruar. Saltutslag på fleire vegg og rundt pipa i underetasjen. Riss i enkelte murpussa vegg. Overflatene er generelt av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje utført radonmåling og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sotrender rundt pipa i stova og rundt sotluka og pipa i underetasjen. Riss og missfargingar i murpussen rundt sotluka. Det manglar ubrennbar plate under sotluka. Røykrør i eit soverom i underetasjen er ikkje forblenda.

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje påvist fuktspærre på grunnen. Det er provisoriske støtter under tredragaren i bjelkelaget. El-kabel med lause ledningar i himlingen. Bjelkelaget over krypkjellaren er oppbygd med dampspærre mot kald side. Bjelkelaget skal normalt sett oppbyggast med vindsperre under og ikkje dampspærre. Det manglar isolasjon i eit lite område av himlingen. Lagra bygningsmateriale kan medføre utvikling av muggsopp.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp mellom underetasjen og 1 etasje: Det manglar handløpar på vegg. Høgda på rekkverket er målt til 85 cm og stettar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 90 cm. Opningane mellom spilane i trappa er målt til 20cm, og er for stort i høve til dagens krav på maks 10cm opning i rekkverk.

Trapp ved entreen manglar handløpar.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Riss i dørbledet i eit soverom. Enkelte dører treng justering. Dørene er frå byggjeår og har naturleg elde og slitasje.

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garderobane er frå byggjeår og har naturleg elde og slitasje.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet er i våtsona og har ikkje fuktbestandige material.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmekablar har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje montert aluminiumslist i underkant på våtromsplatene og platene har ikkje horisontal innfesting/tetting med fugemasse. Monteringa av våtromsplatene er ikkje forskriftsmessig utført og fuktskader vil difor kunne oppstå. Vinduet er i våtsona og har ikkje fuktbestandige material.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmekablane har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet i nedslagsfeltet for dusjen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder og generell levetid for tettesjikt av beleg.

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje tilfredsstillande tilluft til rommet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene på veggane i våtsonene er ikkje fuktbestandige og stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom. Overflatene har naturleg elde og slitasje med omsyn til alder.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmekablar har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder og generell levetid for tettesjikt av beleg.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggjennomføringa på avløpsrøret og rør i rør systemet i innreiinga manglar mansjettar. Innreiinga er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje tilfredsstillande ventilasjon i rommet.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker på sokkelen ved oppvaskmaskina. Innreiinga har elles naturleg elde og slitasje i høve til alder.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rørøpplaget for vaskemaskina i vaskerommet i tilbygget er ikkje ferdigstillt og tilkoppa. Rør av kopar har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder og at avløpsrøra har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Varmtvassstanken er tilknyttet el.anlegget med stikkontakt.
Varmtvassstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget.
Tanken har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:
TG er basert på at dreneringa er svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren og i del av kjellargolva.
Det er ikkje synleg grunnmursplast på murar frå byggeåret.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:
Grunnmuren har riss og slitt overflate.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:
TG er sett med omsyn til alder som tilseier at røyra har oppnådd tilnærma forventet brukstid.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:
Slamavskiljaren stettar ikkje dagens krav. Påbod om oppgradering kan difor ikkje utelukkast.

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Setningar og riss i fuger i platting av naturstein.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg/utviding av kjøkken
2005		Overflatemodernisering av badet i 1 etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av eternittplater.
På tilbygget for kjøkkenet er det profilerte takplater av stål.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga av eternitt har oppnådd forventet brukstid. Skifting av taket må påreknast i nær framtid.
Eternitt er eit asbesthaldig materiale og må ved ei eventuell skifting behandlast som spesialavfall.
Mønebeslag på vindskeia mot aust manglar.
Flekkvis mosevekst på taktekinga.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Stigetrinn av metall

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenna ved inngangspartiet har skade.
Takrenner og nedløp har oppnådd forventet brukstid. Skifting må påreknast i nær framtid.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal reparasjon av takrenna ved inngangspartiet
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert liggande og ståande trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade på eit hjørnebord ved inngangspartiet.
Kledningsborda har generelt slitt overflatebehandling.
Vindskeier ved fasade vest er værslitte i endeavslutningar.
Eit hjørnebord ved altandøra til kjøkkenet er laust.
Det er ikkje synleg musesperre bak kledningen.

Tiltak

- Tiltak:

Bord med råteskade bør bytast.
Feste laust hjørnebord.
Montere musesperre.
Vidareføre vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd med plassbygd konstruksjon med undertak av kantskorne trobord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar isolasjon på ventilasjonskanalar, og kondensering vil difor kunne oppstå.
Isolasjonen sperrar for ventilering ved raftet enkelte plassar
Det er museekskrement i isolasjonen.

Tiltak

- Tiltak:

Isolere ventilasjonskanalar.
Rette på isolasjonen ved raftet.
Montere musesperrer. Sjå punkt under veggkonstruksjon.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald

Vinduer

Tilstandsrapport

Vindu av treverk med malte overflater og 2 lags glas.
Enkelte vindu med kopla glasrammer.
Nokre glas vart skifta rundt 1990. Karmane er frå byggjeåret.



Råteskade på vassbord.



Ødelagt pakning/kitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker i karmen og på foringa i eit soverom i underetasjen.
Råteskade på vassbord under eit vindu ved inngangspartiet og på eit stovevindu mot vest.
Stovevinduet mot vest manglar pakning/vinduskitt ute og har eit knekt vindusbeslag. Flekkvis råteskade rundt beslaget.
Sprekk i to glasruter i eit soverom.
Det manglar dryppkant mellom vassbord og karm/listverk rundt vindua.
Generelt slitt overflatebehandling på vinduskarmar innvendig og utvendig.
Vindua har oppnådd forventa brukstid og skifting av vindu må påreknast i nær framtid.
TG er sett med hensyn til punkterte vindu og vindu med råteskader.
Kostnadsestimat gjeld berre punkterte vindu og vindu med råteskader.

Tiltak

- Tiltak:

Vindua med sprekker i glasrute og manglande pakning er punkterte og bør bytast.
Vassbrett med råteskader bør bytast.
Etablere dryppkant mellom vassbord og karm/kledning.
Vidareføre vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.
Kostnadsestimat gjeld berre punkterte vindu og vindu med råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdør av treverk med sidefelt og 2-lags glas.
Altandør av treverk med malte overflater og 2-lags glas til altan ved kjøkken.
Altandør av treverk med malt overflate og 2-lags glas frå entre til plattung.
Altandør av treverk med malte overflater og kopla glas i stova.
Ytterdør i underetasjen av treverk med 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandøra ved kjøkkenet har treg vridar og slitt overflatebehandling utvendig.
Altandøra i stova har slitt overflate, punktert glas og har behov for justering.
Ytterdøra i underetasjen treng justering og har slitt overflate.
Altandøra ved entreen har slitt overflate.

Tiltak

- Tiltak:

Justering av dører og reparasjon av vridar/låsekasse.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse på ca 12m2 ved fasade sør.
Altan på ca 10m2 ved fasade aust.



Manglande golvbord.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altan ved fasade aust:
Rekkverket er målt til 89 cm og er for lavt i høve til dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.

Terrasse ved fasade sør:
Nedre del av rekkverkstolpane har råteskader og rekkverket er laust.
Delar av bjelkelaget har flekkvise råteskader.
Rekkverket er målt til 57 cm og er for lavt i høve til dagens krav til rekkverkshøgde på 1 meter.
Det manglar del av eit golvbord ved rekkverket.
TG er sett med omsyn til råteskader i rekkverket.

Tiltak

- Tiltak:

Rekkverksstolpane og bjelkane med råteskader bør bytast.
Rekkverk bør festast.
Montere nytt terrassebord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 3

Trapp av naturstein og betong ved inngangspartiet.
Trapp av betong ved fasade vest.
Trapp av treverk til terrassen ved fasade sør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar rekkverk på betongtrappa ved fasade vest.
Det manglar handløpar i trappa til terrassen og trappa til inngangspartiet.
TG er sett med omsyn til manglande rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk og handløparar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Golv med parkett, belegg og laminat.
Veggar med trepanel og tapetserte og malte plater.
Himlingar med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvbelegget i gangen i underetasjen har skader.
Golvbelegget i boder er laust og krøllar seg i endeavslutningar.
Golvlista av plast rundt pipa i underetasjen er laus.
Inspeksjonsluka og del av veggen i trapperommet manglar overflatebehandling og listverk.
Golvbelegget på kjøkkenet er slitt.
Ei himlingsplate ved pipa i stova har sklidd ut av skøyt og er festa med synlege skruar.
Saltutslag på fleire veggar og rundt pipa i underetasjen.
Riss i enkelte murpussa veggar.
Overflatene er generelt av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Lokal reparasjon av belegg og golvlister.
Montere listverk ved inspeksjonsluka.
Lokal reparasjon av himlingsplatene.
Flikking av riss.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.
Modernisering ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Golv i underetasjen av betong mot grunnen, delvis med tilfarargolv.
Etasjeskille av treverk.
Golv over krypkjellaren er av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlege uktmerker og saltutslag langs veggane i underetasjen.
Det er utført fuktmåling langs ytterveggen i soverommet som har tilfarargolv mot grunnen.
Fuktnivået i treverket er målt til 20% og er definert som fuktig. Sjå elles punkt "rom under terreng"

Knirk i golvet på eit soverom, i kjøkkenet og i stova
I stova er det registrert høgdeforskjell i etasjeskillar på 15mm gjennom heile rommet.
I gangen i underetasjen er det registrert høgdeforskjell på golv mot grunnen på 27 mm gjennom heile rommet.

Tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkast med tanke på fukt. Sjå elles tiltak på punkt "rom under terreng"
Lokal utbetring av knirk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp.
Kostnadmessig vil det ikkje svare seg i denne typen bygning.
Ved eventuell rehabilitering kan oppretting vurderast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Det er ikkje utført radonmålingar og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje utført radonmålingar og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomførast radonmålingar.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe av teglstein med delvis murpussa overflater.
Plassmurt peis og vedovn i stova.
Vedovn i eit soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sotrender rundt pipa i stova og rundt sotluka og pipa i underetasjen.
Riss og missfargingar i murpussen rundt sotluka.
Det manglar ubrennbar plate under sotluka.
Røykrør i eit soverom i underetasjen er ikkje forblenda.

Tiltak

- Tiltak:

Tettingar rundt pipehatt bør undersøkast for lekkasjar.
Montere ubrennbar plate under sotluka.
Forblende røykrør i underetasjen.

Rom Under Terreng

TG 3

Boder, bad og trapperom er under terreng
Veggane mot terrenget er av betong med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur og innvendige murveggar har flekkvise saltutslag med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen og kapilarsug frå fundamentet og grunnen.
Ved pipa i eit soverom i underetasjen er det synleg muggvekst langs golvet.
Fuktkontroll med piggar viser eit fuktinnhald i treverket i golvet ved pipa på 31%
Fuktkontroll med piggar i ytterveggen på soverommet mot vest viser eit fuktinnhald på 20% som er definert som fuktig.
Soverommet er oppbygd med tilfarargolv, som er å rekne som ein risikokonstruksjon som lett vil kunne bli utsett for fuktskader.

