

Sunnfjord

Viksdalsvegen 1703, 6973 Sande i Sunnfjord



Prisantydning

4.200.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	21
Viktig informasjon	31
Dokumenter	32
Løsøre og tilbehør.	96
Budskjema	99



Fakta om boligen

Prisantydning:
4.200.000,- + omk.

Byggeår:
1989

Areal:
BRA-i: 242m².

Soverom:
4

Tomt:
Eiet tomt, 3 690 daa.

Parkering:
Parkering i garasje i bolighuset.
Ellers god plass til parkering av flere biler på tunet, samt låven.

Kommunale avgifter:
14.247,- pr. år.

Område:
Sunnfjord – Gaular

Eiendomstype:
Landbrukseiendom, konsesjonspliktig

Adresse:
Viksdalsvegen 1703
Postnr Poststed:
6973 Sande i Sunnfjord





Omkostninger for kjøper

4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

105 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 200 000,-))

117 702,- (Omkostninger totalt)

4 317 702,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Idyllisk småbruk i flotte omgivelser ved Viksdalsvatnet.

Eiendommen består av gårdstun med enebolig fra 1989, driftsbygning fra 1987 og grillhytte i hagen. Vest for tunet er det også et mindre kårhus som er pakta bort (bruksrett), se mer info i salgsoppgaven. Det er også et mindre stølshus på fjellet sørvest for tunet.

Det var tidligere melkeproduksjon på bruket, men drifta ble lagt ned for flere år siden. Den dyrka marka er i dag utleid til nærliggende bruk. Med gården følger det fiskerett i Viksdalsvatnet, samt hjortejakt i felles vald i område. Eiendommen er konsesjonspliktig og kjøper må søke konsesjon før overtagelse.





Eiendommen ligger i flotte omgivelser ved Viksdalsvatnet



Bad på hovedplan med flislagte overflater og varmekabler i gulv

Boligen er i dag innreda med 4 soverom.



Hovedsoverom med skyvedørgarderobe og utgang til altan



Utsikt fra stølen ned mot
gården og Viksdalsvatnet

Eiendommen har et lite
stølshus på Årteigsstølen, med
utsikt over Viksdalsvatnet



Langs boligens vest og nordfasade er det veranda med adkomst ut fra hovedplanet

Driftsbygningen ble oppført i 1987 som tradisjonelt båsfjøs for storfe med melkeproduksjon. Drifta ble lagt ned for flere år siden og bygningen er siden brukt til lagerplass.



Grillhytta har murt utepeis og plassbygde bord og benker som følger med



Plantegning

Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelse for alle etasjer for evt. feil.
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

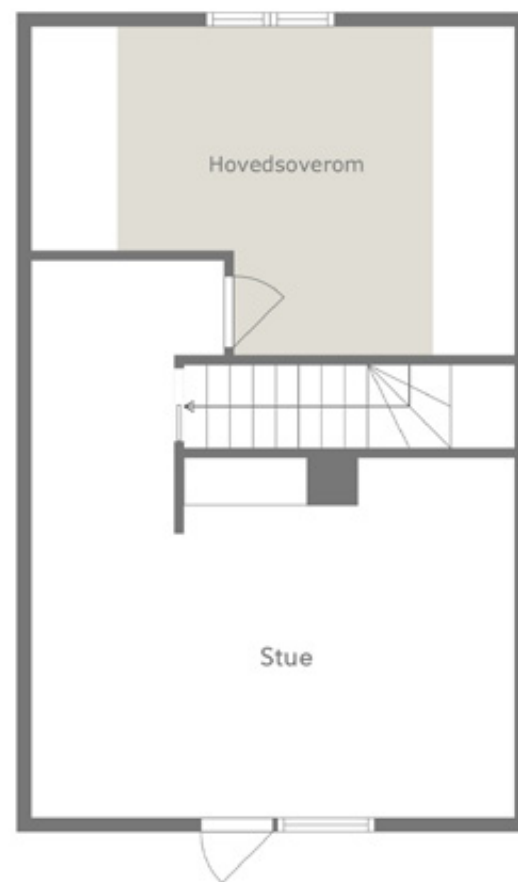
Oversikt over 2. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelse for alle etasjer for evt. feil.
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over loft



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Byggeskisse for ikke annet for avt. felt.
Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Viksdalsvegen 1703
6973 Sande i Sunnfjord

Matrikkel

Gnr. 110 bnr. 1 i Sunnfjord
kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger på Sandene, på sørsiden av Viksdalsvatnet. Fra fylkesveien til tunet er det ca. 100 m privat grusveg opp på tunet. Fin utsikt over Viksdalsvatnet og til grendene på nordsiden av vatnet. Det er gode solforhold på eiendommen i sommerhalvåret med sol til kl.20-21 mellom medio April til September.

