

Askvoll

Holmedalsvegen 729, 6980 Askvoll



Prisantydning

2.000.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	21
Viktig informasjon	27
Dokumenter	56
Budskjema	75



Fakta om boligen

Prisantydning:
2.000.000,- + omk.

Byggeår:
1952

Areal:
BRA-i: 190m².

Soverom:
4/5

Tomt:
Eiet tomt, 584m².

Parkering:
Parkering for flere biler på egen tomt.

Kommunale avgifter:
11.832,- pr. år.
Eksl. renovasjonsavgift og
slamtømming.

Område:
Askvoll

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse:
Holmedalsvegen 729
Postnr Poststed:
6980 Askvoll





Omkostninger for kjøper

2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

50 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 000 000,-))

62 702,- (Omkostninger totalt)

2 062 702,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Frittliggende boligeiendom mellom Askvoll og Holmedal.

Eiendommen er utbygd med enebolig over 3 plan oppført tidlig på 1950-tallet. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert, og inneholder i dag bla. 4(5) soverom, 3 stuer og flere fine uteplasser. Mot nord/vest er det oppført et uthus/drivhus fra 2021.

Boligen ligger fint til i landlige omgivelser ca. 2 km øst for Askvoll sentrum. Boligen og hage vender mot vest og det er gode solforhold med sol til ca. kl.22.30 på høgsommeren.





Fra eiendommen er det flott utsikt over området rundt



Kjøkkenet ligger i tilknytning til spisestua på hovedplan



Stue / spisestue på hovedplan



Loftetasjen er i dag innreda med soverom og ekstra stue



Bad / WC på hovedplan, det er i tillegg bad i underetasjen



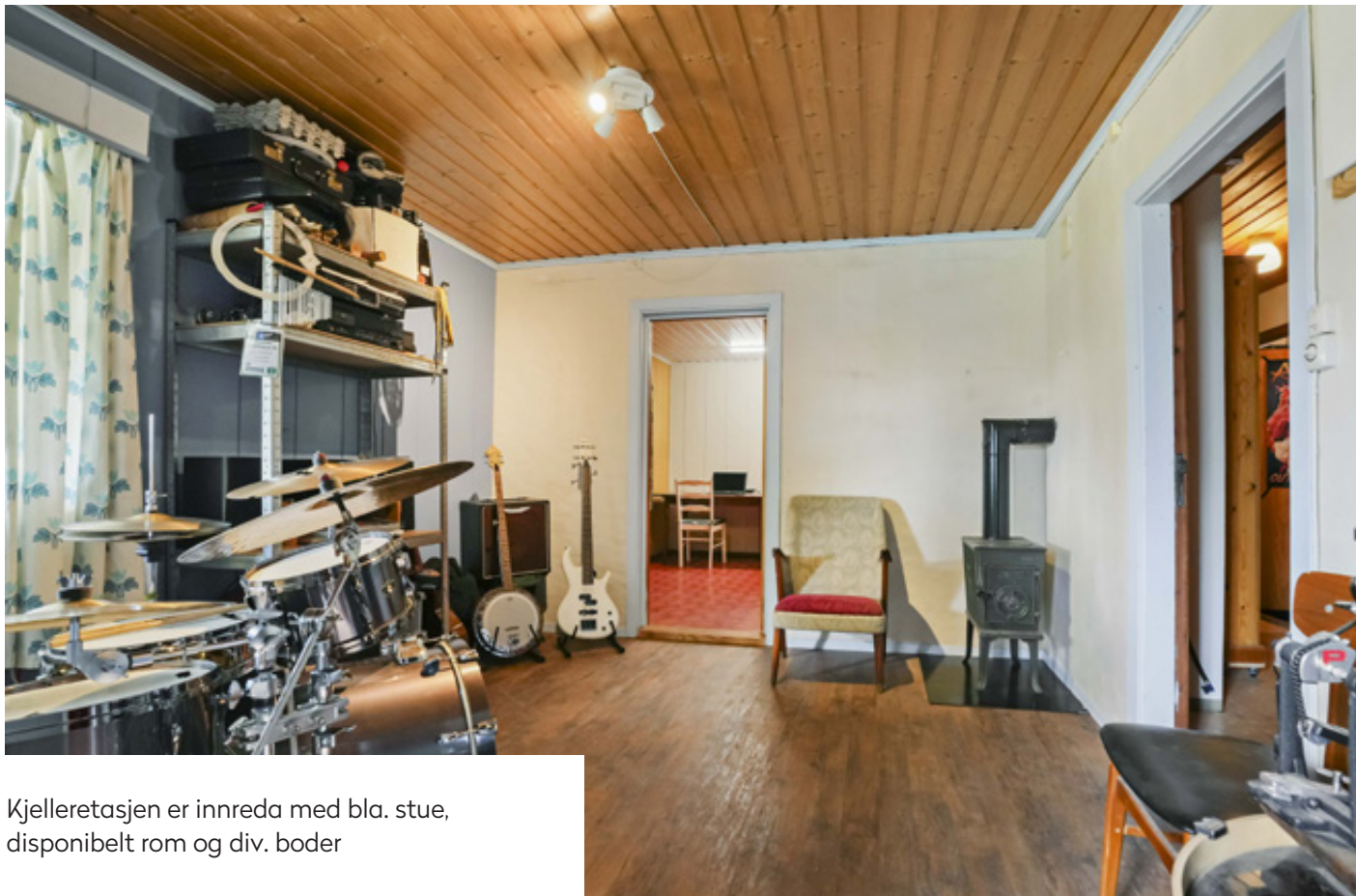
Boligen er i dag innreda med 4 (5) soverom.



Hagen rundt boligen er fint opparbeida og har flere fine uteplasser



Uthus/drivhus oppført i 2021 på nordsiden av boligen



Kjelleretasjen er innreda med bla. stue, disponibelt rom og div. boder



Plantegning

Oversikt kjelleretasjen



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke avvik for evt. feil.
Innebygnings og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

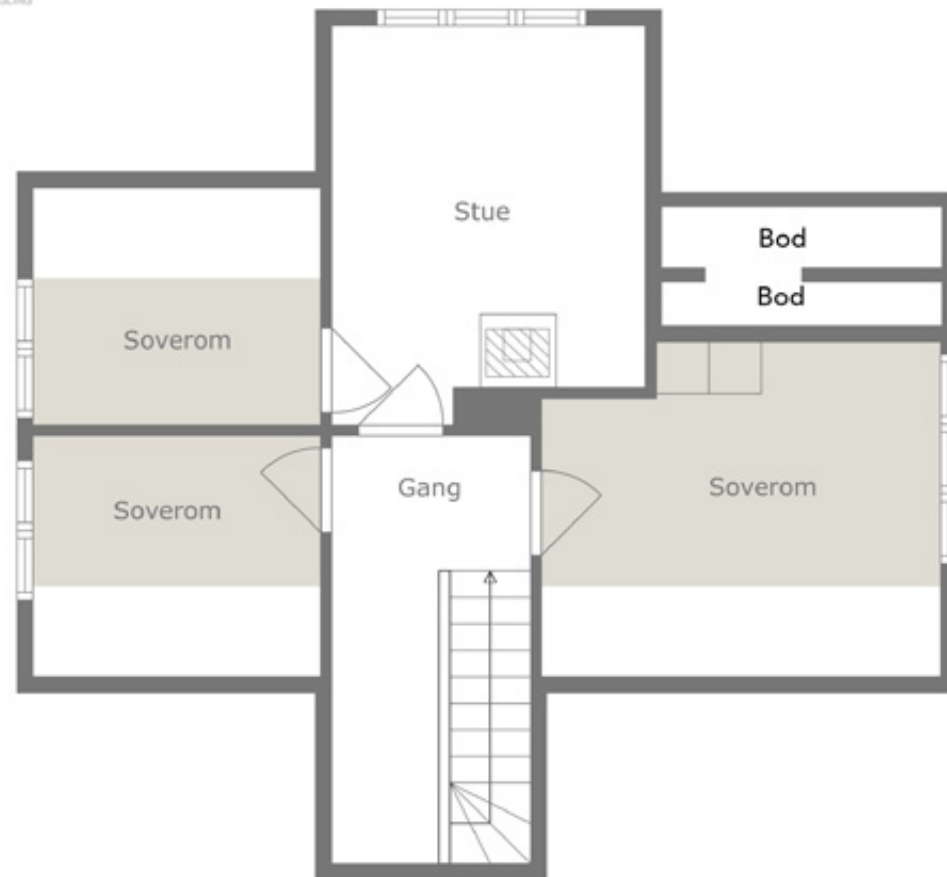
Oversikt hovedplan



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke avvik for evt. feil.
Innebygnings og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt loftsetasjen



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra faktisk. Målingene er for alle rom og for alle. Innretning og møbler er ikke basert på den faktiske innretningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Holmedalsvegen 729
6980 Askvoll

Matrikkel

Gnr. 27 bnr. 27 i Askvoll
kommune

Beliggenhet, adkomst

Boligeiendom med landlig plassering i Holmedalsvegen i Askvoll. Eiendommen ligger på vestvendt tomt, og har flott utsikt til fjorden og nærliggende område. Tilkomst fra offentlig vei.