Tiltak

- Tiltak:

Det må gjerast undersøkingar for å kartlegge årsak og omfang på eventuelle skadar som krev tiltak.
Estimatet er skjønsmessig sett ut frå registreringar gjort på synfaring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Krypkjellar under del av huset med tilkomst frå luke i underetasjen.
Veggar av betongholstein og himling med kantskorne bord.
Ventilering via ventilar i ytterveggane og luke i underetasjen.
Synlege avløpsrør og vassrør.
Rommet er brukt til lagring av bygningsmaterial.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje påvist fuktsperre på grunnen.
Det er provisoriske støtter under tredragaren i bjelkelaget.
El-kabel med lause ledningar i himlingen.
Bjelkelaget over krypkjellaren er oppbygd med dampsperre mot kald side.
Bjelkelaget skal normalt sett oppbyggast med vindsperre under og ikkje dampsperre.
Det manglar isolasjon i eit lite område av himlingen.
Lagra bygningsmateriale kan medføre utvikling av muggsopp.

Tiltak

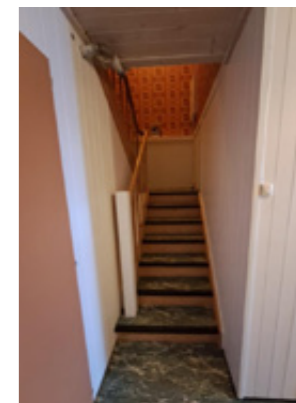
- Tiltak:

Det bør etablerast permanente understøttingar for dragar.
Lause el-kablar bør isolerast.
Montere manglande isolasjon.
Lagra bygningsmateriale bør fjernast for å unngå utvikling av muggsopp.
Tiltak med omsyn til dampsperre er ikkje vurdert.
Vidareføre vanleg tilsyn og vedlikehald.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av treverk med belegg i trinna mellom underetasjen og 1 etasje.
Trapp av treverk i entreen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mellom underetasjen og 1 etasje:
Det manglar handløpar på veggen.
Høgda på rekkverket er målt til 85 cm og stettar ikkje dagens krav til rekkverkshøgde på 90 cm.
Opningane mellom spilane i trappa er målt til 20cm, og er for stort i høve til dagens krav på maks 10cm opning i rekkverk.

Trapp ved entreen manglar handløpar.

Tiltak

- Tiltak:

Montere handløpar.
Føreskriftene har ikkje tilbakevirkande kraft. Oppgradering av trappa er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt av sikkerheitsmessige grunnar.

Innvendige dører

TG 2

Dører av treverk med finerte overflater.
Dør mellom gang og tilbygg i underetasjen av treverk med malte overflater og 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i dørbildet i eit soverom.
Enkelte dører treng justering.
Dørene er frå byggeår og har naturleg elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

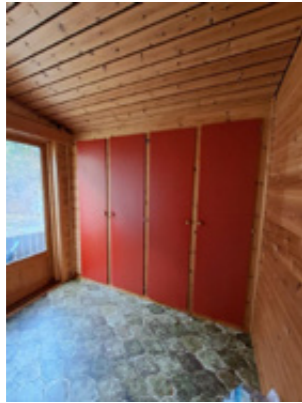
Lokal reparasjon av riss i dørbildet.
Justere dører.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

TG 2

Plassbygde garderobar i entreen, gangen og enkelte soverom.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobane er frå byggeår og har naturleg elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom frå byggeåret:

Golv med belegget og sluk av plast.

Veggar og himling med malte plater.

Skyllerør av stål og opplegg for vaskemaskin.

Innreiing med frontar av treverk med malte overflater.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet.

Golvet tilfredstiller ikkje kravet til nivåskilnad på minimum 25mm frå topp slukrist til topp membran ved dør.

Det er skade på klemringen i sluken.

Generelt er komponentane på vaskerommet av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Vaskerommet stettar difor ikkje dagens krav til utføring og oppbygging av våtrom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og vaskerommet sin generelle alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG NJ

Holtaking er ikkje utført då behov for totalrenovering er lagt til grunn.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad overflatemodernisert ca 2005



Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggar med flis og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er i våtsona og har ikkje fuktbestandige material.

Tiltak

- Tiltak:

Avviket må takast bruksmessig omsyn til. Ved eventuell rehabilitering bør material rundt vinduet bytast til fuktbestandige material.

Overflater Gulv

TG 2

Golv med varmekablar og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Sluk av stål.

Sluk ligg under dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk av stål har oppnådd forventa brukstid. Skifting må påreknast i nær framtid.

Det er ikkje synleg membran rundt slukløyning.

Golvet har ikkje tilfredsstillande tettesjikt og stettar difor ikkje kravet til oppbygging av våtrom.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påreknast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innreiing med frontar av treverk og servanplate av komposittmateriale.

Overskap med speil og belysning

Dusjkabinett, golvmontert toalett og bidè.

Ventilasjon

TG 1

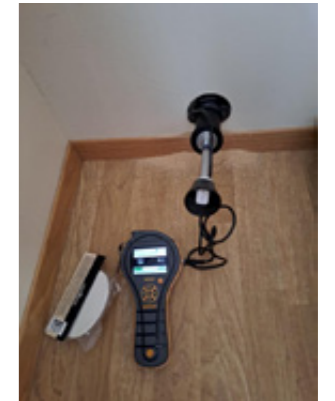
Avtrekksvifte i i himlingen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Holtaking og fuktkontroll er utført i tilstøtande soverom.

TG er basert på at avvik ikkje vart registrert. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at avvik ikkje kan finnast andre plassar i tilliggande konstruksjonar.

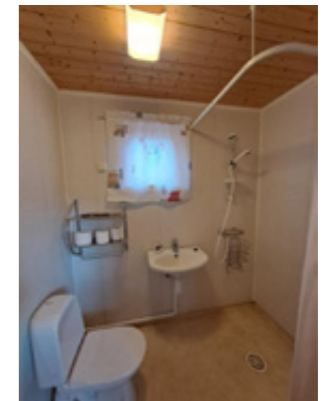


UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen.

Badet er overflatemodernisert, men årstalet er ukjent.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggar med våtromsplater og himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert aluminiumslist i underkant på våtromsplatene og platene har ikkje horisontal innfesting/tetting med fugemasse. Monteringa av våtromsplatene er ikkje forskriftsmessig utført og fuktskader vil difor kunne oppstå. Vinduet er i våtsona og har ikkje fuktbestandige material.

Tiltak

- Tiltak:

Det må takast bruksmessig omsyn til avvika inntil ei eventuell rehabilitering.

Overflater Gulv

TG 2

Golv med varmekablar og belegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablane har oppnådd over halvparten av forventa brukstid. Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet i nedslagsfeltet for dusjen.

Tiltak

- Tiltak:

Det må takast bruksmessig omsyn til avvika inntil ei eventuell rehabilitering.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast med overgang til tettesjikt av belegg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder og generell levetid for tettesjikt av belegg.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr. Vegghengt servant og golvmontert toalett.

Ventilasjon

TG 2

Naturleg ventilert med ventil i ytterveggen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje tilfredsstillande tilluft til rommet.

Tiltak

- Tiltak:

Etablere luftespalte under døra.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Holtaking er ikkje utført då det ikkje er fysisk mogleg grunna tilliggande konstruksjonar.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/vaskerom med standard frå byggeåret. Golv av betong med malt overflate. Veggar av betong med malte overflater. Himling med panel. Servant og speilskap. Golvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Naturleg ventilert med ventil i ytterveggen og i himlinga.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet/vaskerommet er ikkje utført med tettesjikt og stettar difor ikkje kravet til oppbygging av våtrom. Golvet har slitt overflatebehandling og saltutslag. Malingsflassing på ytterveggen rundt gjennomføring for vassledning. Lokket på toaletten er knekt. Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet. Generelt er komponentane på badet/vaskerommet av eldre standard med naturleg elde og slitasje og stettar difor ikkje dagens krav til utføring og oppbygging av våtrom.

Tiltak

- Andre tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og badet/vaskerommet sin generelle alder er totalreovering vurdert som mest hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Holtaking er ikkje utført då det ikkje er fysisk mogleg grunna tilliggande konstruksjonar.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen. Vaskerommet er overflatemodernisert, men årstalet er ukjent.



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggar med trepanel og malte plater. Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene på veggane i våtsonene er ikkje fuktbestandige og stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom. Overflatene har naturleg elde og slitasje med omsyn til alder.

Tiltak

- Tiltak:

Det må takast bruksmessig omsyn til avvika inntil ei eventuell rehabilitering.

Overflater Gulv

TG 2

Golv med varmekablar og belegg med oppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid. Det er ikkje forskriftsmessig fall på golvet.

Tiltak

- Tiltak:

Det må takast bruksmessig omsyn til avvika inntil ei eventuell rehabilitering.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk av plast med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder og generell levetid for tettesjikt av belegg.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innreiing med malte frontar og servantplate av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggjenomføringa på avløpsrøyret og rør i rør systemet i innreiinga manglar mansjettar. Innreiinga er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Ventilasjon

TG 2

Rommet er naturleg ventilert via spileventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje tilfredsstillande ventilasjon i rommet.

Tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen i rommet bør oppgraderast.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Holtaking er ikkje utført då det ikkje er fysisk mogleg grunna tilliggande konstruksjonar.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnreiing med frontar av lakkert treverk.
Benkeplate av laminat med oppvaskkum i stålbeslag.
Integrert komfyr.
Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.



Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerker på sokkelen ved oppvaskmaskina.
Innreiinga har elles naturleg elde og slitasje i høve til alder.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.
Modernisering ved behov.

Avtrekk

TG 2

Ventilator med avtrekk gjennom ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Sanitæranlegg med rør-i-rør system til badet i 1.etasje og til vaskerommet i underetasjen.
Elles har sanitæranlegget rør av kopar frå byggeåret.
Fordelarskap i trapperommet og åpen fordelarstokk i innreiinga i vaskerommet i underetasjen.
Hovudstoppekrana er plassert i vaskerommet/badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørøppegget for vaskemaskina i vaskerommet i tilbygget er ikkje ferdigstilt og tilkopla.
Rør av kopar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Rørøppegget for vaskemaskin bør ferdigstillast.
Ved ei eventuell oppgradering av rom tilknytta sanitæranlegget bør koparrør skiftast.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder og at avløpsrøyra har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar tilknytta avløpsanlegget bør skifting av røyr vurderast.

Ventilasjon

TG 1

Huset er naturleg ventilert med ventilator i veggane og spileventilator i vindua.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 194 liter.

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilknytta el.anlegget med stikkontakt.
Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget.
Tanken har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Forskrifta har ikkje tilbakevirkande kraft. Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik.
Varmtvannstanken fungerer og skifting er difor ikkje nødvendig, men gjenstående brukstid er usikker.

Andre installasjoner

TG IU

Sentralstøvsugar.
Varmepumpe luft til luft.

Elektrisk anlegg

TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon.
Sikringsskap med automatsikringar.

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)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Følgende avvik vart notert på befaringsdagen:

**Manglar blindlokk på veggboкс i stova.
Lause ledningar utan isolasjon i krypkjellar.
Takklampe i vaskerom manglar deksel.**

El.kontroll på vert generelt anbefala på eldre anlegg.

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikkje montert røykvarslarar og brannslukningsapparat i bustaden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikkje montert røykvarslarar.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet og den er antatt å være frå byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er basert på at dreneringa er svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren og i del av kjellargolva.

Det er ikkje synleg grunnmursplast på murar frå byggeåret.

Tiltak

- Tiltak:

Dreneringsfunksjonen bør overvakast. Behov for oppgradering kan ikkje utelukkast.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betongholstein med murpussa og malte overflater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har riss og slitt overflate.