Nærområdet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse med hovedsakelig småbrukseiendommer. Til bygdesenteret Vikja i Viksdalen, med barnehage, barne- og ungdomsskole og nærbutikk, er det ca. 7 km. Til Sande er det ca. 18 km, og til kommune- og regionsenteret Førde er det i underkant av 40 km.

Type, eierform og byggeår

Landbrukseiendom Selveier, oppført i 1989

Bygninger og byggemåte

Eiendommen er utbygd med ett bolighus, driftsbygning,

lysthus/grillhytte, og en liten fjellhytte på stølen. I tillegg er det ett eldre bolighus på vestsiden av tunet. Denne bygningen blir ikke kommentert senere i taksten, og blir heller ikke tillagt verdi da det er inngått avtale om langvarig vederlagsfri bruksrett. Bygningen blir brukt til fritidshus og vedlikeholdt av den som har bruksretten.

BOLIGHUS

Bolighuset ble oppført i 1989, og har i ettertid hatt vanlig vedlikehold med delmodernisering av overflater, innredninger og installasjoner. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1: 13 stk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Rom under terreng
- Ventilasjon
- Tilliggende konstruksjoner bad 1. etasje
- Tilliggende konstruksjoner bad kjeller
- Overflate gulv vaskerom 1.etasje
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom 1.etasje
- Ventilasjon vaskerom
- Avtrekk kjøkken
- Overflater og innredning kjøkken
- Ventilasjon
- Utvendig vann- og avløpsledninger
- Grunnmur og fundamenter

TG2: 24 stk.

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer utvendig
- Dører utvendig
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Innvendige overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Innvendig garasje
- Overflate vegger og himling bad 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1.etasje
- Sanitærutstyr og innredning bad 1.etasje
- Overflate vegger og himling vaskerom 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom 1.etasje
- Avløpsrør
- Varmepumpe
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Drenering

TG3: 4 stk.

- Overflate gulv bad 1.etasje
- Generelt bad i kjeller
- Vannledninger
- Branntekniske forhold

TG IU: 2 stk.

- Innvendig etasjeskille
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom 1.etasje