Nærområdet

Avstand på mellom 1,5-3 km til barnehage, barne- og ungdomsskole, båthavn, idrettshall og Askvoll sentrum.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1952

Bygninger og byggemåte

Eiendommen er utbygd med en enebolig, ett enkelt uthus og en mindre lekehytte. Eneboligen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 1952, og har naturlige avvik i forhold til dagens byggeskikk og teknisk forskrift. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1:

- 4 stk
- Nedløp og beslag
- Ventilasjon

- Avtrekk
- Brann tekniske forhold

TG2

26 stk:

- Utvendig, taktekkning
- Utvendig, snøfanger
- Utvendig, veggkonstruksjon
- Utvendig, takkonstruksjon/loft
- Utvendig, vinduer
- Utvendig, dører
- Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig, bod med utvendig tilkomst
- Innvendig, overflater
- Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig, radon
- Innvendig, rom under terreng
- Innvendig, innvendige trapper
- Innvendig, innvendige dører
- Våtrom, bad i underetasje
- Våtrom, bad i 1.etasje
- Kjøkken, overflate og innredning
- Tekniske installasjoner, vannledninger
- Tekniske installasjoner, avløpsrør
- Tekniske installasjoner, varmtvannstank
- Tekniske installasjoner, varmepumpe
- Tekniske installasjoner, elektrisk anlegg
- Tomteforhold, drenering
- Tomteforhold, grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold, terrengforhold
- Tomteforhold, utvendige vann- og avløpsledninger

TG3

5 stk:

- Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig, pipe og ildsted
- Innvendig, innvendige trapper
- Våtrom, bad i underetasje
- Våtrom, bad i 1.etasje

TG IU:

1 stk

- Tomteforhold, septiktank

Byggemåte:

Enebolig

Grunnmur av hullmur med malte murpussa overflater, og delvis med malte tapetserte overflater og en mindre del med utlekt og kledde vegger innvendig. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med takopplett og blindloft, oppført i plassbygd trekonstruksjon. Taktekking av skifer, og taktekking av asfaltpapp over tilbygget stue/vinterhage. Undetak av panel. Takrenner og taknedløp i lakkert metall. Vindu med malte trekarmmer med 2-lags glass og ett vindu med enkelt glass. Inngangsdør i 1.etasje med malte overflater med 2-lags glass og kodelås, fra 2009. Terrasseskyvedør i stuen i 1.etasje med malte trekarmmer med 2-lags glass, fra 2007. Dør

mellom stuen og stue/
vinterhage i malt treverk med
2-lags glass. Altandør i malt
treverk med 2-lags glass, fra
1982. Inngangsdør i
underetasjen med malte
overflater med 2-lags glass, fra
2009.

Fra stue/vinterhage er det
tilkomst til altan oppført i
trekonstruksjon med dekke av
royalimpregnerte terrassebord
og plater for "regntett" dekke,
ca. 14 m². Rekkverk i malt
treverk med plexiglass.

Fra stuen i 1.etasje og
uteområdet er det tilkomst til
en større betongplattning med
skiferdekke. Rekkverk i lakkert
stål. Betongtrapp med
skiferfliser i trinnene mellom
plattningen og uteområdet
nedenfor.

Uthus:
Enkelt uthus oppført på
fundament av betong.
Yttervegger av bindingsverk
med utvendig kledning av malt
trepanel. Takkonstruksjon med
pulttakform, oppført i
trekonstruksjon med tekking av
transparente pvc-plater. Vindu
med malte trekarmen med
enkle og 2-lags glass.
Ytterdør i malt treverk med
2-lags glass.

Antall rom

Soverom: 5
Bad: 1
Ekstratoalett: 1

Arealer og fordeling per etasje (NY)

Totalt BRA '201 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 190
kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 11
kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)
14 kvm

Det totale bruksarealet fordeler
seg som følger:
Underetasje:
- BRA: 75 m²
- BRA-i: 64 m² (bad, kjellerstue,
soverom, gang, vindfang, bod,
bod 2)
- BRA-e: 11m² (bod med
utvendig tilkomst)

Første etasje:
- BRA: 82 m²
- BRA-i: 82 m² (stue, kjøkken,
spisestue, stue/vinterhage, bad,
soverom, gang)
- TBA: 14 m²

Loft:
- BRA: 44 m²
- BRA-i: 44 m² (stue, soverom,
soverom 2, soverom 3, gang,
bod, kott, kott 2, kott 3, kott 4)

Enkelt uthus:
BRA: 7 m²:
BRA-e: 7 m²

Vedlagte plantegninger er ikke
målbare, og oppgitte arealer er
hentet fra vedlagte
tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og
beregnet med utgangspunkt i
NS 3940:2023.

Innvendige overflater og innredninger

Enebolig:
Gulv med laminat, belegg og
furugulv Vegger med malte
profilerte plater, malt panel,
malte strier, interiørpanel, malt
interiørpanel, tapeteserte
overflater og malte murpussa
overflater.
Himlinger med malte slette
overflater, malte plater, malt
mdf-panel, malt kryssfiner og
trehvit panel.
Malte trefyllingsdører
innvendig.
Trapp mellom 1.etasje og
underetasjen i treverk med
belegg i trinnene.
Malte trefyllingsdører, finerte
dører og trehvite
trefyllingsdører innvendig.

Bad i 1.etasje med vinylbelegg
på gulvet, vegger med malt
strietapet, himling med malt
slett overflate, klosett,
baderomsinnredning med
servantplate og veggmontert
blandebatteri for dusj.

Bad i underetasjen med
vinylbelegg på gulvet,
varmekabler i gulvet, vegger
med malte murpussa overflater

og malte plater, himling med
malte plater, klosett, servantm
dusjkabinett, boblebadekar og
opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning med malte
rammefronter og slette fronter,
laminatbenkeplate,
oppvaskkum, og frittstående
komfyr, oppvaskmaskin og
kjøleskap.

Ventilator i kjøkkenet og
ventilvifte i badet i
underetasjen. Ventilasjonen er
ellers basert på naturlig
ventilering.

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av støpejern og en
mindre del av plast.
Varmtvannstank på 198 liter fra
2014 er installert i gangen i
underetasjen.

Elektrisk anlegg med åpen og
skjult installasjon og
sikringskap med
automatsikringer. Fiber er
installert.

Uthus:
Normal enkel standard.
Følgende avvik er registrert ut
over naturlig elde og
bruksslitasje:
- Sprekk i to glassruter
- Del av utvendig kledning går
helt i terrenget, og der dermer
mer utsatt for fukt og
råteskade.
- Sprekker i del av fugene i
skifergulvet.

- Eldre vindu og dører, ikke fra
byggeåret.

Oppvarming

Peisovn i ene stua i 1.etasje.
Eldre vedovn i stua på loftet.
Eldre vedovn i underetasjen.
Varmekabler i de fleste gulv i
underetasjen.
Luft til luft varmepumpe er
installert (2012) i ene stua i
1.etasje.

Møblering / utstyr

Hvitevarer som følger med er
kjøleskap, komfyr,
oppvaskmaskin og
tørketrommel.
Garderobe som følger med er
skap på store soverommet
oppe (i tre), hvitt skap i gangen
oppe, lite skap på minste
soverommet oppe, Kommode
på soverom i midtetasjen.

Følgende følger ikke med
handelen:
Taklampe på stua med sofaen.
(Oransje/ svart hengelampe)
Ingen av Elfa- trådhyllene med
korgar.

Parkering

Parkering for flere biler på egen
tomt.

Areal og eierform

Areal: 584 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Tomten er normalt flott

opparbeida med gruslagt vei,
skiferplattning, betongtrapper
med skiferfliser i trinnene,
hagemurer av betong, og i
hage med grøntareal med
planter.
I tillegg til bolighuset og
uthuset er det en mindre
lekehytte på tomten, med
behov for vedlikehold.
Lekehytten har ikke målbart
areal etter NS 3940 sine
målregler, og er derfor ikke
nærmere kommentert i
rapporten.

Eier

Odin Andre Hestholm

Vei, vann og avløp

Privat avkjørsle/veg fra
offentlig vei. Avkjørselen/deler
av veien er felles med
naboeiendommen som har
veirett over eiendommen.
Vedlikehold av veien/
avkjørselen deles likt mellom
eiendommene.

Kommunalt vannverk,
tilknyttet via privat
stikkledning.

Eiendommen har privat
septiktank med kommunal
tømming.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i ett LNFR-
område for spredt bolig- fritids,
og næringsbebyggelse mm.

Deler av tomta ligger innenfor omsynssoa for ras- og skredfare.