Tiltak

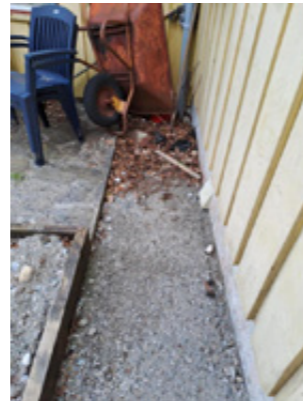
- Tiltak:

Flikking av riss og vedlikehald med overflatebehandling.

Terrengforhold

TG 3

Tomta ligg i skråning mot sørvest med platting av naturstein ved fasade nord.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt plate langs platting ved fasade nord har fall mot bygningen.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør etablerast fall som ledar vatn vekk frå bygningen for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Botnledningar og utvendig leidningsnett for vatn og avløp frå byggeår. Med hensyn til alder er det antatt utført av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er sett med omsyn til alder som tilseier at røyra har oppnådd tilnærma forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Septiktank

TG 2

Septiktank på 1m3 med slamutskillar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slamavskiljaren stettar ikkje dagens krav. Påbod om oppgradering kan difor ikkje utelukkast.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

TG 2

Tomta er opparbeida med plattingar, gangveggar og hagemurar av naturstein.

Grøntareal med beplanting.

Gruslagt innkøyring og parkeringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setningar og riss i fuger i platting av naturstein.

Tiltak

- Tiltak:

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **2 500 000**

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.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	139	139	0	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vindfang , Gang , Trapperom
Underetasje	78	62	16	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad/vaskerom, Vaskerom
Sum	217	201	16	

Kommentar

Areal er oppmålt med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikkje teikningar eller ferdigattest av bustad og tilbygg.

Det kan ikkje utskrivast ferdigattest for tiltak som er søkt om før 1. januar 1998. Dette føl av pbl. § 21-10 femte ledd.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Eit soverom i underetasjen stettar ikkje kravet til dagslysflate.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2023	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Paul Are Mikalsen	Rekvirent
	Bjarte Roska	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	98	12		0	197573.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flokeneset 59

Hjemmelshaver

Hegrenes Eirin, Mikalsen Paul Are

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Landbrukstakst nr 5151 Førde Takstkontor	17.04.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2023	Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com	17.04.2023	Kontroll av reguleringsplan.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 dampsperrer 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 byggede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertakk 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

- 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 målbar, 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/målbar 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PC1153>

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

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2230046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Paul Are Mikalsen	Eirin Hegrenes
Gateadresse	
Flokneset 59	
Poststed	Postnr
Kvammen	6983
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Mikalsen	375860fded0959deaaff041 4319716ebe48059c2	26.05.2023 10:03:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirin Hegrenes	d502a4fd5be1ae332bffa545 243a83640b4780ce	27.05.2023 14:32:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Tilstandsrapport

 Flokeneset 57, 6983 KVAMMEN

 ASKVOLL kommune

 # gnr. 98, bnr. 12

Areal (BRA): Enebolig 148 m²



Befaringsdato: 13.04.2023

Rapportdato: 24.04.2023

Oppdragsnr.: 18923-1157

Referansenummer: PZ7897

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Bjarte Roska



Gyldig rapport
24.04.2023

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.

Document reference: 2230046

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

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.

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 fuktøk.

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.

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376

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
- løstøre 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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bustadhuset er fra 1950. I følge opplysninger gitt ved ei tidlegare taksering i 2015, vart ytterveggane etterisolerte og utvendig kledning og del av vindauga skifta i 2003. Taktekinga har vore skifta, men alderen på taktekinga er ukjent. Bygningen har elles gjennomgåande eldre slitt standard. Om bygningen skal oppnå dagens krav til bustandard for eige bruk eller for utleige, må renovering og teknisk oppgradering påreknast.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av sparesteinsbetong med målte overflater. Kjellargolv av betong på grunn. I eitt rom er det oppfora tregolv. Etasjeskilje av tredekke. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av liggande trepanel. Takkonstruksjon med valmtakform, oppbygd av sperr med undertak av taktrobord. Takteking av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast. Vindaug i stova med trekarmar med 2-lags glas frå 1973/1974, og eit frå byggeåret med kopla glasrammer. Vindaug i kjellaren med målte trekarmar med enkle glas. Vindaug i kjøkkenet, badet og soveromma i 1.etasje med målte trekarmar med 2-lags glas frå 2003. Ytterdør i hovudinngangen frå 2003, i treverk med målt overflate og 2-lags glas. Kjellardør av enkel eldre standard i treverk med målt overflate. Betongtrapp og overbygd betongplattning ved inngangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golva i 1.etasje med belegg, parkett, laminat- og tregolv. Eitt innreidd rom i kjellaren med golvbelegg, andre rom i kjellaren har betonggolv. Innvendige veggflater i 1.etasje med tapet og målte overflater på underlag av plater. I kjellaren er det murpuss og trepanel. Himlingar med målte overflater på underlag av papirtrekte plater. I kjellaren er det trepanel, målte plater og stubbegolv. Kjellartrapp i treverk av plassbygd enkel standard. Innvendige dører med målte heiltre rammer og slette fyllingar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Golvbelegg med oppbrett langs veggane. Veggjar med målte plater. Himling med målte plater. Stråleomn på vegg. Lysarmatur på vegg over døra og lysarmatur på vegg over servanten. Klosett, veggmontert servant, dusjkabinett.

Vaskekjellar
Golv av betong og veggjar med murpussa overflater. Gryteomn og tappekran for kaldvatn.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing av enkel eldre standard, samansett av eldre plassbygde skåp og ei eldre innreiing frå Evalett. Ventilator.

[Gå til side](#)

SPELIALROM

Toalettrom i kjellaren. Golv av målt betong. Veggjar med målt murpuss. Himling med målte plater. Klosett, servant og veggmontert kran for varmt og kaldt vatn. 120 liter vv. Veggmontert stråleomn. Veggmontert lyskuppel.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skorstein av teglstein med pussa overflater. Vedkamin i stova, vedfyrt komfyr i kjøkkenet, gryteomn i kjellaren.

Sanitæranlegg med vassrør av kopar og plastslangar. Avløpsrør av soilrør. Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via spileventilar i vindauga, opningsvindaug og nokre få veggventilar. 120 liter varmtvassstank. Elektrisk anlegg med open installasjon og fordelingstavle med automatsikringer. Brannvarslar og brannsløkningsapparat i gangen i 1.etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til. Antatt naturleg drenering frå byggeåret. Bygningen står i austvendt helling. Utvendige vass- og avløpsleidningar er det ikkje kjennskap til, men antatt av eldre standard.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	80	80	0
Kjeller	68	0	68
Sum	148	80	68

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

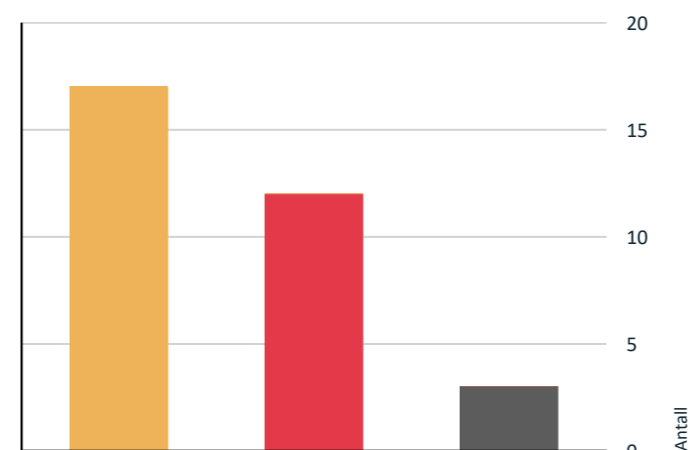
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

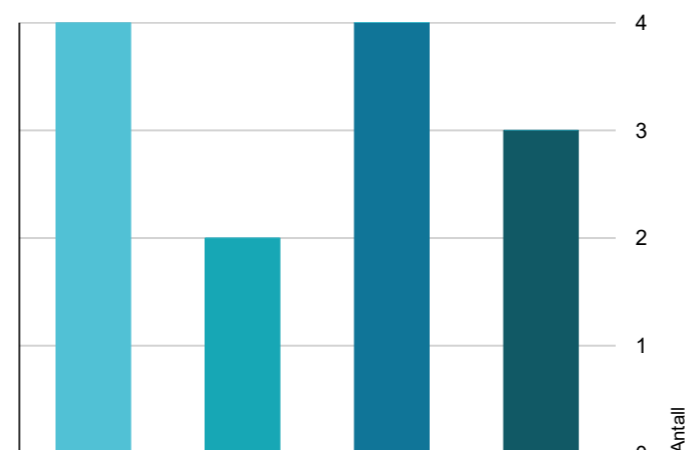
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova, og er eit vedlegg til taksten av landbrukseigedommen.

Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordeling av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

Taksert teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav.

Skjematuret 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindauga i stova, som er frå 1973/1974, har fleire punkterte glas og slitte karmar med råteskade. Kjellarvindauga er nedslitte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Plattingen og trappa ved inngangen manglar rekkverk. Plattingar med nivåskilnad over 50 cm til terreng og trapper skal etter teknisk forskrift ha rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre nedslitt standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Pipa har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 23 cm frå innvendig røykløp til brennbart materiale. Kaminen i stova, med utfasa dagtank og oljebrennar, er nedslitt.

Vedkomfyren i kjøkkenet er nedslitt og det manglar dør for steikeomnen. Det er ikkje forskriftsmessig eldfast materiale på golvet framfor komfyren og heller ikkje forskriftsmessig avstand mellom komfyren og brennbart materiale. Gryteomnen i kjellaren er rusta og utslitt. Feieluka i loftet og sotluka i kjellaren har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm til brennbart materiale. Begge lukene er rusta. Det er ikkje montert eldfast materiale på golvet under feieluka.

Dekklata over skorsteinen er nedslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellartrappa er slitt og manglar rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Vaskekjellar [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskekjellaren er ikkje oppbygd som våtrom etter dagens krav til standard og utføring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Lekkasje i koplinga på vassinntaket til klosettet. Sprekker i servanten. Slitt dusjkabinett med defekte bein, montert på trekubbar.

Vindauga står i dusjsona, men er beskytta så lenge dusjkabinett vert brukt.

Veggventil for avtrekk, men ingen ventil for tilluft. Tettesjiktet/golvbelegget er punkttert av skruer for innfesting av klosettet og rørgjennomføringa for avløpet.

Fuktslitasje på veggplatene bak servanten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnreiinga er nedslitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren har redusert effekt og er av eldre standard.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet har fuktig betonggol, fuktige veggar med saltutslag og avflassing av måling. Sanitærutstyr og installasjonar er av eldre standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er brannvarslar og brannslukningsapparat i gangen i 1.etasje. Brannslukningsapparatet bør skiftast.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

I Norva 24 er det registrert avvik på grunn av lågt nivå i tanken, lekkasje kan difor ikkje utelukkast. Link til registrerte avløpsanlegg: <https://mintank.no/mintank#askvoll/98/12//>

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskekjellar [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekinga har flekkvis mosegroing. Mosegroing vil medføre ekstra slitasje på taksteinen og kan medføre lekkasje. Taktekinga har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrennene er overgrodde med slam. Skada rennedløp i hjørnet mot nordaust.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det manglar musesperre under del av utvendig kledning. Kledningen er målingslitt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mått i konstruksjonen.

Misfarging i taktroet, antatt på grunn av periodevis høg luftfukt.