Byggebeskrivelse Grunnmur av lettklinkerblokk, utvendig med pussa malte overflater og grunnmursplast under terreng. Gulv i underetasjen av isolert betongplate på mark. Etasjeskille av tredekke. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform og undertak av trefiberplater, bygd opp av A-takstoler med isolerte skråtak og uisolerte ventilerte kott. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast. Stigtrinn av lakkert metall for tilkomst til pipen. Luftehetter av lakkert metall. Vindu med malte trekarmer og 2-lags glass. Altandør i soverommet fra byggeåret, i treverk med 2-lags glass og katteluke. Terrassedør i stuen fra 2014, i treverk med malte overflater og 2-lags glass. Altandør i loftet i treverk med malte overflater og 2-lags glass. Skiferterrasse ved inngangspartiet og langs del av fasade nord. Vestvendt flislagt betongterrasse, ca. 33 m2 med spilerekkverk av PVC og integrert belysning i stolpene. Nordvendt altan i loftet, med gulvareal på 8 m2 og målbart areal på ca. 6 m2, bygd opp av tredekke med spilerekkverk av PVC. Flislagt betongtrapp og platting ved inngangen til vaskerommet i 1.etasje.	Betongtrapp langs terrenget på vestsiden av garasjen. Steintrapp mellom terrassen og plenen.	El.anlegg med åpen installasjon og fordelingsskap med skrusikringer med standard fra byggeåret.		Antall rom Soverom: 4, Bad: 2 Arealer og fordeling per etasje (NY) Totalt BRA '242 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 242 kvm - BRA-b (innglasset balkong): - BRA-e (eksternt bruksareal): - TBA (terrasse-/balkongareal) 107 kvm Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Kjeller: - BRA: 116 m ² - BRA-i: 116 m ² (vindfang, hall, soverom, bad, to boder, sluse, garasje med bod) - TBA: 36 m ² Første etasje: - BRA: 101 m ² - BRA-i: 101 m ² (stue, kjøkken, hall, to soverom, vaskerom, bad) - TBA: 65 m ² Loft: - BRA: 25m ² - BRA-i: 25 m ² (soverom, loftstue) - TBA: 6 m ² Tekst om eventuelle gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) Tekst om eventuelle spesielle rettigheter til fellesareal som ikke inngår i boligens BRA, eks. takterrasse, bod, treningsrom	mm. Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Møblering / utstyr Elbil-lader i garasje. Fibertilkobling fra Enivest. Hvitevarer på kjøkken følger med. Trebenker og bord som står i grillhytta følger med. Ca. 2mål med bjørkeved. Traktor, slåmaskin og skogsvinsj kan kjøpes med i tillegg etter nærmere avtale med selger. Innvendige overflater og innredninger BOLIGHUS Gulv med laminatgulv og belegg. Ubehandlet betonggulv i en kjellerbod. Vegger med malt og beiset trepanel, malte strier, malte slette og profilerte plater og malt murpuss. Sluse med delvis malt murpuss. Himlinger og folierte og malte plater. Himlinger og skråtak i loftet med beiset og malt trepanel. Pipe av lettklinkerelement med malt murpuss. I stuen i 1.etasje er det hvit fuget mursteinsvegg rundt ovnen og tilsvarende	forblending av pipen. Forblending av pipen i loftet av teglstein og plassbygd benk av teglstein med skiferplate. Innvendige trapper med malte overflater og teppelapper i trinnene. Innvendige dører med malte heltre fyllingsdører. Finert B30 dør mellom slusen og garasjen. VÅTROM Bad 1.etasje Gulv med varmekabel, plastsluk og keramisk flis. Vegger med keramisk flis. Himling med malt MDF-panel og integrerte spotter. Vegghengt klosett, dusjkabinett, og baderomsinnredning med servantplate og fronter av kirsebærtre. Ventilasjon via mekanisk avtrekk og til-luft via spileventil i vindu. Vaskerom 1.etasje Gulv med varmekabel, plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggene og ved innvendig dør mot gangen. Vegger med tapet med omlegg over oppbrett på gulvbelegget. Himling med malte plater. Benkeskap med benkeplate og nedfelt skyllekum av stål. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk og til-luft via spileventil i vindu.
DRIFTSBYGNING Bygningen ble oppført for melkeproduksjon i 1987, med tradisjonell konstruksjon og standard fra byggeåret. 1.etasje med fjøsrom, melkerom, wc/dusj, lagerrom og høgbygg med lagerplass, forlager og siloer. Kjeller med lagerrom og gjødselkjeller. Lavbygg: Grunnmur av betong. Gulv i kjelleren av betong. Dekke mellom gjødselkjelleren og fjøsrommet av betongplate med gjødselrenner. Yttervegger av bindingsverk, utvendig med kledning av trepanel og innvendig av plater. Takkonstruksjon med saltakform, bygd opp av saksa takstoler med taktekking av stålplater og undertak av armert folie. Himling i fjøsrommet med plater. Takrenner og nedløpsrør av plast og metall. Vindu med trekarmer og 2-lags glass. Ytterdører i treverk. Melkerom, wc/dusj og lagerrom med malte betonggulv og vegger og himling med malter plater. Sanitæranlegg med vannrør av kobber, 200 l varmtvannstank og i wc/dusj med klosett, servant og veggmontert dusj.						
Høgbygg: Ringmur av betong. Gulv av betongplate på mark. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av lakkerte metallplater. Takkonstruksjon med saltakform, bygd opp av plassbygde takstoler. Taktekking av stålplater med undertak av armert folie og noen lysplater. Takrenner av plast. Plassbygd skyveport i låven. 2 tomsiloer av betong. Kraftforsilo av tekstilduk montert i plassbygd trekonstruksjon. LYSTHUS/GRILLHYTTE Bygningen er plassert i pent opparbeidet område av hagen, på vestsiden av bolighuset og i tilknytning til uteplass med stein/treplatting og steinbord med fin utsikt over Viksdalsvatnet. Konstruksjonen er bygd opp som grindeverk med innmurte vegger og brystninger av fuget natursteinsmur. Takkonstruksjon med saltak, bygd opp av sperr med rupanel og taktekking av papp, knotteplast og torv. Gulv av impregnerte terrassebord. Grill i plassmurt naturstein med pipe av lettklinkerstein.						