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:

1953/20-3/55 Bestemmelse om gjerde
06.01.1953

1953/664-1/55 Bestemmelse om vannledn.
13.04.1953

1985/296-1/55 Erklæring/avtale
17.01.1985
Vegvesenets betingelser vedtatt

2002/2838-1/55 Jordskifte
01.07.2002
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste rettigheter tilhørende eiendommen:

Rettigheter på 4645-27/15
Rettigheter i eiendomsrett
1953/20-2/55 Bestemmelse om vannrett
06.01.1953
rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:27

Bnr:27
Med flere bestemmelser

Naboeiendom gnr.27 bnr.5 vil ha tinglyst veirett frem til sin eiendom slik veien ligger i dag. Retten vil tinglyses før overdragelse av eiendommen, se vedlagt erklæring om rettighet i eiendom som ligger i salgsoppgaven.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen hos Askvoll kommune.

Prisantydning

2 000 000,-

Beregnet total kostnad

2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
50 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 000 000,-))

63 202,- (Omkostninger totalt)

2 063 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

prisantydning.

Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as / Ole Andre Roska
Takstdato : 12.03.2024
Markedsverdi : 2 000 000,-
Teknisk verdi : 3 450 000,-

Formuesverdi : 255 683,-
Sekundær formuesverdi : 971 683,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Eenergimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Kommunale avgifter

Kr. 11 832 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vannavgift (påkobling og forbruk), feiing og branntilsyn, tilsyn avløpsanlegg.
Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

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)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Oppgjørshonorar (Kr.5 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 000 000,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.7 500)
Totalt kr. (Kr.75 700)

Boligselgerforsikring

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

Arealangivelser i salgsoppgaven

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

Andre opplysninger

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

Budgivning

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

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

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

Megler vil heller ikke formidle

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

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper

har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en 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.

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

10.05.2024

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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport

Holmedalsvegen 729, 6980 ASKVOLL

ASKVOLL kommune

gnr. 27, bnr. 27



Markedsverdi

2 000 000

Areal (BRA): Enebolig 201 m², Enkelt uthus 7 m²



Befaringsdato: 09.02.2024

Rapportdato: 12.03.2024

Oppdragsnr.: 20724-1467

Referansenummer: LJ1926

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska



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

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breddekompetanse innanfor taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.



Rapportansvarlig

Ole André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 tilstandsrapport 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



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

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1952, og har naturlege avvik i høve til dagens byggeskikk og tekniske forskrift. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med modernisering og oppgradering i ulike tidsperiodar, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, del av installasjonar og del av overflater med standard av eldre standard. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

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

I forbindelse med verditakst utført av Førde Takstkontor AS i 2017, vart det opplyst at del av bustaden vart etterisolert i 2009.

Bygningen sin isolasjonsverdi ligg under dagens krav for nybygg.

Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no".

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av holmur med malte murpussa overflater, og delvis med malte tapetserte overflater og ein mindre del med utleakta og kledde veggjar innvendig. Golv mot grunn av betong. Etasjeksille av trebjelkelag. Ytterveggjar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med takopplett og blindloft, oppført i plassbygd trekonstruksjon. Taktekking av skifer, og taktekking av asfaltpapp over tilbygd stove/vinterhage. Undertak av panel. Takrenner og taknedløp i lakkert metall. Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas og eit vindu med enkelt glas. Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater med 2-lags glas og kodelås, frå 2009. Terrasseskyvedør i stova i 1. etasje med malte trekarmar med 2-lags glas, frå 2007. Dør mellom stova og stove/vinterhage i malt treverk med 2-lags glas. Altandør i malt treverk med 2-lags glas, frå 1982. Inngangsdør i underetasjen med malte overflater med 2-lags glas, frå 2009.

Frå stove/vinterhage er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av royalimpregnerte terrassebord og plater for "regntett" dekke, ca. 14m². Rekkverk i malt treverk med plexiglass.

Frå stova i 1. etasje og uteområdet er det tilkomst til ein større betongplatt med skiferdekke. Rekkverk i lakkert stål. Betongtrapp med skiferfliser i trinna mellom plattformen og uteområdet nedanfor.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Golv med laminat, belegg og furugolv. Veggjar med malte profilerte plater, malt panel, malte strier, interiørpanel, malt interiørpanel, tapetserte overflater og malte murpussa overflater. Himlingar med malte slette overflater, malte plater, malt mdf-panel, malt kryssfiner og trekvit panel. Malte trefyllingsdører, finerte dører, trekvite trefyllingsdører innvendig. Trapp mellom 1. etasje og loftet i malt treverk med belegg i trinna. Trapp mellom 1. etasje og underetasjen i treverk med belegg i trinna. Malte trefyllingsdører, finerte dører og trekvite trefyllingsdører innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på golvet, veggjar med malt strietapet, himling med malt slett overflate, klosett, baderomsinnreiing med servantplate, og veggmontert blandebatteri for dusj.

Bad i underetasjen med vinylbelegg på golvet, varmekablar i golvet, veggjar med malte murpussa overflater og malte plater, himling med malte plater, klosett, servant, dusjkabinett, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med malte rammefrontar og slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Peisomn i eine stova i 1. etasje. Eldre vedomn i stova i loftet. Eldre vedomn i underetasjen. Skorstein av teglstein, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag. Varmekablar i dei fleste golva i underetasjen. Luft til luft varmepumpe er installert i eine stova i 1. etasje. Varmepumpa vart installert i 2012. Ventilator i kjøkkenet og ventilvifte i badet i underetasjen, ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering.

Vassrør av kopar. Avløpsrør av støypejern og ein mindre del av plast. Varmtvassstank på 198 liter frå 2014 er installert i gangen i underetasjen.

Elektrisk anlegg med open og skjult installasjon og sikringskssap med automatsikringer. Fiber er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	64	11	0	75
1. Etasje	82	0	0	82
Loft	44	0	0	44
Sum	190	11	0	
Sum BRA	201			

Enkelt uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	7	0	7
Sum	0	7	0	
Sum BRA	7			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

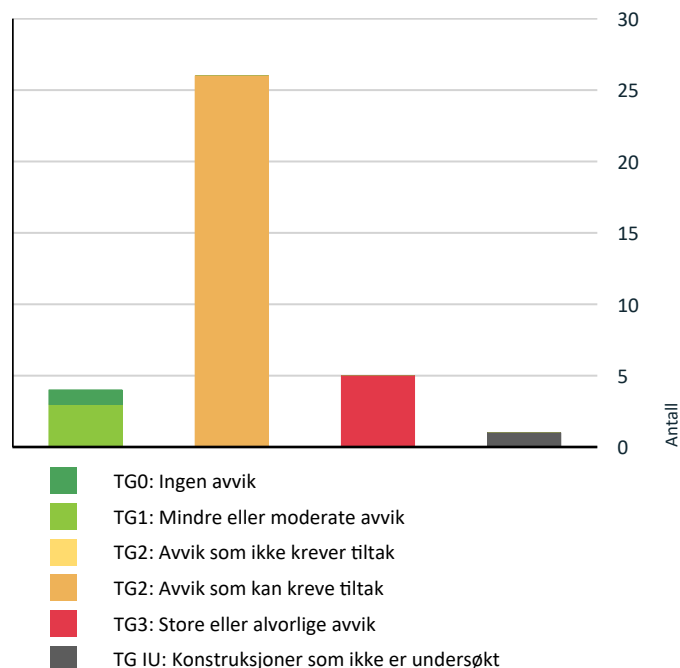
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

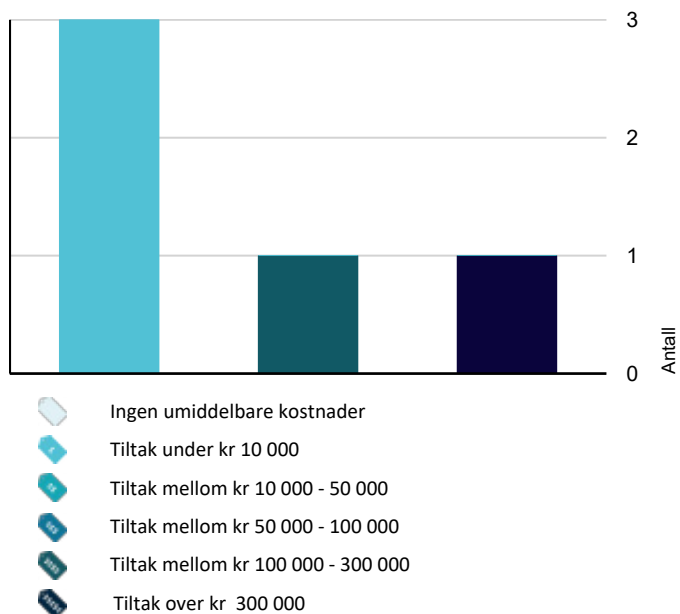
Sammendrag av boligens tilstand

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 er basert på gjennomgang av bustaden, opplysningar framlagt og gitt under synfaring og som er innhenta frå kommunen sin kartportal og Ambita/Eiendomsverdi. Nivellerte golvflater er tilfeldig utvalgt, andre høgdeforskjellar kan difor forekomme i del av golva. Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant anna eventuelle retningsavvik i ulike konstruksjonar, manglande kjennskap til tjukkeleiken på innvendige skilleveggar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Under synfaringa var det mykje inventar i bustaden, og det kan difor forekomme avvik som ikkje er registrert. Under synfaringa var det snø, snødekte overflater er difor ikkje kontrollert. Tilleggsbyggingar blir skildra, men ikkje vurdert med tilstandsgrad. Kostnadsestimat blir i stor grad berre lagt inn på bygningsdelar med TG3. Tilstandsrapporten har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod med utvendig tilkomst [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOIG



Byggeår
1952

Kommentar
Kilde: Eigaren.