Det er ikkje dampsperre i himlingen mot kaldloftet. Mot kaldloftet er det ca 10 cm isolasjon.

I kaldloftet er det registrert ekskrement etter mus.

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindauga frå 2003 har slitasje i utvendig overflatebehandling.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdøra i kjellaren er nedslitt og tek i golvet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

I ganggolvet i 1.etasje er det registrert ca 20 mm nivåskilnad. I andre rom er det registrert mindre avvik. Målingane er utført på fritt valde punkt.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktkontroll, med piggmåling i overgangen mellom oppfora golv og ytterveggen i innreidd rom i kjellaren, er det målt fuktkvote i overkant av 20%. Med så høgt fuktnivå er konstruksjonen utsett for etablering av muggsopp og fuktskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører har naturleg preg av elde og slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vassrøra er av eldre standard og har oppnådd forventa brukstid før skifting kan påreknast. Irr på del av koparrøra.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrøra er av eldre standard og har oppnådd forventa brukstid før skifting kan påreknast.

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

Det er avvik:

Bygningen har ikkje tilstekteleg ventilering ut over eventuelt bruk av opningsvindauga.

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken er kopla på stikkontakt, og har effekt på 2000 watt. Etter NEK 2014 skal varmtvannstank med effekt over 1500 watt ha direkte tilkopling til el. anlegget.

Varmtvannstanken har antatt alder som tilseier at over halvparten av forventa brukstid er oppnådd.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med open installasjon og fordelingstavle med automatsikringer.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje synleg grunnmursplast eller anna fuktsikring utvendig på grunnmuren. Flekkvise saltutslag i innvendige golv og veggar i kjellaren har naturleg årsak i manglande utvendig fuktsikring og svekka dreneringsfunksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren har nokre riss/sprekker og slitt overflatebehandling utvendig.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Opplyst ved tidlegare taksering av
eigedommen.

Anvendelse

Huset har vore utleigd i lenger tid.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga har flekkvis mosegroing. Mosegroing vil medføre ekstra slitasje på taksteinen og kan medføre lekkasje.

Taktekkinga har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør av plast.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrennene er overgrodde med slam.

Skada rennedløp i hjørnet mot nordaust.

Tiltak

- Tiltak:

Takrennene må rensast.

Vidareføring av vanleg vedlikehald med reparasjon av skade.

Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggar av bindingsverk.

(Ny kledning og isolert med 10 cm matter i 2003, opplyst ved taksering i 2015.)



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar musesperre under del av utvendig kledning. Kledningen er målingslitt.

Tiltak

- Tiltak:

Montere musebørste/museband under kledningen.

Vedlikehald med byggvask og ny overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon med valmtakform, oppbygd av sperr med undertak av taktorbord.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mått i konstruksjonen.

Misfarging i taktroet, antatt på grunn av periodevis høg luftfukt.

Det er ikkje dampsperre i himlingen mot kaldloftet.

Mot kaldloftet er det ca 10 cm isolasjon.

I kaldloftet er det registrert ekskrement etter mus.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av regelmessig tilsyn og vedlikehald.

Fuktnivået i kaldloftet bør overvåkast. Auka ventilering av kaldloftet bør vurderast.

Ved modernisering av overflater/himlingar i 1. etasje bør dampsperre monterast.

Vinduer

TG 3

Vindaug i stova med trekarmar med 2-lags glas frå 1973/1974, og eit frå byggeåret med kopla glasrammer.

Vindaug i kjellaren med målte trekarmar med enkle glas.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindauga i stova, som er frå 1973/1974, har fleire punkterte glas og slitte karmar med råteskade.

Kjellarvindauga er nedslitte.

Tiltak

- Tiltak:

Skifte vindaug med punkterte glas og råteskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer - 2

TG 2

Vindaug i kjøkkenet, badet og soveromma i 1. etasje med målte trekarmar med 2-lags glas frå 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindauga frå 2003 har slitasje i utvendig overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:

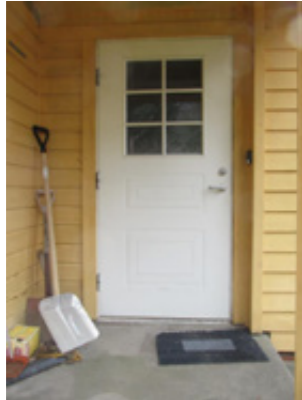
Vedlikehald med ny overflatebehandling.

Tilstandsrapport

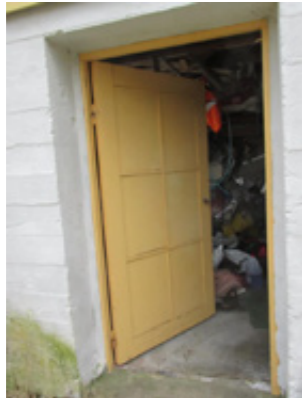
Dører

TG 2

Ytterdør i hovudinngangen fra 2003, i treverk med målt overflate og 2-lags glas.
Kjellardør av enkel eldre standard i treverk med målt overflate.



Ytterdør i 1.etasje fra 2003.



Eldre slitt dør i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøra i kjellaren er nedslitt og tek i golvet.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgradere/skifte ytterdør i kjellaren.

Utvendige trapper

TG 3

Ved inngangen er det betongtrapp og overbygd betongplattning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingen og trappa ved inngangen manglar rekkverk.

Plattingar med nivåskilnad over 50 cm til terreng og trapper skal etter teknisk forskrift ha rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk for plattingen og trappa.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 3

Golva i 1.etasje med beleg, parkett, laminat- og tregolv. Eitt innreidd rom i kjellaren med golvbelegg, andre rom i kjellaren har betonggolv. Innvendige veggflater i 1.etasje med tapet og målte overflater på underlag av plater. I kjellaren er det murpuss og trepanel. Himlingar med målte overflater på underlag av papirtrekte plater. I kjellaren er det trepanel, målte plater og stubbegolv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre nedslitt standard.

Tiltak

- Tiltak:

Behov for oppgradering/renovering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Etasjeskilje/gulv mot grunn

TG 2

Kjellargolv av betong på grunn. I eit rom er det oppfora tregolv. Etasjeskilje av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I ganggolvet i 1.etasje er det registrert ca 20 mm nivåskilnad. I andre rom er det registrert mindre avvik. Målingane er utført på fritt valde punkt.

Tiltak

- Tiltak:

Nivåskilnad i golv i eldre bygningar er ikkje uvanleg. Avvika er av avgrensa bruksmessig betydning, tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Vedkamin i stova med integrert oljebrennar.

Vedfyrt komfyr i kjøkkenet.

Gryteomn i kjellaren.

Skorstein av teglstein.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 23 cm frå innvendig røykløp til brennbart materiale.

Kaminen i stova, med utfasa dagtank og oljebrennar, er nedslitt. Vedkomfyren i kjøkkenet er nedslitt og det manglar dør for steikeomnen. Det er ikkje forskriftsmessig eldfast materiale på golvet framfor komfyren og heller ikkje forskriftsmessig avstand mellom komfyren og brennbart materiale.

Gryteomnen i kjellaren er rusta og utslitt. Feieluka i loftet og sotluka i kjellaren har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm til brennbart materiale. Begge lukene er rusta. Det er ikkje montert eldfast materiale på golvet under feieluka. Dekkplata over skorsteinen er nedslitt.

Feieluka i loftet og sotluka i kjellaren har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm til brennbart materiale. Begge lukene er rusta. Det er ikkje montert eldfast materiale på golvet under feieluka. Dekkplata over skorsteinen er nedslitt.

Feieluka i loftet og sotluka i kjellaren har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 30 cm til brennbart materiale. Begge lukene er rusta. Det er ikkje montert eldfast materiale på golvet under feieluka. Dekkplata over skorsteinen er nedslitt.

Tiltak

- Tiltak:

Vedkaminen, vedkomfyren og gryteomnen er utslitt og bør skiftast. Oljebrennaren og dagtanken må sanerast.

Flikke riss i murpussen på pipa. Ein eventuell nærmare kontroll av pipeløpet bør utførast ved feiing.

Skifte dekkplate over skorsteinen.

Lukke avvik for avstandskrav mellom feie- og sotluka og brennbart materiale.

Rehabilitering av røykløpet i eldre teglsteinspiper vert generelt anbefalt, men er ikkje tatt med i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Eitt rom i kjellaren har oppfora tregolv og innvendig utleka trepanel på veggane.

Andre rom har golv av betong og murpussa veggjar.

Det er påvist høgt fuktnivå i overgangen mellom golv og vegg, holtaking for nærmare kontroll av lukka konstruksjon er difor ikkje funne nødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktkontroll, med piggmåling i overgangen mellom oppfora golv og ytterveggen i innreidd rom i kjellaren, er det målt fuktkvote i overkant av 20%. Med så høgt fuktnivå er konstruksjonen utsett for etablering av muggsopp og fuktskade.

Tiltak

- Tiltak:

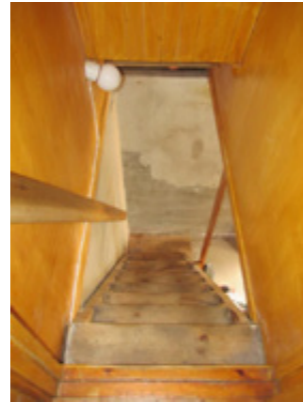
Med omsyn til konstruksjonen sin alder kan det ikkje påreknast at det er kapillarbrytande sjikt i golv og veggjar. Renovering av rommet må påreknast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 3

Kjellartrapp i treverk av plassbygd enkel standard.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellartrappa er slitt og manglar rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Montere forskriftsmessig rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører med målte heiltre rammer og slette fyllingar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har naturleg preg av elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer, umiddelbare tiltak er difor ikkje nødvendig. Modernisering ved behov.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLAR

Generell

TG 3

Golv av betong og veggjar med murpussa overflater. Gryteomn og tappekran for kaldvatn.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskekjellaren er ikkje oppbygd som våtrom etter dagens krav til standard og utføring.

Tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av overflater og installasjonar må påreknast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Golv og veggjar av betong. Holtaking er ikkje relevant.

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Golvbelegg med oppbrett langs veggane.

Veggjar med målte plater.

Himling med målte plater.

Stråleomn på vegg.

Lysarmatur på veggen over døra og lysarmatur på veggen over servanten.

Klosett, veggmontert servant, dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Lekkasje i koplinga på vassinntaket til klosettet.

Sprekker i servanten.

Slitt dusjkabinett med defekte bein, montert på trekubbar.

Vindauge står i dusjsona, men er beskytta så lenge dusjkabinett vert brukt.

Veggventil for avtrekk, men ingen ventil for tilluft.

Tettesjiktet/golvbelegget er punktert av skruer for innfesting av klosettet og rørgjennomføringa for avløpet.

Fuktslitasje på veggplatene bak servanten.

Tiltak

- Andre tiltak:

Badet sin alder og tilstand tilsier at totalrenovering må påreknast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Badet må totalrenoverast, holtaking for nærmare kontroll er difor ikkje relevant.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnreiing av enkel eldre standard, samansett av eldre plassbygde skåp og ei eldre innreiing frå Evalett.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnreiinga er nedslitt.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av kjøkkenet med ny innreiing må påreknast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 3

Ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har redusert effekt og er av eldre standard.

Tiltak

- Tiltak:

Montere ny ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Golv av målt betong.
Veggar med målt murpuss.
Himling med målte plater.