Bad i kjelleren
Gulv med varmekabel og plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg. Gulvbelegg med oppbrett langs veggene og i oppkant under døren. Vegger med tapet. Gulvklosett, veggmontert dusj med forheng, servant med underskap, ett høgskap og 3 overskap på vegg. Avtrekk via mekanisk avtrekk og til-luft via veggventil.

KJØKKEN
Ikea kjøkkeninnredning fra 2017, med hvitmalte profilerte fronter og laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum. Fliser på vegger over benkeskapene. Integrert steikeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avtrekk over tak, og komfyrvakt (avtrekkskanal over himlingen er ikke synlig for kontroll).

TEKNISKE INNSTALLAJONER
Rør i rørsystem fra 2017 til installasjoner i 1.etasje. Kobberrør til badet i kjelleren. Stoppekran på vanninntak i kjelleren. Avløpsrør av plast med lufteør med vakumventil i loftskottet og stakeluke i kjelleren. Mekanisk avtrekk fra våtrom og ventilator i kjøkkenet, ellers naturlig ventilerings via spileventiler i

vindu og åpningsvindu. 200 liter varmtvannstank fra 2013. Elektrisk anlegg med skjult installasjon, overspenningsvern og fordelingsskap med automatsikringer. 3 fasa uttak og El-bil lader. Brannvarsler i alle plan. Brannslukningsapparat fra 2011.

DRIFTSBYGNING
Bygningen er slik den står i dag, ikke tilrettelagt for videre produksjon. For eventuell ny produksjon basert på dyrehold må det påregnes kostnader for ombygging samt oppgradering som følge av naturlig elde og slitasje i konstruksjonen, overflater og installasjoner. Bygningen har trykkskade på fasadeplatene på sørveggen i høgbygget. Rust og lakkskade i overflatene på taktekkinga. Råteskade i enkelte vindu. Det er ikke montert port i lagerrommet i kjelleren. Båsinredninga i fjøsrommet er fjernet. Det er ikke silotalje.

LYSTHUS/GRILLHYTTE
Det er sprekk mellom sidemuren og bakveggen i det sørøstre hjørnet. Pipen fra grillen er bygd opp av lettklinkerstein, ikke med pipe for røykeløp.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe. Denne var det sist service på i

juni 2024.
Vedovn.

Parkering

Parkering i garasje i bolighuset. Ellers god plass til parkering av flere biler på tunet, samt låven.

Areal og eierform

Eierform: Eiet tomt
Areal: ca. 3 690 daa.

Tomt og hage

Landbrukseiendom med fulldyrket jord, innmarksbeite, skog- og utmarksareal, fjellmark, jaktrett og fiskerett, tun med bygninger, strandlinje til Viksdalsvatnet med steinpir og flytebrygge, og støl med liten fjellhytte. Tunet ligg i helling mot nordvest. Tunet og arealet rundt huset er pent opparbeida med gruslagt tunplass og hage med tre- og steinhelleplattinger, grøntareal og planter.

Dreneringssystemet er det ikke kjennskap til. Bygningen står i nordvendt helling med normalt godt planert terreng for vekkeliing av overflatevann. Utvendig ledningsnett av plast.

Eiendommen er i gårdkartet registrert med 4 teiger. Teig 1 går til fylkesveien og til fjells. Teigen består av tun med bygninger, fulldyrket jord, innmarksbeite, skog og utmark, skrin fastmark og fjellmark.