Standard

Bustaden har normal standard i høve til byggeåret 1952, og er modernisert og delvis oppgradert i ulike tidsperiodar, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, del av installasjonar og del av overflater av eldre standard.

Vedlikehold

Bustaden har i ettertid hatt normalt vedlikehald.

Tilbygg / modernisering

2009 - Etterisolering, og utskifting av utvendig kledning.

2009 - Utskifting av inngangsdører.

2012 - Installering av luft til luft varmepumpe.

2014 - Ny varmtvassstank.

2014 - Ny kjøkkeninnreiing.

2016 - Oppføring av tilbygg (Stove/vinterhage, og utebod i fasade vest)

2017 - Installering av automatsikringar.

Modernisering/oppgradering og vedlikehald er elles utført i ulike tidsperiodar.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av skifer, og taktekking av asfaltpapp over tilbygd stove/vinterhage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skiferheller er erstatta med blyplater. Med omsyn til alder på taktekinga kan ikkje behov for framtidig omlegging av skiferen utelukkast. Under synfaringa var taktekinga snødekt, tekinga er difor berre vurdert basert på alder, og bilete tilsendt frå eigaren. Nærmare kontroll av tekinga er anbefalt når taket er fritt for snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av tekinga er anbefalt når taket er fritt for snø. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert metall.

TG 2 Snøfanger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje snøfangarar på taket, men det det var ikkje krav til snøfangarar på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av snøfangarar er anbefalt for å hindre at snø og is rasa ned frå taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

I 2009 vart det utført etterisolering, og utskifting av utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning har redusert ventilering grunna horisontal lekte i underkant av det nederste kledningsbordet, og vil med omsyn til redusert ventilering kunne ha eit auka vedlikehaldsbehov. Utvendig kledning har elles behov for normalt vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltakform med takopplett og blindloft, oppført i plassbygd trekonstruksjon. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

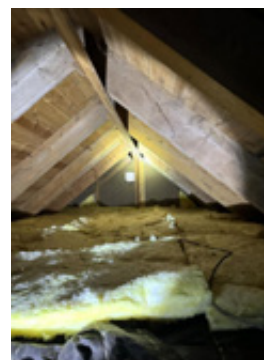
- Det er avvik:

Det er registrert enkelte eldre fuktmerker i takkonstruksjonen og undertaket, men det vart ikkje registrert fukt under synfaringa. Det er registrert symptom på mott i konstruksjonen, men det er ikkje kjennskap til om det er aktiv mott i konstruksjonen per i dag. Isolerte skråtak er ikkje ventilert, kondensering i konstruksjonen vil difor lettare kunne oppstå. Det er ikkje registrert dampsperre i himlinga mot blindloftet/isolerte skråtak, normal utføring for byggeåret. Takkonstruksjonen er delvis lukka, lukka del av konstruksjonen er ikkje kontrollert. Det er begrensa tilkomst til blindloftet, blindloftet er difor berre kontrollert frå området rundt lukeopninga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein må følgje med på fuktmerka over tid, og utføre utvendig tiltak om fuktmerka utviklar seg. Med omsyn til mott bør ein følgje med på konstruksjonen over tid, og utføre tiltak mot mott om det er aktiv mott i konstruksjonen. Etablering av ventilering i isolerte skråtak, og montering av dampsperre er anbefalt. På eldre bygningar med begrensa mulegheit for kontroll av takkonstruksjonen er det generelt anbefalt med utvida kontroll av konstruksjonen.



Blindloft

TG 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas, frå 1980-talet, 2007, 2016 og 2020. I underetasjen er det eit vindu i malt trekarm med enkelt glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i glaset i vinduet i underetasjen med enkelt glas, utskifting må påreknast. Vindua frå 1980-talet har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder, og forventa brukstid for vindu med 2-lags glas. Det er synleg teikn på innvendig kondensering på enkelte glas. Del av vindua har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling. Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vassbrettet i underkant av vindua, listverket er difor meir utsett for fukt. Vindu med 2-lags glas produsert før 1985 kan innehalde ulike miljøgifter og må behandlast som spesialavfall ved utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vindu med sprekk i glaset. For å unngå innvendig kondensering på glasa er det viktig å sikre god ventilering i romma. Utføre vedlikehald med overflatebehandling. Lokal utbetring av klaring mellom utvendig listverk og vassbrettet i underkant av vindua er anbefalt. Framtidig utskifting av eldre vindu må kunne påreknast.



TG 2 Dører

Inngangsdør i 1. etasje med malte overflater med 2-lags glas og kodelås, frå 2009. Terrasseskyvedør i stova i 1. etasje med malte trekarmar med 2-lags glas, frå 2007. Dør mellom stova og stove/vinterhage i malt treverk med 2-lags glas. Altandør i malt treverk med 2-lags glas, frå 1982. Inngangsdør i underetasjen med malte overflater med 2-lags glas, frå 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

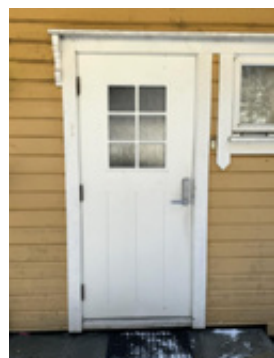
På inngangsdøra i 1. etasje er det registrert svelling i nedre del av dørbladet, framtidig utskifting må påreknast. Terrasseskyvedøra i stova i 1. etasje har sprekk i eine glaset, utskifting av glas må påreknast. Altandøra har med omsyn til alder oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid for dører med 2-lags glas, framtidig utskifting må kunne påreknast. Inngangsdøra i underetasjen har behov for normalt vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av eine glaset i terrasseskyvedøra, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stove/vinterhage er det tilkomst til altan oppført i trekonstruksjon med dekke av royalmepregnerte terrassebord og plater for "regntett" dekke, ca. 14m².
Rekkverk i malt treverk med plexiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høyde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høyde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøyde på 90 cm var innafor forskriftskravet på oppføringstidspunktet, og det er ikkje krav til utbetring av rekkverkshøyde.

Rekkverket er av enkel utføring, og har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Det er sprekk i enkelte plexiglass, utbetring av rekkverket må påreknast. Under synfaringa var det snø, terrasseborda er difor ikkje kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av rekkverket, og elles utføre vedlikehald med overflatebehandling av rekkverket



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Frå stova i 1. etasje og uteområdet er det tilkomst til ein større betongplattning med skiferdekke.
Rekkverk i lakkert stål.
Betongtrapp med skiferfliser i trinna mellom plattningen og uteområdet nedanfor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høyde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høyde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøyde på 90 cm var innafor forskriftskravet på oppføringstidspunktet, og det er ikkje krav til utbetring av rekkverkshøyde.

Ved inngangspartiet i 1. etasje er det mellom to ulike nivå på plattningen nivåskilnad på rett i overkant av 50 cm uten at plattningen er sikra med rekkverk. TG3 er sett med omsyn til manglande sikring.

Det er ikkje handløparer i trappa, montering av handløparer er anbefalt.

Under synfaringa var plattningen og trappa snødekt, plattningen og trappa er difor elles ikkje kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre plattningen ved inngangspartiet med rekkverk, og montere handløparer i trappa.

Nærmare kontroll av plattningen og trappa er anbefalt når snøen er vekke.

Kostnadsestimatet gjeld sikring langs eine sida av plattningen ved inngangspartiet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Bod med utvendig tilkomst

Under stove/vinterhage er det uisolert bod med utvendig tilkomst.

Golv av ubehandla betong.
Grunnmur/ytterveggar av forskalingsblokker med malte overflater utvendig.
Himling med trekvit panel.
Plassbygd dør i treverk med enkelt glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flekkvise områder med saltutslag i muren som følgje av fukktransport i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering og utvendig fuksikring er skildra under punkter "Drenering"

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Golv med laminat, belegg og furugolv.
Veggar med malte profilerte plater, malt panel, malte strier, interiørpanel, malt interiørpanel, tapetserte overflater og malte murpussa overflater.
Himlingar med malte slette overflater, malte plater, malt mdf-panel, malt kryssfiner og trekvit panel.