Klosett, servant og veggmontert kran for varmt og kaldt vatn.
120 liter vv.
Veggmontert stråleomn.
Veggmontert lyskuppel.
Ventilasjon berre via vindauge. (vindauge er knust).



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har fuktig betonggolv, fuktige veggar med saltutslag og avflassing av måling.

Sanitærutstyr og installasjonar er av eldre standard.

Tiltak

- Tiltak:

Toalettrommet må renoverast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Sanitæranlegg med vassrør av kopar og plastslangar.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassrøra er av eldre standard og har oppnådd forventa brukstid før skifting kan påreknast.
Irr på del av koparrøra.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg vedlikehald fram til skifting vert nødvendig. Ved ei eventuell oppgradering av rom tilknytta sanitæranlegget bør nytt anlegg installerast.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast- og soillrør.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra er av eldre standard og har oppnådd forventa brukstid før skifting kan påreknast.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg vedlikehald fram til skifting vert nødvendig. Ved ei eventuell oppgradering av rom tilknytta sanitæranlegget bør nytt anlegg installerast.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via spileventilar i vindauge, opningsvindauge og nokre få veggventilar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ikkje tilstekteleg ventilering ut over eventuelt bruk av opningsvindauge.

Tiltak

- Tiltak:

I samband med ei eventuell modernisering og oppgradering av bygningen bør ventileringa oppgraderast.

Varmtvannstank

TG 2

120 liter varmtvassstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvassstanken er kopla på stikkontakt, og har effekt på 2000 watt. Etter NEK 2014 skal varmtvassstank med effekt over 1500 watt ha direkte tilkopling til el. anlegget.
Varmtvassstanken har antatt alder som tilseier at over halvparten av forventa brukstid er oppnådd.

Tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg vedlikehald fram til skifting vert nødvendig. NEK 2014 har ikkje tilbakevirande kraft. Direkte tilkopling er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til branntryggleik.

Elektrisk anlegg

TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med open installasjon og fordelingstavle med automatsikringar.

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)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent,

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

Tilstandsrapport

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Det vert generelt anbefalt tilstandsvurdering for el.anlegg av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.



Branntekniske forhold

TG 3

Det er brannvarsler og brannslukningsapparat i gangen i 1.etasje. Brannslukningsapparatet bør skiftast.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukningsapparatet er utgått på tid.

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det bør monterast brannvarsler i kjellaren.

3. Er det skader på røykvarslere?

Det er ikkje registrert skade på brannvarsler, men oppgradering vert anbefalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til.

Drenering

TG 2

Antatt naturleg drenering frå byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg grunnmursplast eller anna fuksikring utvendig på grunnmuren.

Flekkvise saltutslag i innvendige golv og veggar i kjellaren har naturleg årsak i manglande utvendig fuksikring og svekka dreneringsfunksjon.

Tiltak

- Tiltak:

Fram til ei eventuell oppgradering av dreneringa og utvendig fuksikring av grunnmuren, må det takast bruksmessig omsyn til at det er fukttransport gjennom golv og veggar i kjellaren.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av sparesteinsbetong med målte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har nokre riss/sprekker og slitt overflatebehandling utvendig.

Tiltak

- Tiltak:

Flikke riss/sprekker.

Ny overflatebehandling utvendig.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Bygningen står i austvendt helling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Utvendige vass- og avløpsleidningar er det ikkje kjennskap til, men antatt av eldre standard.

Septiktank

TG 3

Eldre slamavskiljar, registrert i Norva 24 med volum på berre 1,5 m3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I Norva 24 er det registrert avvik på grunn av lågt nivå i tanken, lekkasje kan difor ikkje utelukkast.

Link til registrerte avløpsanlegg:

<https://mintank.no/mintank#askvoll/98/12//>

Tiltak

- Tiltak:

Behov for oppgradering av avløpsanlegget må kunne påreknast med omsyn til registrert mangel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **850 000**

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.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	80	80	0	Entré/gang, Stove , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Kjeller	68	0	68		Soverom/bod, Toalettrom , Vaskekjellar, Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	148	80	68		

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med lasermålar. Heile kjellaren er med omsyn til teknisk standard definert som S-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2023	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Paul Are Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	98	12		0	197573.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flokeneset 57

Hjemmelshaver

Hegrenes Eirin, Mikalsen Paul Are

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringsdokument er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikkje framvist	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2023	Opplysningar om bygg/eigedom	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

- 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 målbar, 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/målbar 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PZ7897>

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

Meglerfirma **FJORDANE EIENDOMS MEGLING** Oppdragsnr. **2-23-0046**

Adresse **FLOKENESET 57**

Postnr. **6983** Sted **KVAMMEN**

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? **20.11.2015** Hvor lenge har du bodd i boligen? **0** år **0** mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Tryg** Polise/avtalenr. **6273439**

Selger 1 Fornavn **EIRIN** Etternavn **HEGRENES**

Selger 2 Fornavn **PAUL** Etternavn **MIKALSEN**

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller?
 Nei Ja Beskrivelse
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 Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. 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 Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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 overtakelse. 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.

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

Dato 26.05.2023 Sted FØRØE

Signatur selger 1:

Eirin Hegrens

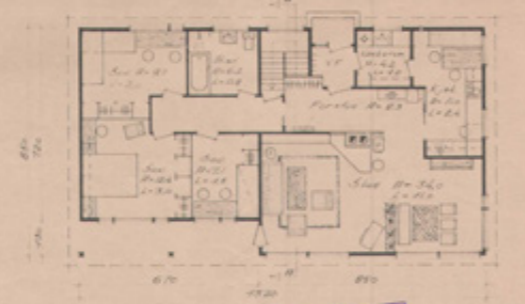
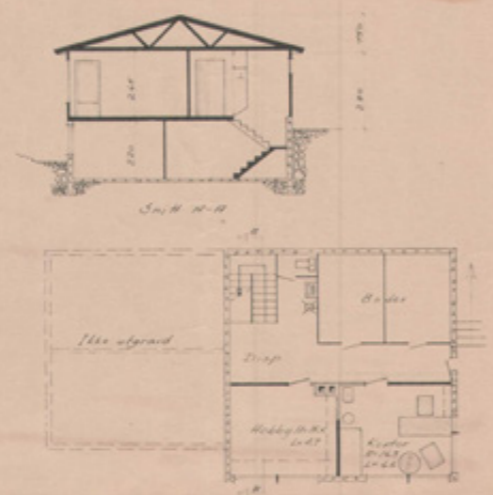
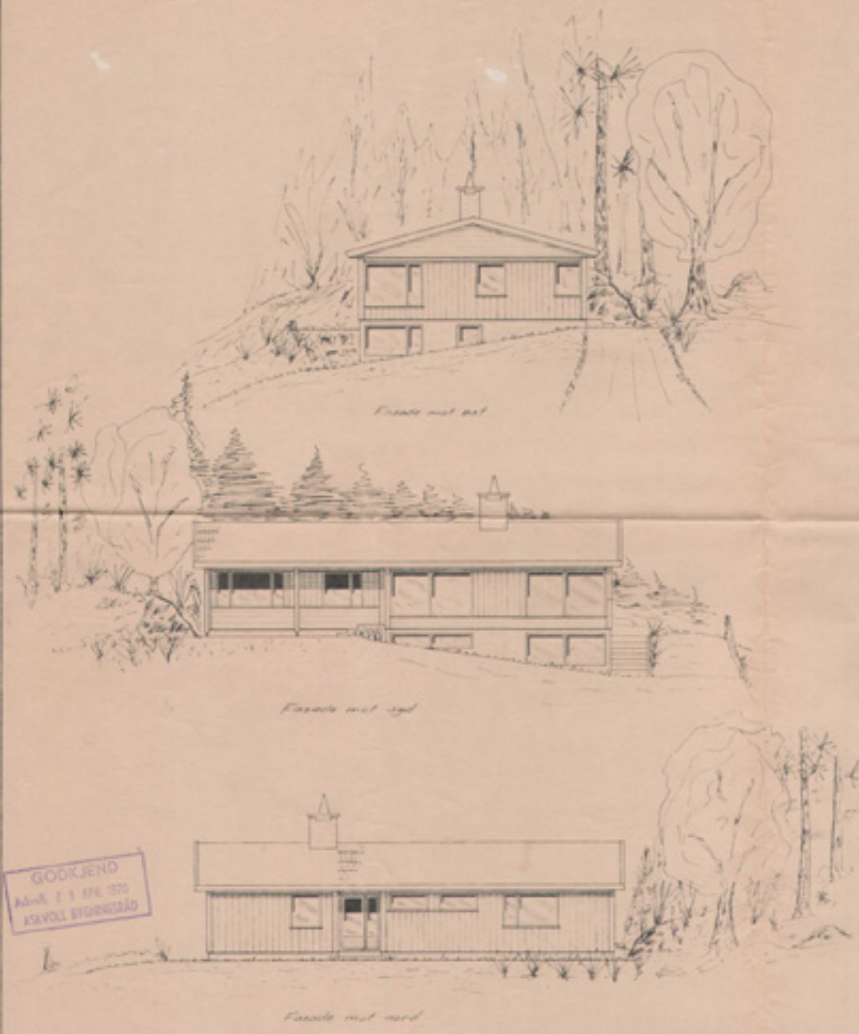
Signatur selger 2:

Paul Håvik

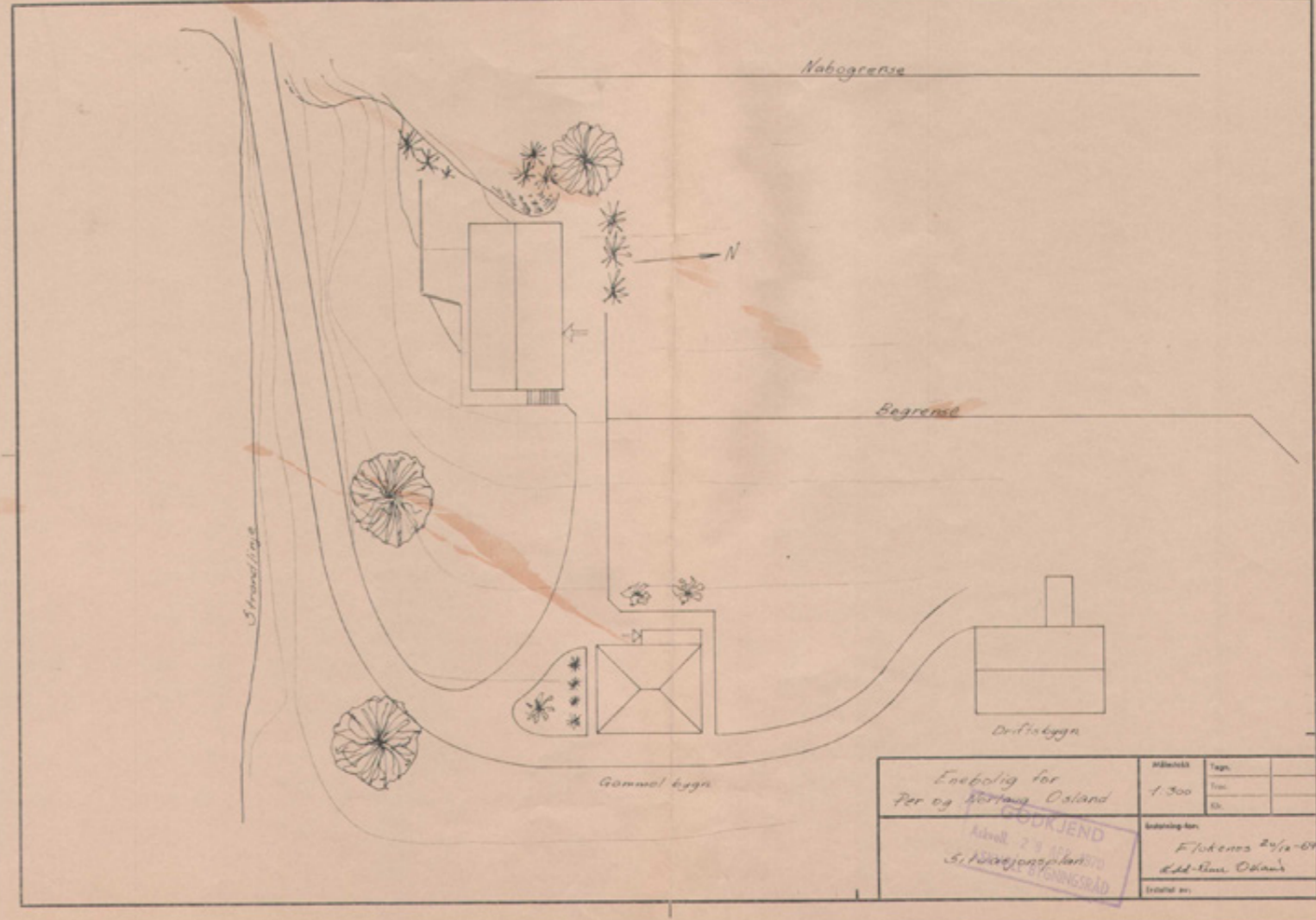
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