Teig 2 ligger mellom fylkesveien og Viksdalsvatnet, og består av fulldyrket jord og randsoner med skog. Teig 3 og 4 er to holmer i Sandaneelva, som renn langs del av grensen mot øst. Areal med fulldyrket jord er fordelt på teiger vest for tunet og på sør- og nordsiden av fylkesveien øst for tunet. Innmarksbeite ligger på sør og vest for tunet, med kort driftevei.

Link til kart: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/110/1/0?gardskartlayer=ar5kl13>

Fulldyrket jord 47,1 daa
Overflatedyrket jord 0,0 daa
Innmarksbeite 78,1 daa
Skog av svært høy bonitet 31,2 daa
Skog av høy bonitet 76,4 daa
Skog av middels bonitet 0,0 daa
Skog av lav bonitet 0,0 daa
Uproduktiv skog 282,9 daa
Myr 0,0 daa
Åpen jorddekt fastmark 0,9 daa
Åpen grunnlendt fastmark 24,8 daa
Bebygd, vann, bre 48,7 daa
Ikke klassifisert 3100,0 daa

Skog: Eiendommen har mindre felt med gran, skogsmark er ellers med naturlig tilvekst av furu, bjørk og annen løvskog. Skogsmarken er ikke av

økonomisk betydning for bruket, men blir tillagt skønnsmessig verdi for uttak til eget bruk.

Fjellmark: Eiendommen har stort fjellareal. Opsjonsavtalen som er inngått for eventuell utbygging av vindkraft er kommentert under "andre verdikomponenter". Fjellarealet blir ellers ikke tillagt verdi, men vil kunne ha ett betydelig inntekspotensial ved en eventuell utbygging.

Jakt: Eiendommen er del av ett jaktfelt. Bruket sin ideelle årlige del av jaktretten utgjør ca. 1,5-2 dyr. Årlig verdi av jaktretten er vurdert til ca. kr 6 500,-. I kapitaliseringsrenta, som er satt til 8 %, er det att rimelig hensyn til at utbytte fra jaktretter vil være variabelt og at kvoten kan bli redusert.

Fiske: Eiendommen har fiskerett i Viksdalsvatnet. Fiskeretten har ikke vert av økonomisk betydning for bruket, men blir tillagt skønnsmessig sum for påregnelig bruks- og rekreasjonsverdi.

Støl: Eiendommen har støl med en liten hytte. Stølsområdet med hytten er bare tillagt skønnsmessig netto bruksverdi for bruk som jakthytte og for fritidsbruk. Det har ikke vert synfaring på hytten, men

fremlagt bilde. Hytten er oppført i trekonstruksjon med tregulv, inn- og utvendig kledning av trepanel, og saltak med torvtak og innvendig kledning av trepanel. Vindu og dør i treverk.

Eier

Helge Kleppe

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til tomtegrensa. Privat gruslagt vei opp på tunet.

Vanntilførsel fra privat borehull, kårbolig er også tilkobla borehullet. Vannkvaliteten er ikke testet. Selger opplyser at det er en del kalk i vannet. Avløp til privat septik med kommunal tømning (gjelder både hovedhus og kårbolig).

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i LNF-område.

I fjellet sør / sør-vest for eiendommen er det planlagt for utbygging av vindkraftanlegg av Fred. Olsen Renewables (fjellet mellom Viksdalen og Høyanger). Se mer info om prosjektet på <https://www.hoyangerfjell.no> Det er fortsatt usikkert om prosjektet vil bli gjennomført.

Hydro, Eviny og Zephyr har også et vindkraftprosjekt i området lenger vest (Snøheia).

Se mer info om prosjektet på:
https://
www.snoheiaindustrikraft.no/
fakta
Det er fortsatt usikkert om
prosjektet vil bli gjennomført.

Konsesjon

Det må søkes om konsesjon for
denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at
ervert av eiendommen er
konsesjonspiktig. Kjøper er
ansvarlig for å utarbeide og
sende inn konsesjonssøknad
snarest mulig etter budaksept
dog senest omgående etter
signering av kjøpekontrakt.
Kjøper dekker konsesjonsgebyr.
I det tilfelle konsesjon ikke gis
på bakgrunn av for høy
kjøpesum, kan selger kreve at
avtalen likevel skal gjelde, men
til den høyeste pris
landbruksmyndighetene kan
godkjenne. Selger kan også i
slikt tilfelle kreve å få heve
salget uten videre begrunnelse
uten at kjøper kan kreve
erstatning.