Overflater i stove/vinterhage:

Golv med belegg og furugolv.

Veggar med malte osb-plater og malt trepanel.

Himling med overflatebehandla panel og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er av varierende alder og har generelt naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I underetasjen er det målt høydeforskjell i golvet på 12 mm over ein avstand på 2 meter.

I loftet er det målt høydeforskjell i golvet på 13 mm over ein avstand på 2 meter.

Det er ikkje registrert vesentleg høydeforskjell i golvet i 1. etasje. Største målte høydeforskjell i golvet i 1. etasje er på 9 mm over ein avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er ikkje utført med radonsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Peisomn i eine stova i 1. etasje.

Eldre vedomn i stova i loftet.

Eldre vedomn i underetasjen.

Skorstein av teglstein, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte riss/mindre sprekker i murpussa overflate på skorsteinen. Lukkemekanismen på fyringsluka til vedomnen i loftet er defekt. Luka er per i dag provisorisk festa med ei stroppe, og omnen kan ikkje brukast før luka er utbetra. Det er opplyst frå eigaren hat omnen ikkje har vore i bruk i perioden eigaren har budd i bustaden.

TG3 er sett med omsyn til defekt fyringsluka på vedomnen i loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring med overflatebehandling av riss/mindre sprekker i murpussa overflate på skorsteinen må kunne påreknast. På eldre skorsteinar av teglstein er det generelt anbefalt med utvida kontroll av innvendig røykløp, og behov for framtidig rehabilitering av skorsteinen kan ikkje utelukkast før utvida kontroll er utført. Det er generelt anbefalt med utvida kontroll av eldre vedomnar.

Kostnadsestimatet gjeld lokal utbetring av fyringsluka på vedomnen i loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Golv mot grunn av betong.
Grunnmur/yttervegger mot terrenget av holmur med malte murpussa overflater, malte tapetserte overflater og ein mindre del med utlekta og kledde veggar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flekkvise områder med saltutslag i grunnmuren og fukt i ei golvlist i eine boda i underetasjen som følgje av fukttransport i konstruksjonen.

Drenering og utvendig fuksikring er skildra under punkter "Drenering"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I rom mot terrenget med fukttransport i konstruksjonen er det anbefalt å ha mest muleg åpne murkonstruksjonar, og minst muleg treverk. På sikt kan det vere behov for å fjerne treverk i underetasjen.

Det er viktig å sikre god ventilering av underetasjen med omsyn til fukttransport i konstruksjonen.

Underetasjen er per i dag ikkje eigna for innreiinga, og behov for utbetring må vurderast i forhold til framtidig bruk.

Det er ikkje registrert råteskada treverk i underetasjen, men nærmare kontroll er generelt anbefalt med omsyn til registrert fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og loftet i malt treverk med beleg i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I trappa mellom 1. etasje og loftet er det opning på rett i overkant av 10 cm mellom rekkverksspilene. Etter dagens forskrift skal det maks vere opning på 10 cm mellom vertikale rekkverksspilene med omsyn til barnesikring.

Det er ikkje veggmontert handløpar i trappa. Etter dagens forskrift skal det vere handløpar på begge sidene i trappeløpet.

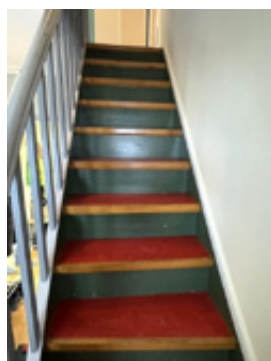
Rekkverket i trappa har høgde på rett i underkant av 90 cm, og rekkverket rundt trappeopninga i loftet har høgde på ca. 80 cm. Etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på 90 cm.

Trappa har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av avvik som omhandlar sikkerheit er generelt anbefalt.



TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp mellom 1. etasje og underetasjen i treverk med beleg i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa mellom 1. etasje og kjellaren er uten rekkverk.

Det er ikkje veggmontert handløpar i trappa. Etter dagens forskrift skal det vere handløpar på begge sidene i trappeløpet.

Det er opning på ca. 16 cm mellom trapptrinna, etter dagens forskrift skal det maks vere opning på 10 cm mellom trappetrinn med omsyn til barnesikring.

Trappa har elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

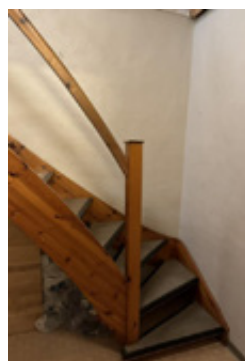
TG3 er sett med omsyn til manglande rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av rekkverk, handløpar, og montering av stusstrinn eller andre avgrensingar mellom trappetrinna er anbefalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører, finerte dører og trekvite trefyllingsdører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen/terskelen og bør justerast. Elles naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasjen med vinylbelegg på golvet, varmekablar i golvet, veggjar med malte murpussa overflater og malte plater, himling med malte plater, klosett, servant, dusjkabinett, boblebadekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonen er basert på elektrisk ventilvifte, ventilar og opningsvindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluken i delen med dusjkabinettet og badekaret er plombert, og det er per i dag laga til provisorisk avløp frå kabinettet og badekaret til sluken i andre enden av badet.

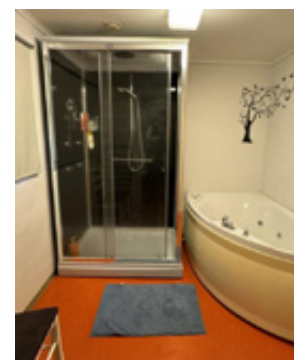
Badet er generelt av eldre standard, og oppfyller ikkje dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt bad må påreknast.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Holtaking for fuktmåling er ikkje utført då det allerede er påvist avvik i våtsona.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av tilliggande konstruksjonar må utførast i samband med ei framtidig oppgradering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1. etasje med vinylbelegg på golvet, veggjar med malt strietapet, himling med malt slett overflate, klosett, baderomsinnreiing med servantplate, og veggmontert blandebatteri for dusj.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via ventil og opningsvindu.

Oppvarming er basert på veggmontert panelomn.

Vurdering av avvik:

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

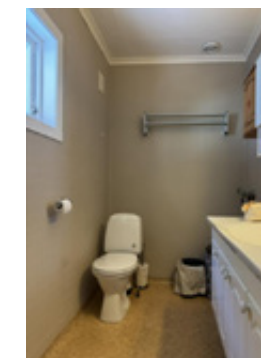
Badet er generelt av eldre standard, og oppfyller ikkje dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av nytt bad må påreknast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Holtaking for fuktmåling er ikkje utført då det allerede er påvist avvik i våtsona.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av tilliggande konstruksjonar må utførast i samband med ei framtidig oppgradering av badet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med malte rammefrontar og slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkeninnreiinga er frå 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnreiinga har naturleg elde og bruksslitasje med enkelte bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal ubetring med overflatebehandling må kunne påreknast.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør av kopar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støypejern og ein mindre del av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. Ved oppgradering av bustaden er det anbefalt å installere balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 198 liter frå 2014 er installert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvannstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal ubetring av straumtilkoplinga er anbefalt.



TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe er installert i eine stova i 1. etasje. Varmepumpa vart installert i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmepumpa har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder og forventa brukstid for luft til luft varmpumper. Luft til luft varmpumper har normalt ei forventa brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald. Leidningen mellom innedelen og utedelen ligg synleg i stove/vinterhage, montering av deksel må kunne påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 open og skjult installasjonsjon og sikringskssap med automatsikringar.

Elektrisk anlegg blei oppgradert med automatsikringar i 2017.

Varmekablar i dei fleste golva i underetasjen.
Fiber er installert.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg er ikkje kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent installatør er anbefalt. TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll av det elektriske anlegget utført i løpet av dei fem siste åra.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslerar og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

TG 2 Drenering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje kjennskap til eventuelt dreneringssystem.

Det er ikkje registrert noko form for utvendig fuktsikring, og det kan med omsyn til byggeåret ikkje forventast å vere noko form for utvendig fuktsikring.

Det er registrert flekkvise områder med saltutslag i grunnmuren som følgje av fukttransport i konstruksjonen.

Trapper og plattingar som ligg inntil grunnmuren auka faren for fukttransport i konstruksjonen.

Dreneringssystem har normalt ei forventa brukstid på alt i frå 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for redrenering/etablering av drenering og utvendig fuktsikring må kunne påreknast med omsyn til fukttransport i konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av holmur med malte murpussa overflater, og delvis med malte tapetserte overflater og ein mindre del med utleakta og kledde veggjar innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte riss i murpussa overflater på grunnmuren, og lokale områder med avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring med overflatebehandling må kunne påreknast.

TG 2 Terrenghold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omsynssone: Potensielt snøskredfare.