<p>GODKJEND Adskilt 2. 3. 1912. 502 ARKIVET BIRKERØD</p>	
Embelings for Per og Bertha Oslund	1. etage 1. etage
Plan over og facade	Erikson 1/2-10 100-100



Embelings for Per og Bertha Oslund	1.300 1.300
<p>GODKJEND Adskilt 2. 3. 1912. 502 ARKIVET BIRKERØD</p>	24/12-09 Erikson 1/2-10

Per. Osland.....

6974. Flokenes.....

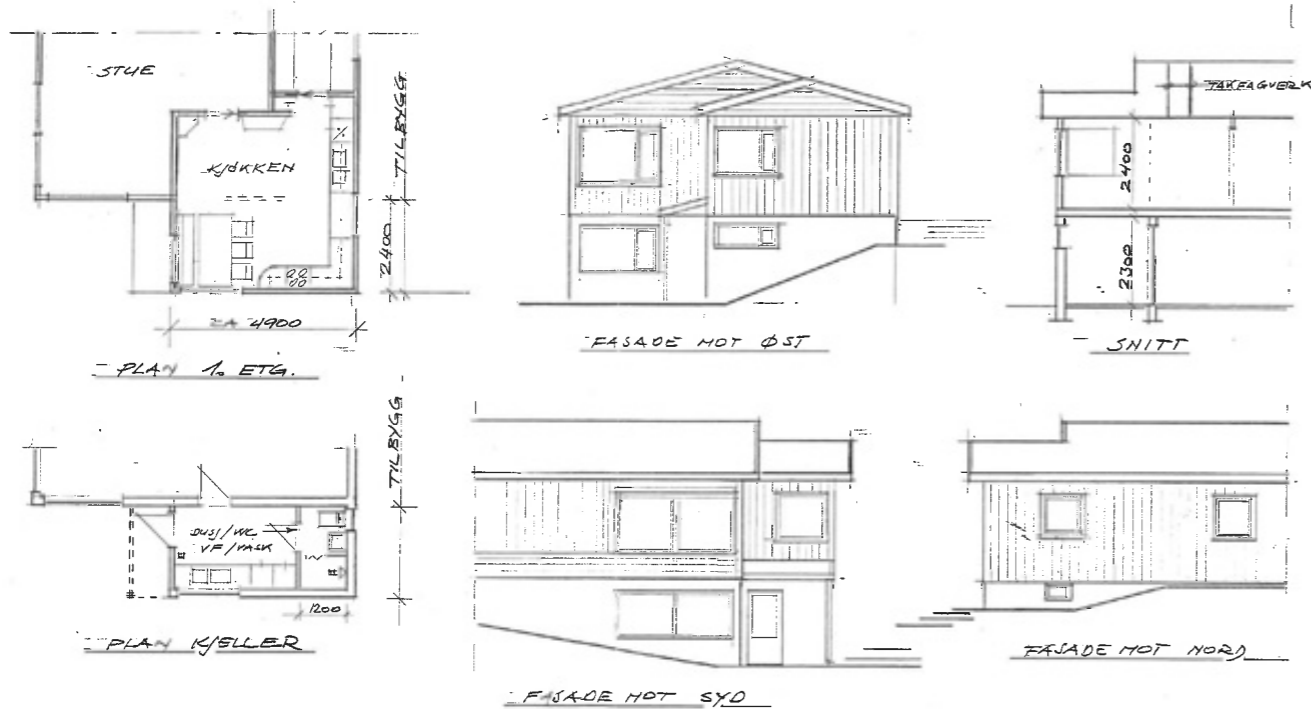
Etter besiktigelse foretatt den ~~7. jan. 1972~~... gis herved ~~midlertidig~~

brukstillatelse av ~~hølle bustadhuset~~..... på eiendommen grn.98, brn.12
i Askvoll kommune

Merknader: Huset er oppført i samsvar med teikningane i god standard
Det gjenstår litt måling i lite soverom samt litt planering
og grusing av tilkomstveg.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ~~1. feb. 72~~

Askvoll 71-72
den
S. Selberg
-komm.ing.-



ENEBOILIG FOR PER OG NØRLAUG OSLAND — PÅBYGG FOR UTVIDELSE KJØKKEN.
H: 1:500 — 19.07.96 — ORDRENO.

ASKVOLL KOMMUNE
TEK. ETAT
16

For matrikkeleining:

Kommune:	4645 - ASKVOLL	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.05.2023 kl. 11:36
Gardsnummer:	98	Produsert av:	Liss Merete Lien
Bruksnummer:	12	Attestert av:	Askvoll kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellova § 3 d) er matrikelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype:	Grunneigedom
Bruksnamn:	SOLBAKKEN
Etableringsdato:	12.12.1945
Skyld:	0,42
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunnar:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 98 / 12	197 573,6 m2	Ukjend grenseforløp

Eigarforhold
Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		240386	HEGRENES EIRIN	H0101	Hornnesvegen 16B 6809 FØRDE	1 / 2
Heimelshavar		230682	MIKALSEN PAUL ARE	H0101	Hornnesvegen 16B 6809 FØRDE	1 / 2

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6821559	301157		111 164,7 m2	Nokre fiktive grenser, Hjelpelinje vasskant
2	Teig	Nei	6820705	301615		85 638,6 m2	
3	Teig	Nei	6821430	301417		737,3 m2	Hjelpelinje vasskant
4	Teig	Nei	6821536	301431		33 m2	Hjelpelinje vasskant

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annan referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4645 - 98/12		
		Omnummerert frå:	1428 - 98/12		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring		
					Signatur	Dato	
Opprett ny grunneigedom ved frådelling Oppmålingsforretning	25.09.2015 J 27/15	Tinglyst		24.10.2015	1428lil	19.10.2015	
			Rolle	Matrikkeleining	Arealendring		
			Avgjevar	1428 - 98/12	-3 152,9		
			Mottakar	1428 - 98/42	3 152,9		
Skylddeling Skylddeling	12.12.1945		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring		
			Avgjevar	1428 - 98/1	0		
			Mottakar	1428 - 98/12	0		
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte	2/1996		Rolle	Matrikkeleining	Arealendring		
			Mottakar	1428 - 98/1	0		
			Mottakar	1428 - 98/2	0		
			Mottakar	1428 - 98/3	0		
			Mottakar	1428 - 98/4	0		
			Mottakar	1428 - 98/5	0		
			Mottakar	1428 - 98/6	0		
			Mottakar	1428 - 98/7	0		
			Mottakar	1428 - 98/8	0		
			Mottakar	1428 - 98/9	0		
			Mottakar	1428 - 98/10	0		
			Mottakar	1428 - 98/12	0		
			Mottakar	1428 - 98/14	0		
			Mottakar	1428 - 98/15	0		
			Mottakar	1428 - 107/1	0		
			Mottakar	1428 - 107/2	0		
			Mottakar	1428 - 107/3	0		
			Mottakar	1428 - 107/4	0		
			Mottakar	1428 - 107/5	0		

Forretningar der matrikkeleininga er berørt						
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining Annan forretningstype	25.09.2015 J 27/15				1428lil	19.10.2015
			Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	1428 - 98/12	0		

Adresser						
Adresstype	Adressenam Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adresser Koord.syst. Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Flokeneset	1023	57 EUREF89 UTM Sone 32 6821473	300931	Grunnkrins: 0108 Gjelsvik Røystekrins: 11 GJELSVIK Kyrkjelokn: 07110501 Askvoll Postnr.område: 6983 KVAMMEN Tettstad:	Nei
Vegadresse	Flokeneset	1023	59 EUREF89 UTM Sone 32 6821466	300897	Grunnkrins: 0108 Gjelsvik Røystekrins: 11 GJELSVIK Kyrkjelokn: 07110501 Askvoll Postnr.område: 6983 KVAMMEN Tettstad:	Nei

Aktive bygg som er registrerte på matrikkeleininga

Byggningsnr: 177 624 047
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6821466 Aust: 300897
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Våningshus
 Næringsgruppe:
 Bygningssstatus: Teke(n) i bruk
 Energikjelder:
 Oppvarming:

Utbygd areal: 0 Tal bustader: 1
 Bruksareal bustad: 190 Tal etasjar: 2
 Bruksareal anna: 0 Vassforsyning:
 Bruksareal totalt: 190 Avløp:
 Bruttoareal bustad: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal anna: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoar
 Rammeløyve:
 Igangsetjingsløyve:
 Teke(n) i bruk:
 Mellombels bruksløyve:
 Ferdigattest:

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	135	0	135	0	0	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0	0	0

Brukseiningar										
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining		
1023 Flokeneset 59	H0101	Bustad	0	0		0	0	98/12		
Byggningsnr: 177 624 055		Utbygd areal:	0	Tal bustader:	1	Datoar				
Løpenr:		Bruksareal bustad:	151	Tal etasjar:	2	Rammeløyve:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:				
Nord: 6821473 Aust: 300931		Bruksareal totalt:	151	Avløp:		Teke(n) i bruk:				
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:				
Bygningstype: Einebustad		Bruttoareal anna:		Ferdigattest:						
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0							
Bygningssstatus: Teke(n) i bruk		Alternativt areal:	0							
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										

Etasje	Tal på bueiningar	BRA bustad	BRA anna	BRA totalt	BTA bustad	BTA anna	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	84	0	84	0	0	0	0	0
U01	0	67	0	67	0	0	0	0	0

Brukseiningar										
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining		
1023 Flokeneset 57	H0101	Bustad	0	0		0	0	98/12		