Kjøper har konsesjonsrisikoen
dersom konsesjon nektes med
grunnlag i konsesjonsloven § 9
første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre
til fjerde ledd. I slike tilfeller skal
selger holdes skadesløs og
eiendommen må overtas av
kjøper på avtalte vilkår senest
innen 2 måneder etter første
avslag på konsesjonssøknaden.
Endring eller konkret

fastsettelse av
overtagelsesdato, ut over det
som er nevnt over, skjer etter
avtale mellom partene og skal
skriftlig bekreftes overfor
meglerforetaket.

Odel

Det hefter odel på
eiendommen.
Alle kjente odelsberettiga har
skrevet under på
odelsfraskrivelseserklæring i
forbindelse med salget.

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:

1837/900071-1/55 Utskifting
09.11.1837

1913/900053-1/55 Rettighet
18.08.1913

Rettighetshaver:SUNNFJORD
KOMMUNE
Org.nr: 921244207
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT
PÅ ET JORDSTYKKE TIL
SKOLETOMT MED LEKEPLASS
FOR EN
BYGSELSUM PÅ NOK 50,-
Gjelder denne registerenheten

med flere

1954/902398-1/55 Elektriske
kraftlinjer
13.07.1954
Rettighetshaver LL Gaular
Kraftlag

1954/2178-2/55 Bestemmelse
om veg
04.12.1954
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:110 Bnr:2
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om fiskerett

1963/2461-1/55 Erklæring/
avtale
16.11.1963
Bestemmelse om regulering av
innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten
med flere

1966/2299-1/55 Erklæring/
avtale
06.10.1966
Semje endring skjøn
Gjelder denne registerenheten
med flere

1985/7222-1/55 Jordskifte
06.12.1985
Fiskeordningssak
Gjelder denne registerenheten
med flere

1999/1610-1/55 Jordskifte
13.04.1999
Gjelder denne registerenheten
med flere

2010/456125-2/200

Bestemmelse om veg
22.06.2010
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:110 Bnr:4

2010/456125-3/200 Best. om
vann/kloakkledn.
22.06.2010
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:110 Bnr:4
Med flere bestemmelser

2014/466641-1/200 Erklæring/
avtale
10.06.2014
Rettighetshaver:Statnett SF
Org.nr: 962986633
Avtale om ervert av rettigheter
for bygging og drift av
420 kV-ledningen
Ørskog-Sogndal
Med flere bestemmelser

2023/239647-1/200 Jordskifte
06.03.2023 21:00
20-054000RFA-JSOF/JFOR
SANDANE
Gjelder denne registerenheten
med flere

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på
bolighuset datert 15.08.1990.
Det er ikke ferdigattest på
øvrige bygninger.

Prisantydning

4 200 000,-

Beregnet totalkostnad

4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr
pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
105 000,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum: 4 200
000,-))

117 702,- (Omkostninger totalt)

4 317 702,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

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

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Bjarte Roska
Takstdato : 31.05.2024
Markedsverdi : 4 200 000,-
Teknisk verdi : 4 260 000,-
Formuesverdi : 497 265,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul -
Energikarakter D

Forsikring

Gjensidige
Polisenummer: 93259500

Kommunale avgifter

Kr. 14 247 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, feiing,
branntilsyn og tilsyn
avløpsanlegg, renovasjon og
slamtømming til SUM.

Oppgjør

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

Meglers vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.15 900)
Oppgjørshonorar (Kr.8 900)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Panterett med urådighet -
Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4
200 000,-) (Kr.60 000)
Tilrettelegging (Kr.10 500)
Totalt kr. (Kr.96 700)

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
takst. Megler har ikke
kontrollmålt arealene.

Andre opplysninger

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

Kårbolig
Det foreligger bruksrett på
kårboligen tilhørende Einar og
Heidi Arhaug, samt

etterkommere Vibeke og Håvard. Avtalen ble signert 18.03.2003. Leietager har plikt til vedlikehold av bygningen. Se mer info i vedlagt avtale i salgsoppgaven.