TG2 er sett med omsyn til at tomta ligg innafor omsynssona som er registrert i NVE sine temakart.

Under synfaringa var tomta snødekt, tomta og terrengholdet er difor ikkje kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TG1 må det utførast nærmare undersøkelse av området.

Nærmare kontroll av tomta og terrengholdet er anbefalt når tomta er fri for snø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige ledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG2 basert på antatt alder, materiale og anbefalte brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til, eller opplyst om avvik som krev utbetring per i dag.

TG 1U Septiktank

Eigedommen har privat slamavskiljarar.

Det er ikkje registrert merknad på mintank.no, men tanken er av ukjent alder. Nærmare kontroll er anbefalt.

Bygninger på eiendommen

Enkelt uthus



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Kilde: Eigaren.

Standard

Normal enkel standard.

Vedlikehold

Under synfaringa vart følgjande avvik registrert ut over naturleg elde og bruksslitasje.

Det er sprekk i to glasruter.

Del av utvendig kledning går heilt i terrenget, og er difor meir utsett for fukt og råteskade.

I skifergolvet er det spreker i del av fugene.

Vindua og dørene er eldre, og er ikkje frå byggeåret 2021.

Beskrivelse

Enkelt uthus oppført på fundament av betong.

Ytterveggjar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med pulttakform, oppført i trekonstruksjon med tekking av transparente pvc-plater.

Vindu med malte trekarmar med enkle og 2-lags glas.

Ytterdør i malt treverk med 2-lags glas.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/190 m²

Enebolig: 2 Bad, Kjellerstue, 5 Soverom, 3 Gang, Vindfang, 4 Bod, 3 Stuer, Kjøkken, Spisestue, 4 Kott

Andre bygg: Enkelt uthus
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Holmedalsvegen i Askvoll med landleg passering, med avstand på mellom 1,5 - 3 km til barnehage, barne- og ungdomsskule, båthamn, idrettshall og Askvoll sentrum. Eieendommen er utbygd med eit bustadhus og eit enkelt uthus. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 1952, og har naturlege avvik i høve til dagens byggeskikk og tekniske forskrift. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med modernisering og oppgradering i ulike tidsperiodar, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, del av installasjonar og del av overflater av eldre standard. Eieendommen ligg på vestvendt tomt, og har flott utsyn til fjorden og nærliggande område. Tomta er normalt flott opparbeidd med gruslagt veg, skiferplattning, betongtrapper med skiferfliser i trinna, hagemurar i betong, og hage med grøntareal med plantar.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storehaugvegen 26 ,6980 ASKVOLL 154 m ² 2014 3 sov	01-09-2021	4 300 000	4 300 000	0	4 300 000	27 922
2 Anders Askevolds veg 33 ,6980 ASKVOLL 151 m ² 1969 5 sov	28-09-2022	2 300 000	2 700 000	0	2 700 000	17 881
3 Holmedalsvegen 309 ,6982 HOLMEDAL 176 m ² 1985 4 sov	16-09-2021	2 950 000	2 750 000	0	2 750 000	15 625
4 Anders Askevolds veg 19 ,6980 ASKVOLL 116 m ² 1964 2 sov	19-08-2021	1 590 000	1 450 000	0	1 450 000	12 500
5 Askhaugen 45 ,6980 ASKVOLL 165 m ² 1935 3 sov	11-07-2021	2 750 000	1 850 000	0	1 850 000	11 212
6 Askvollvegen 144 ,6980 ASKVOLL 138 m ² 1935 5 sov	13-08-2023	1 550 000	1 455 000	0	1 455 000	10 543

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Enkelt uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Enkelt uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 060 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

Areal 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	64	11		75		
1. Etasje	82			82	14	
Loft	44			44		
SUM	190	11			14	
SUM BRA	201					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad , Kjellerstue , Soverom , Gang , Vindfang , Bod , Bod 2	Bod med utvendig tilkomst	
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Spisestue , Stue/vinterhage , Bad , Soverom , Gang		
Loft	Stue , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3 , Gang , Bod , Kott , Kott 2 , Kott 3 , Kott 4		

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: I underetasjen er etasjehøgda målt til 2,25 meter, og i loftet er etasjehøgda målt til 2,35 meter i horisontal del av himlinga. Normal etasjehøgde etter dagens forskrift er 2,4 meter. Dagslysflata er under anbefalte krav i soverommet i underetasjen, og vinduet i soverommet vender ut i boda med utvendig tilkomst.

Enkelt uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		7		7		
SUM		7				
SUM BRA	7					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)		Innglasset balkong (BRA-b)
			Annet		
Etasje					

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	24
Enkelt uthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Odin Andre Hestholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	27	27		0	584.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holmedalsvegen 729

Hjemmelshaver

Hestholm Odin Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i Holmedalsvegen i Askvoll med landleg passering, med avstand på mellom 1,5 - 3 km til barnehage, barne- og ungdomsskule, båthamn, idrettshall og Askvoll sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst frå offentlig veg.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eigedommen har privat slamavskiljar.

Regulering

Eigedommen ligg i eit LNFR-område for spredt bustad - fritids, og næringsbebyggelse mm.

Om tomten

Eigedommen ligg på vestvendt tomt, og har flott utsyn til fjorden og nærliggande område.

Tomta er normalt flott opparbeidd med gruslagt veg, skiferplattning, betongtrapper med skiferfliser i trinna, hagemurar i betong, og hage med grøntareal med plantar.

I tillegg til bustadhuset og uthuset er dei er mindre leikehytte på tomten, med behov for vedlikehald. Leikehytta har ikkje målbart areal etter NS 3940 sine målereglar, og er difor ikkje nærmare kommentert i rapporten.

Under synfaringa var det snø, tomten er difor i liten grad kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Viser til grunnboka for eventuelle heftelsar/tinglyste rettigheter og andre opplysningar om eigedommen.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	52528313			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	09.02.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com	09.02.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi/Ambita	09.02.2024	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
NVE	09.02.2024	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått	0	Nei
Eigar/revirent	27.01.2024	Egenerklærings skjema er kontrollert, men er ikke vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått	0	Nei
Eigar/revirent	09.02.2024	Omvisning/opplysningar om eigedommen.	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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: 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 fuksøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ1926>

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

Andre bilder



Leikehytte

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2-23-0144		
Adresse	Holmedalsvegen 729		
Postnummer	6980	Poststed	Askvoll
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalenr.	52528313
Selger1fornavn	Odin Andre	Selger1etternavn	Hestholm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Den eine sluken på vaskerommet nede er tett og plombert.

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

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

Firmanavn

VVS Service Rune Berge AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Skifta og montert toalett i kjelleretasjen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

I verktøy-/ hagebod kjem det litt fukt påinnsida av veggen.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har vore lekkasje i taket frå vinterstova. Renovert heile vinterstova..

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

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

Firmanavn

Tømrrar Trond Sætre/ Geir Sætre (Skifta to vindu) / Eigeninnsats (Renovert vinterstova)

Redegjør for hva som er gjort og når

Tømrrarar har skifta to vindauge i loftsetasje. Eigeninnsats: Har tetta og renovert vinterstova.

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Tidlegare eigar har murt opp fundament under vinterstova. Manglar skikkeleg drenering rundt muren, difor litt fuktinnsig inn i verktøy/ hagebod.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