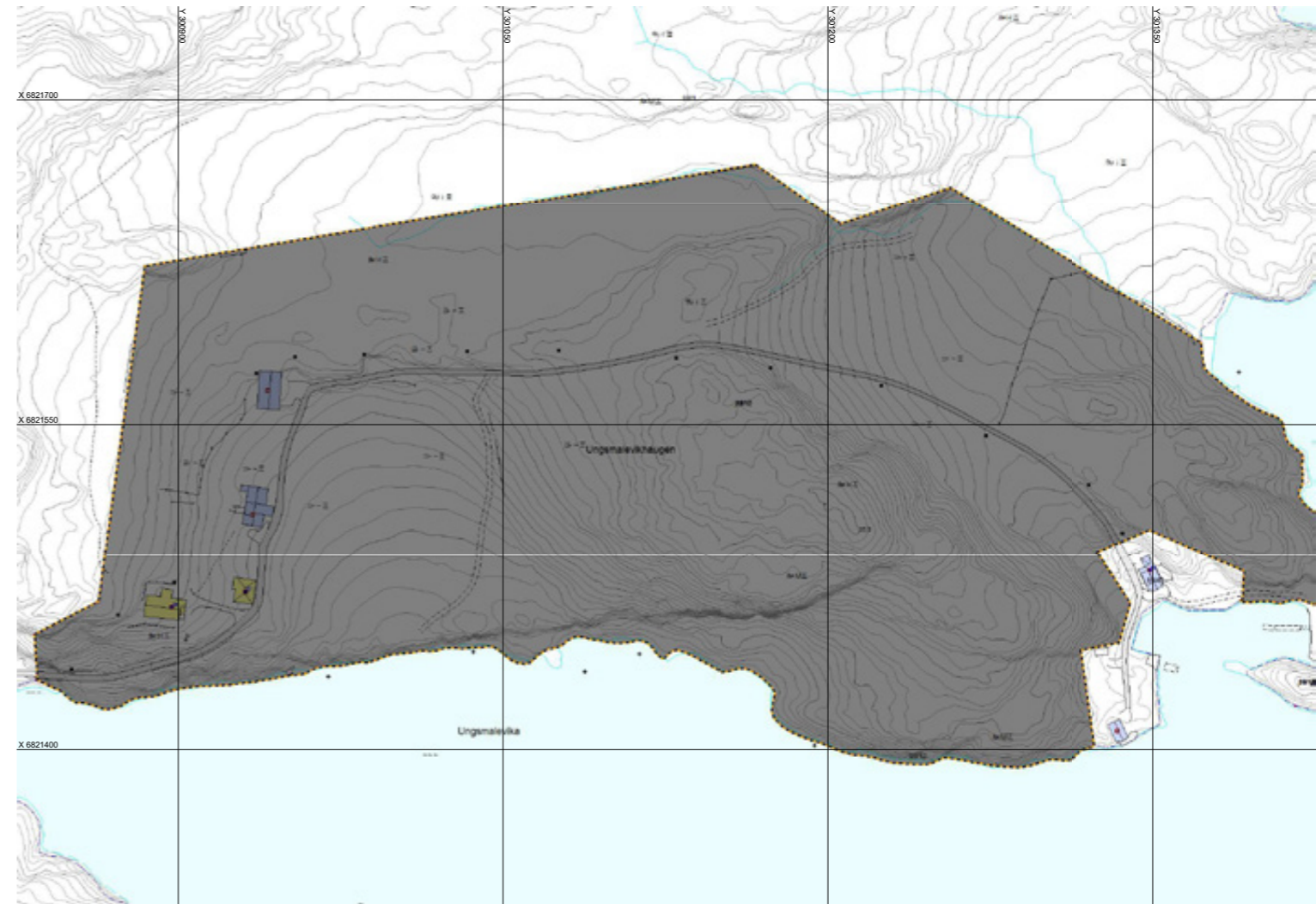
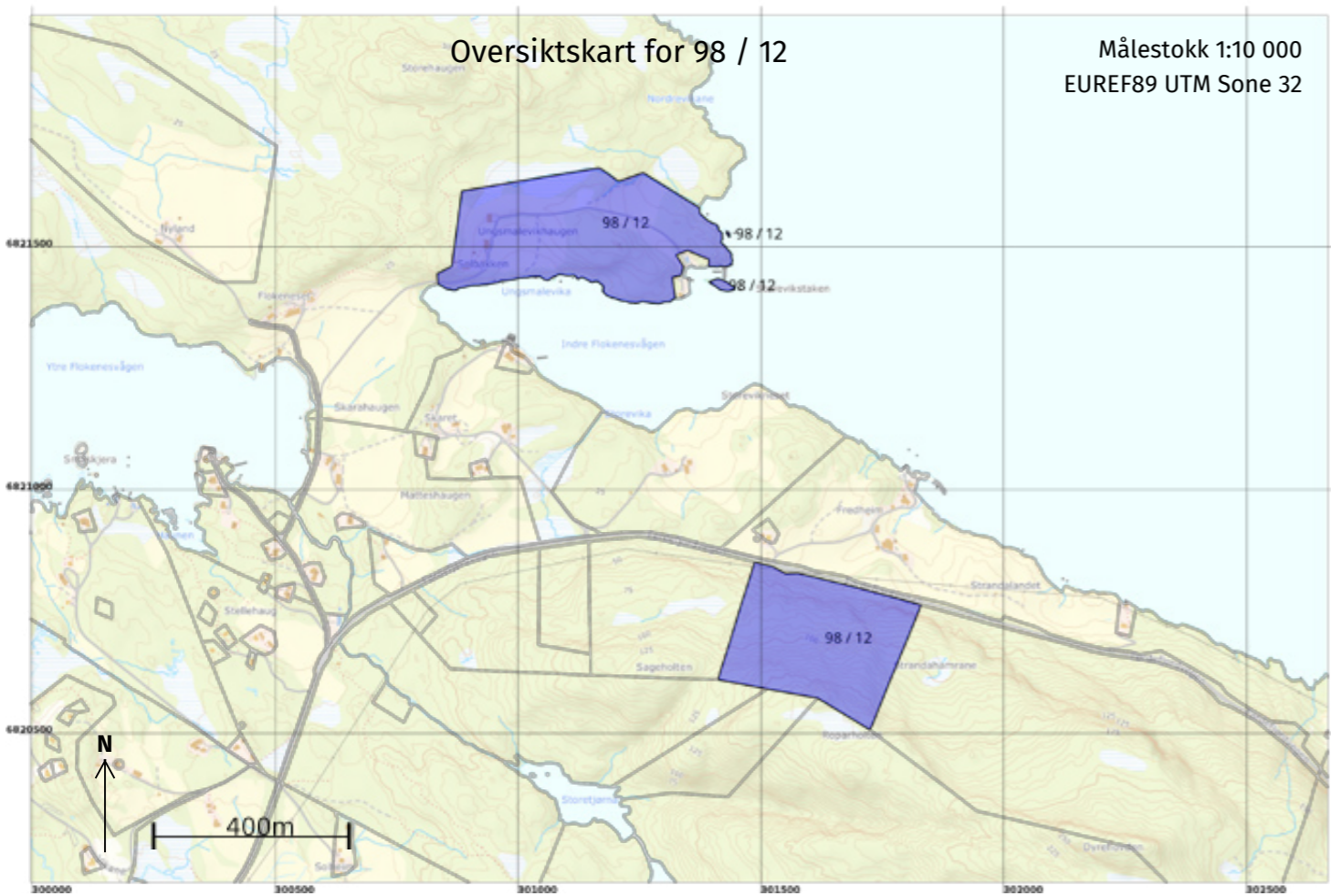
Byggningsnr: 177 624 063
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6821509 Aust: 300934
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
 Næringsgruppe:
 Bygningssstatus: Teke(n) i bruk
 Energikjelder:
 Oppvarming:

Utbygd areal: 0 Tal bustader: 0
 Bruksareal bustad: 0 Tal etasjar: 0
 Bruksareal anna: 0 Vassforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bustad: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal anna: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Brukseiningar										
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining		
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	98/12		

Byggningsnr: 177 624 071		Utbygd areal:	0	Tal bustader:	0	Datoar				
Løpenr:		Bruksareal bustad:	0	Tal etasjar:	0	Rammeløyve:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal anna:	0	Vassforsyning:		Igangsetjingsløyve:				
Nord: 6821566 Aust: 300941		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Teke(n) i bruk:				
Bygningssendingskode:		Bruttoareal bustad:	0	Har heis:	Nei	Mellombels bruksløyve:				
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo		Bruttoareal anna:		Ferdigattest:						
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0							
Bygningssstatus: Teke(n) i bruk		Alternativt areal:	0							
Energikjelder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										

Brukseiningar										
Adresse	Brukseiningnummer	Brukseiningstype	Bruksareal	Tal rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkeleining		
		Unummerert brukseining	0	0		0	0	98/12		



Innsendaren sitt namn: Advokat Hans Lothe		Plass for kvitteringsnummer  Doknr: 1183979 Tinglyst: 17.12.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Postboks 138		
Postnr. 6821	Poststad Sandane	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 888402802	Ref.nr.	

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka

1. Eigeidomen(ane)²⁾

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1428	Askvoll	98	12			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Dersom overdraginga gjeld ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleik på parten oppgjevast	Storleik på ideell part	Eigeidomen ligg til ein annan eigeidom som tilhøyrer etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Slag	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Med bygningar <input type="checkbox"/> 2 Utan bygningar		
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bustad-eigeidom <input type="checkbox"/> F Fritids-eigeidom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input checked="" type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. veg <input type="checkbox"/> A Anna		
Type bustad	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. eiebustad <input type="checkbox"/> TB Tomannsbustad <input type="checkbox"/> RK Rekkjehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkhusvære <input type="checkbox"/> AN Anna		

2. Kjøpesum

kr 2.700.000 Lyst ut for sal på den frie marknaden Ja Nei

Omsetningstype

1 Fritt sal 2 Gåve (heilt eller delvis) 3 Oreigning 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 7 Opphøyr av sambuarskap 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt vis

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr

4. Overdraging frå

Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Ideell part
	.iv-Torill Osland Lunde	1/3
	Per-Oddvar Osland	1/3
	Lars-Bjarte Osland	1/3

5. Overdraging til

Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
	Eirin Hegrenes	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Paul Are Mikalsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilde avtalar