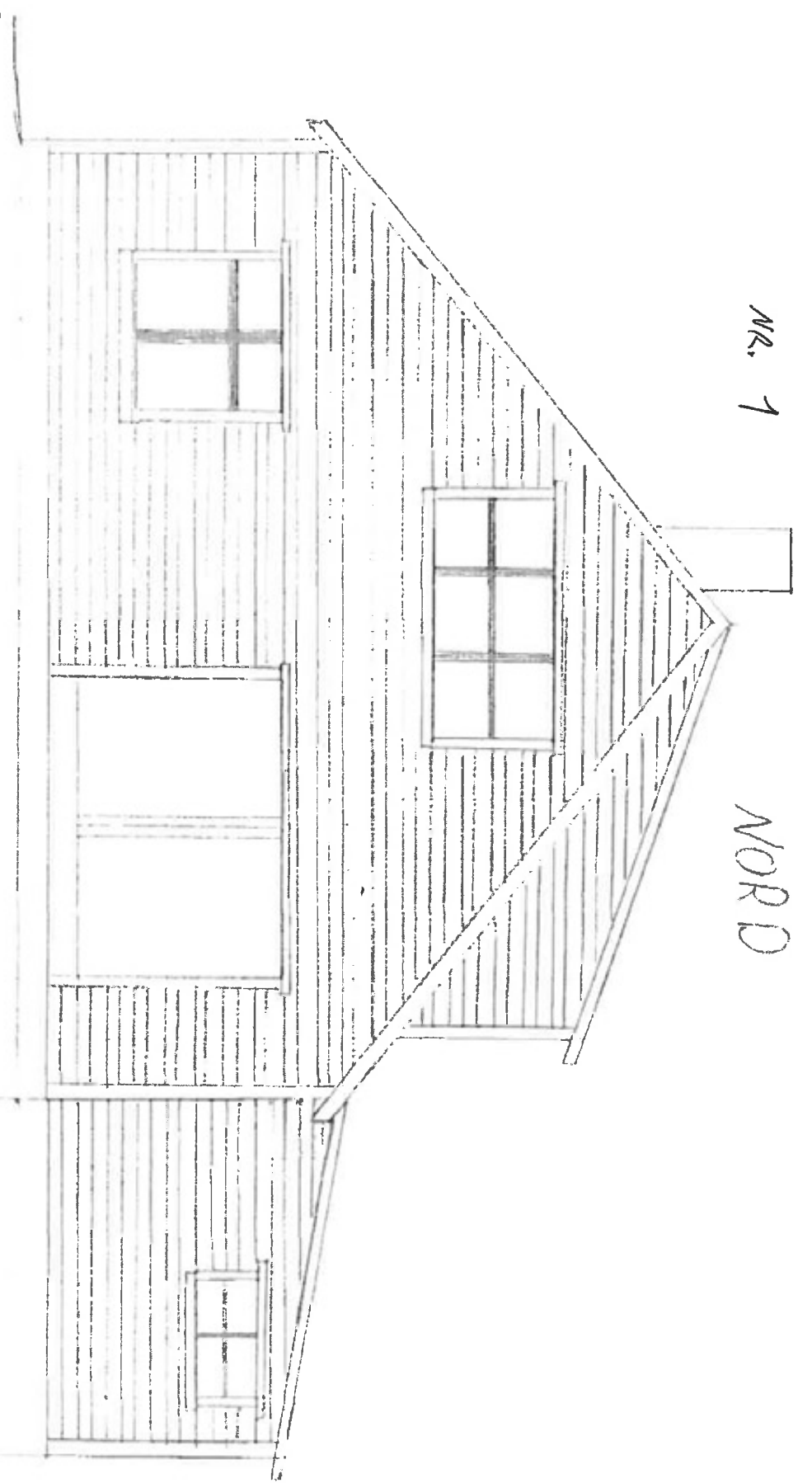
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Hestholm, Odin Andre

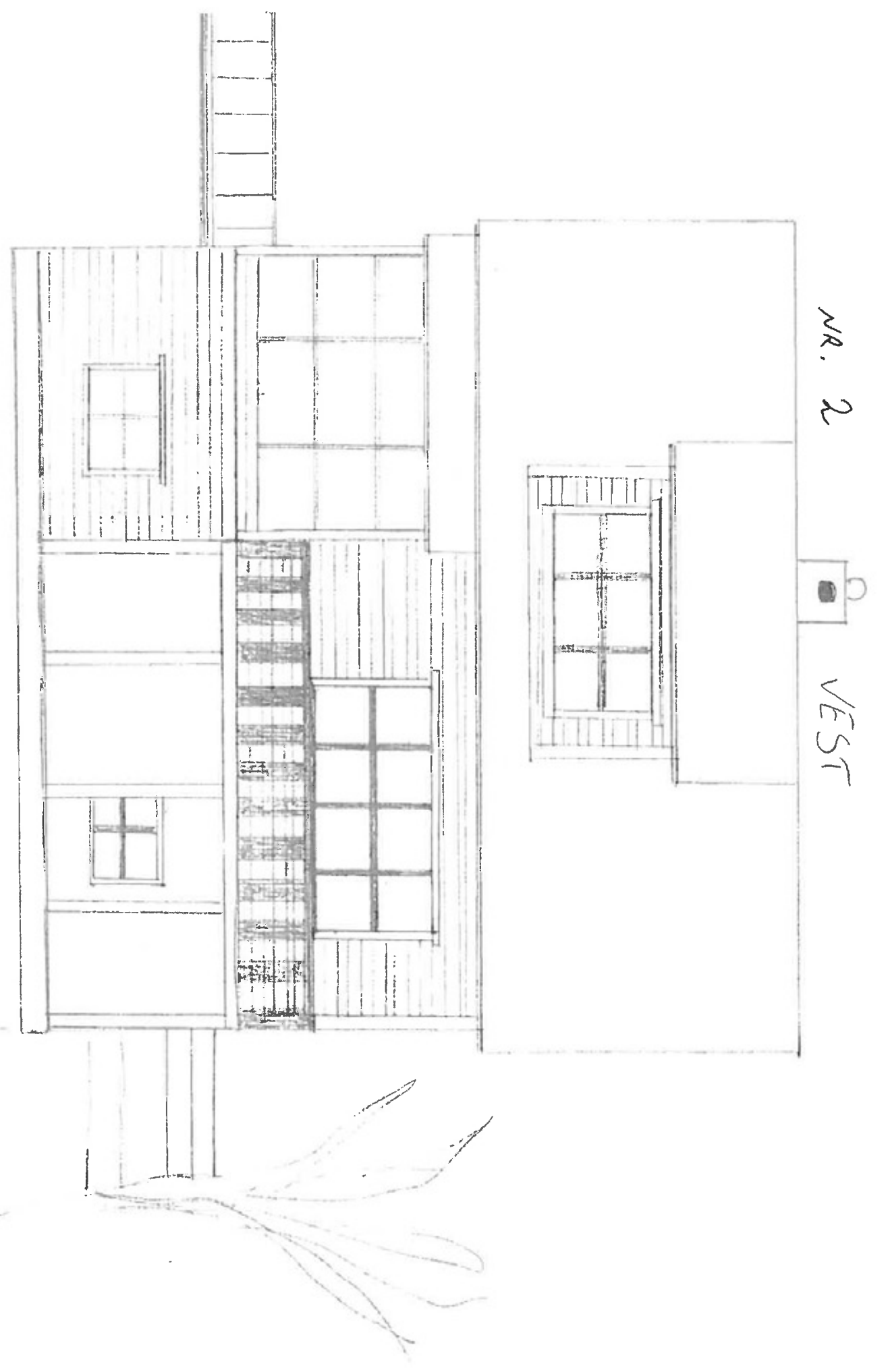
Signert av

 bankID



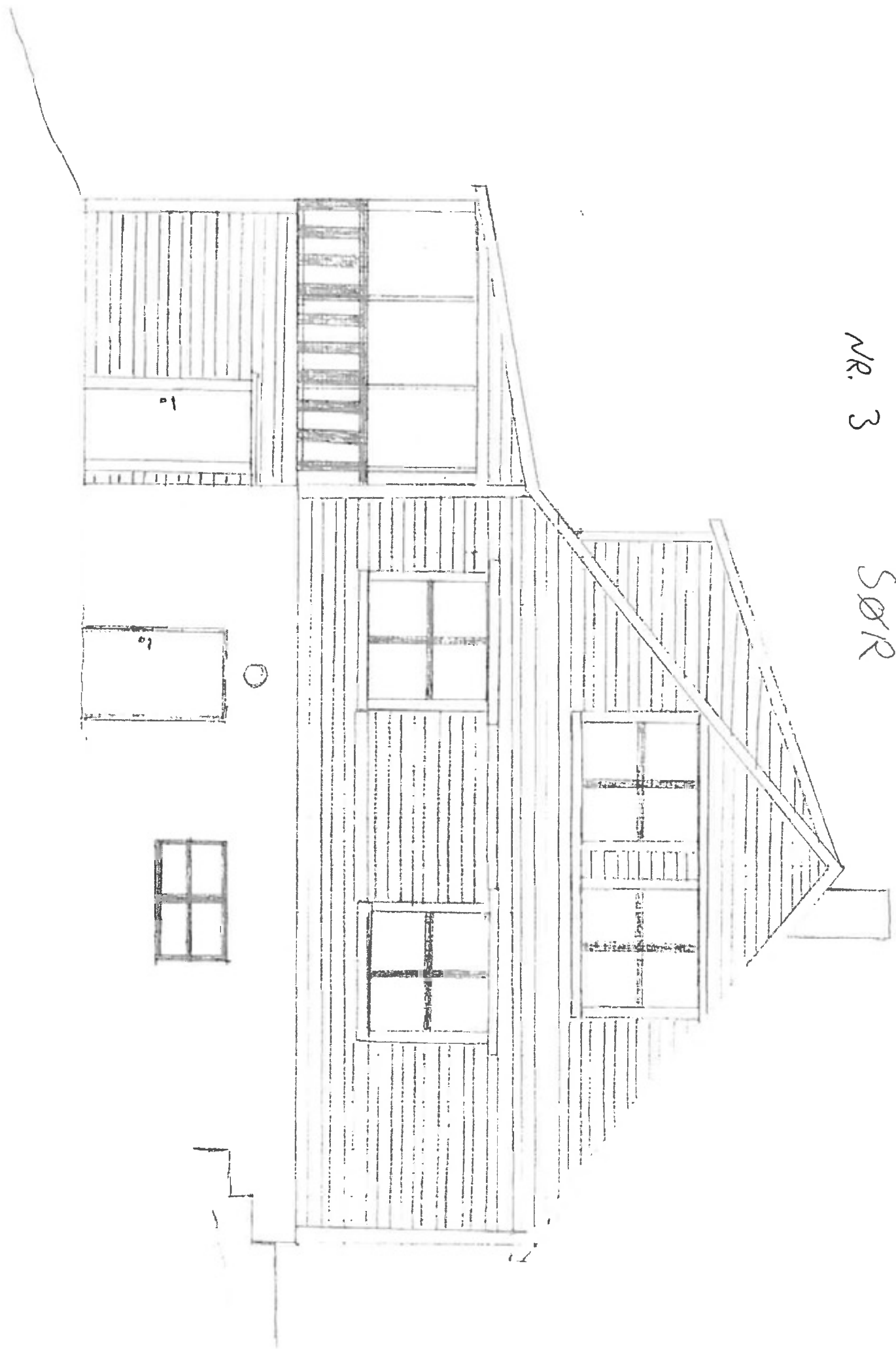
NR. 1

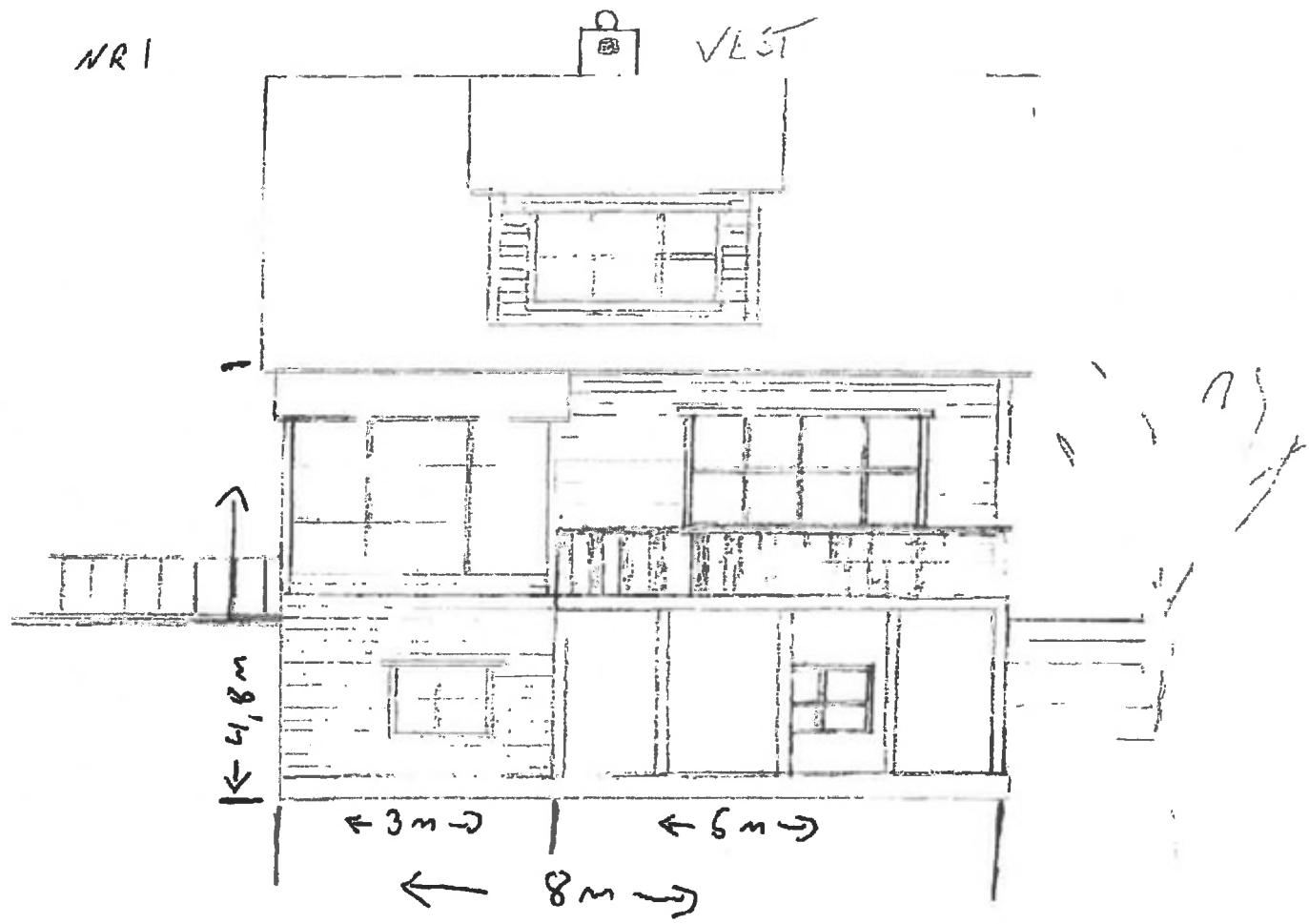
NORD



NR. 2

VEST





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Fjordane Eiendomsmegling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Fjellvegen 10	
Postnummer: 6800 Poststed: Førde	
Fødselsnr./Org.nr. 992225173 Ref.nr. 2-23-0144	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Odin Andre Hestholm	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 190869-44386

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 4645	Kommunenavn Askvoll	Gnr. 27	Bnr. 27	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 4645	Kommunenavn Askvoll	Gnr. 27	Bnr. 5	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr: 27 Bnr: 5 i Askvoll kommune har veirett på eksisterende vei over naboeiendom Gnr: 27 Bnr:27 i Askvoll kommune, se vedlagt kartskisse. Kostnader til drift og vedlikehold deles likt mellom eiendommene.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.03.2024 10:17

Eiendom 4645-27/27 Godfartun

Bruksnavn	Godfartun	Etablert dato	06.01.1953	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4645	Beregnet areal	584,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	27	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	27	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Holmedalsvegen 729	6980 Askvoll	Strømmen	Askvoll	Askvoll

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.01.1953	Skylddeling	4645-27/15	Avgiver	0
		1428-27/16	Avgiver	0
		4645-27/27	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering Jordskifte	4645-27/27	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	177609862	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	18/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	18/0	
	Areal, (bebyggt/ubebyggt)	96/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	18	0	0	0	

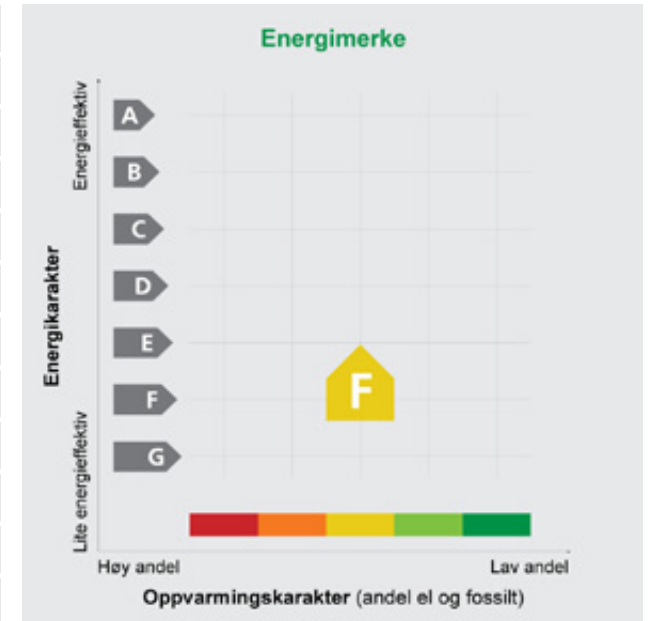
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	9/0	0/0	9/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	0	9/0	0/0	9/0



ENERGIATTEST

Adresse	Holmedalsvegen 729
Postnr	6980
Poststad	ASKVOLL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	27
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	177609862
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2018-850194
Dato	27.01.2018



Eigar	Svante Hellenes
Innmeld av	Svante Hellenes

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

TEIKNFORKLARING

Plandata
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL2008

- Grense for arealføremålområde
- LNFR nåværende
- LNFR spredt fremtidig
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 2008

- Hensynsgrense
- Faresone
- Anglitensone

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar
Kjelder for basiskart: Ekvidistans m, Kartmålestokk 1:500
Dato for basiskart: Koordinatystem: UTM sone 32 / Euref89, Høgdegrunnlag: NN2000

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Askvoll kommune

Nasjonal arealplan-ID
Saksnr. i sakshandsamingsystem

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato for siste revisjon av plankart:	Behandlingsorgan	Motesaksnr.	Dato	Sign.
Kannjering av oppstart av planarbeidet				
1. gongshandsaming				
Høring og offentleg ettersyn frå til:				
2. gongshandsaming				
Vedtak av plan	Kommunestyret			

PLANEN ER UTARBEIDD AV:

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 mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

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
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no