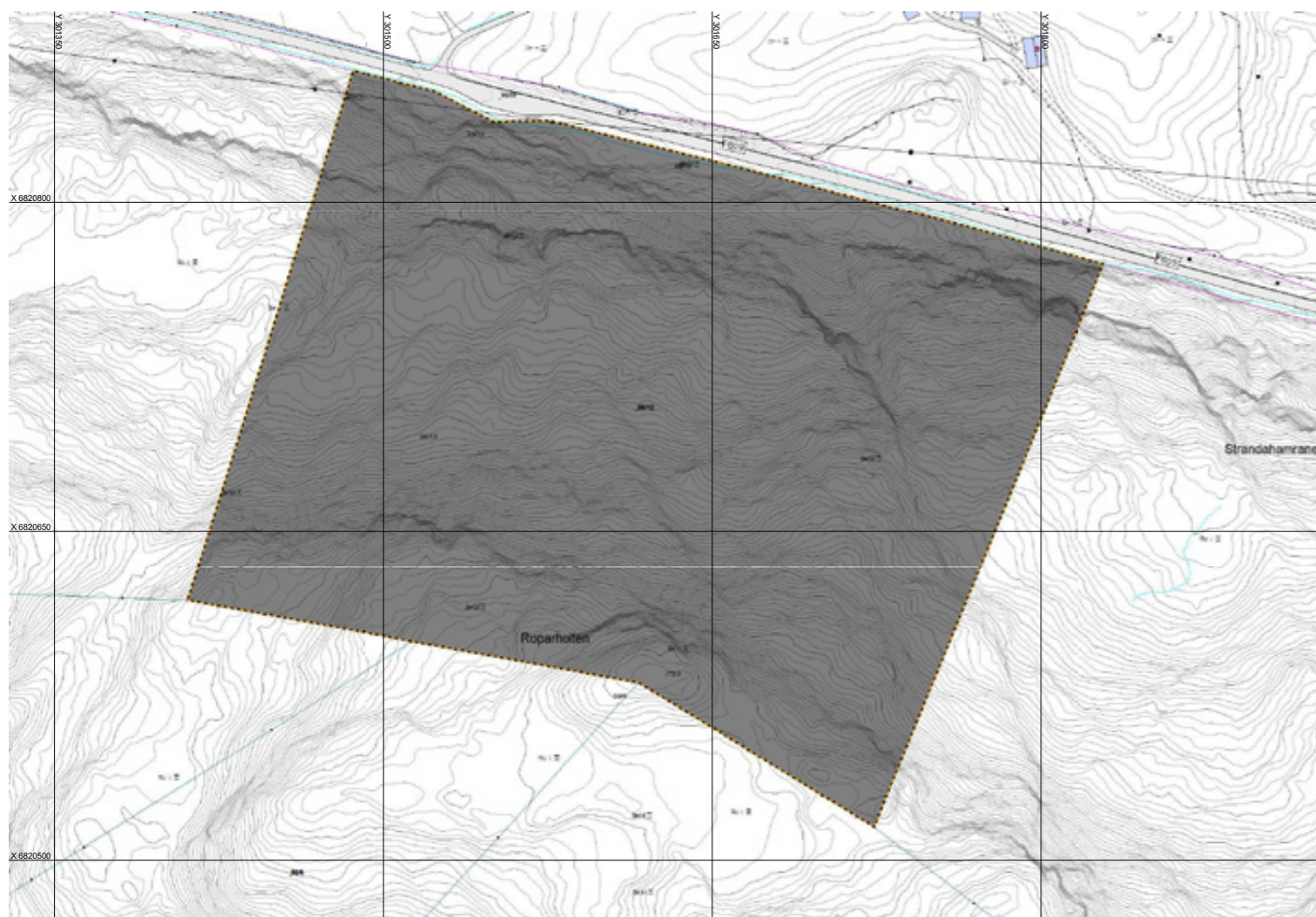
OBS! Her lærer ein berre opplysningar som skal og kan tinglystast

Gnr. 98 bnr. 42 i Askvoll skal ha rett til veg og til å ta vatn frå eksisterande borehol på gnr. 98 bnr. 12 jf. kartvedlegg. Likeeins skal gnr. 98 bnr. 42 har rett til å føre fram elektrisk leidning for straumforsyning over gnr. 98 bnr. 12.

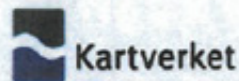
Dato	Utferdars underskrift
26/10/15	<i>Lars Brank Osland</i>
10/11/15	<i>Liv Torill Osland Lunde</i>
12/11/15	<i>Per-Oddvar Osland</i>



Rettkopi bekræftes
Thomas Johnsrud



Konsesjonsuttak forevist



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

20/10 2015



1. Borehol Lars Bjørk Oeland Paul Mitt
Eiv Heggrov

Agate Oeland v. 10.-

Arbeid av Agate m. 11/21 v. 15
Statens kartverk

12/17

----- E K S Y T E. -----

Med dette ekkyter eg, Agate Oeland, fødd 16/1 1870, til eoden min, Lars Oeland, fødd 19/4 1918, ein part av utmarka som høyrer til garden min, Floknes gr.nr. 18 br.nr. 1 i Vevring herad.

Denne utmarksteigen er østre parten av Neset, på nord-sida av indre Floknesvågen. Grensene for teigen er oppjevne i skylddelingsforretning av 3. oktober 1945 der teigen har fått br.nr. 12.

Med det nye bruket (br.nr. 12) skal fylgja den skogteigen som ligg mellom skogteigene til br.nr. 2 og br.nr. 3 i nordhalvet av Roperholten (sunnanfor indre Floknesvågen). Grensene for teigen er oppjevne i ovennævnde skylddelingsforretning.

Br.nr. 12 har ikkje rett berre til skogen i denne teigen men til grunnen og, slik at teigen ikkje skal kunne gjerast mindre til skade for bruket om det vert utskifting på Floknes utmark.

Lakkverpet på austkanten av neset mellom midtre og nordre vike skal høyre til br. nr. 12.

På legleg plass ved ytre Floknesvågen skal br.nr. 12 ha rett til reust- og øjnstuft. Likeeins skal br. nr. 12 ha rett til tarvande vegar over hovudbruket og rett til stolpegrunn for telefon- og kraftledning. Dessutan skal bruket ha rett til å grava vassbrunn og leggja vassledning i hovudbruket si utmark. Vert partene ikkje sende om kvar tuftene, vegane, stolpene eller brunnen og ledningane skal vere avgjer lennemannen saman med 2 menn som han nemner opp desse spørsmåla.

Seljar og kjøpar er sende om at verdet av bruket skal settast til 1000 kr. Kjøparen tek imot bruket den 1. januar 1946. Utlegget til stempel og tinglysing skal kjøparen bera.

Floknes, den 12. november 1945.

Seljar:

Agate Oeland

Kjøpar:

Lars O. Oeland

Underskrivne vitnar at Agate Oeland og Lars Oeland er meir enn 21 år og at dei har skrivne under ekkyta i vårt påsyn.

Floknes den 12. november 1945.

Juana Bjørndal

Johanna Bjørndal

16. 188.

Avskrift av
Vegvesenets
Sunnfjord sorenskrivarembete
dagbok nr. 567 1962

K O N T R A K T

aug. 30/3.

OM FRI GRUNN FOR OFFENTLEG HOVUDVEG STANGFJORDEN - SELVIK,
INNAN VEVRING HERAD.

Vi underskrivne avstår såvel i dyrka som udyrka mark utan
godtgjering grunn til ovannemnde veg, herunder medteke grustak,
fylltak, steinbrot og tufter for anlegget sine buder.

Vi fråfæll godtgjering for all skade utanfor veglina og for
ulemper som måtte vera ei fylgje av anlegget.

Veganlegget skal fremjast under leining og kontroll av vegvese-
net og etter line og plan som vert godkjend av Vegdirektøren.

Anlegget vert å opparbeide i den tid vegvesenet fastset i
sanhøve med dei gjevne løyvingar.

Denne kontrakt vert å tinglesa og kviler som hefte på bruka
våre til vegen er ferdig og våre plikter er oppfylte. Kostnaden
av tinglysinga ber heradet.

Einkvar tvist som måtte oppstå i tilføre denne kontrakt vert
med bindande verknad å avgjera av fylkesmannen i Sogn og Fjordane.

Underskrift	gnr.	bnr.
Torleiv Selvik	14	1

Vi vitnar at Torleiv Selvik har skrive under her og at han
er over 21 år.

Audun Hegrenæs. Ragnar Hegrenes.

Erling J. Bjørndal	19	2 og 11
Mathias Storevik	19	3



Reitt kopi bekrefte
Thomas Johnsrud

Ingolf Osland	19	4
Lars Osland	19	12
Mads Flokenes	19	10
Anders Flokenes	19	5
Osv. Osland	19	6
Adolf Tjønneland	19	8

Vi vithar at Erling Bjørndal, Matias Storevik, Ingolf Osland,
Mads Flokenes, Anders Flokenes, Osv. Osland, og Adolf Tjønneland
har skrive under denne kontrakta og at dei alle er over 21 år.

Flokenes, den 12. mai 1957.
Audun Hegrenæs. Lars Osland.

Ove Osland	19	1
------------	----	---

Vi vitnar at Ove Osland har skrive under denne kontrakta og
at han er over 21 år.

Flokenes, 3/10 1958.
Audun Hegrenæs. Osv. Osland.

Malvin Osland	gnr. 17	bnr. 1.
---------------	---------	---------

Vi vitnar at Malvin Osland har skrive under denne kontrakta
og at han er over 21 år.

Mandelid, 3/10 1958.
Olga Skjærlid. Klara Osland.

Arthur Hatlelid	gnr. 16	bnr. 1.
-----------------	---------	---------

Vi vitnar at Arthur Hatlelid har skrive under denne kontrak-
ta og at han er over 21 år.

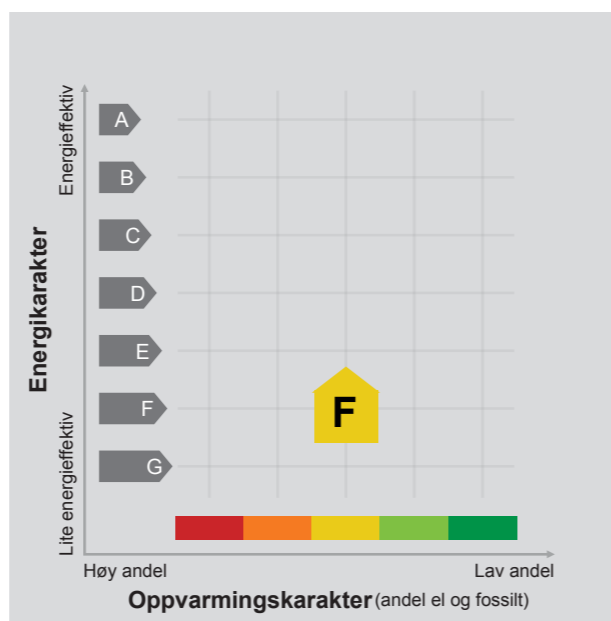
3/10 1958.
Lars Flokenes. Margit Flokenes.

Leif Øyren	gnr. 15	bnr. 2.
------------	---------	---------

Vi vitnar at Leif Øyren har skrive under denne kontrakta og
at han er over 21 år.



Adresse	Flokneset 59
Postnummer	6983
Sted	KVAMMEN
Kommunenavn	Askvoll
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177624047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ab9e0be2-3bfb-4e27-bcab-995c0ab8f63f
Dato	24.05.2023



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.

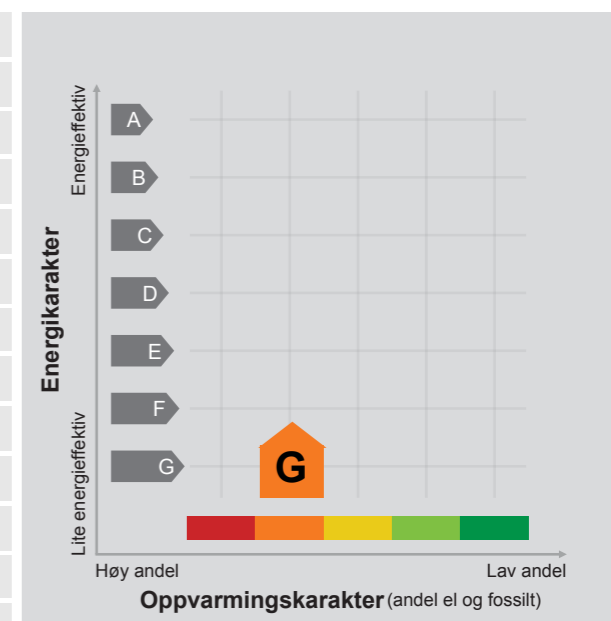
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Adresse	Flokneset 57
Postnummer	6983
Sted	KVAMMEN
Kommunenavn	Askvoll
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177624055
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f2ffefcf-4d3e-4ed7-9e6d-31a7cad2f070
Dato	24.05.2023



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.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE 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:

Adresse:

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

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: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf: _____ E-post: _____	Tlf: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	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