Seterhus / sel er oppført i SEFRAK-registeret. I følge selger er det kun grunnmurene som står igjen på bygningen.

Grunneieravtale om vindkraft
Det ble i 2019 inngått en avtale mellom eiendommen og Fred. Olsen Renewables AS om oppføring av Høyangerfjell vindkraftverk.

Avtalen følger eiendommen og er bindende for ny eier. Avtalen er konfidensiell og vil overleveres ved overdragelse av eiendommen.

Dette prosjektet er under utvikling, og per i dag er det uavklart hvorvidt prosjektet realiseres. Dersom det gis konsesjon og prosjektet bygges ut kan det tilfalle inntekter til eiendommen fra dette prosjektet. Frem mot en eventuell utbygging mottar eiendommen en årlig kompensasjon basert på eiendommens areal i prosjektområdet. Dersom kraftverket realiseres vil eiendommen omfattes av nye kompensasjonselementer som sikrer en årlig kompensasjon gjennom hele driftsperioden til

vindkraftverket. Kompensasjonen i driftsfasen vil variere, og vil være avhengig av produksjon og strømpris. Mer informasjon om det potensielle vindkraftprosjektet som eiendommen er del av finnes på www.hoyangerfjell.no

Budgivning

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

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

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

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

30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning.

Overtagelse

Etter nærmere avtale etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet, dog senest 2mnd. etter vedtak.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for

avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Solgt 'som den er' (næringsdel / gardsbruket)
Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers."
Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger

direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

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

Visning

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

Salgsoppgave datert

04.06.2024

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.

Takst

Sandene

Viksdalsvegen 1703, 6973 SANDE I SUNNFJORD

Gnr 110: Bnr 1
4647 SUNNFJORD KOMMUNE



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

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



Dato befaring: 23.05.2024
Utskriftsdato: 31.05.2024
Oppdrag nr: 7074



Matrikkel: Gnr 110: Bnr 1
Kommune: 4647 SUNNFJORD KOMMUNE
Adresse: Viksdalsvegen 1703, 6973 SANDE I SUNNFJORD

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



Takstingeniørens rolle

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

Oppdraget gjelder

Takst av konsesjonspliktig eigedom, Gnr.110, bnr.1 i Sunnfjord kommune.

For bustadhuset er det utarbeidd tilstandsrapport som vedlegg til taksten. For andre bygningar vert det berre gitt ei enkel skildring av konstruksjon og tilstand som ikkje er basert på nivå med tilstandsrapport. Taksten er elles basert på synfaring av del av areala og opplysningar som er innhenta frå Nibio-gardskart, kommunekart.com, framlagt jordskiftekart og frå matrikkelen via Eiendomsverdi. Takstskjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, taksten vert elles skriven på nynorsk.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

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

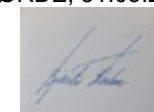
Verdisetting

Eiendommen er ein konsesjonspliktig landbrukseigedom. Jordbruksarealet, innmarksbeite, skogsmarka og jakt- og fiskeretten vert tillagt verdi for pårekneleg avkastningsverdi for vidare bruk og drift. Det er inngått opsjonsavtale med selskap for utbygging av vindkraft i fjellet. Opsjonsavtalen sin nåverdi er tillagt verdi i høve til framlagde opplysningar. Det er ikkje gitt konsesjon for utbygging av vindparken. Inntekter etter ei eventuell utbygging av vindparken vert det difor ikkje tatt omsyn til, men vil kunne ha eit betydeleg inntektspotensial for bruket. Driftsbygningen vert taksert med omsyn til teknisk standard for lagerbruk og gjenverdi for eventuell tilrettelegging for vidare drift. Bustadhuset vert tillagt verdi i høve til teknisk standard og eigedommen si plassering. Grillhuset og overnattingshytta på stølen vert tillagt skjønnsmessig bruks- og nytteverdi for eigedommen som buplass.

Eiendommen ligg i område med spreidd busetnad, i nordvendt helling med fint utsyn til Viksdalsvatnet og grendene på nordsida av vatnet.

Markedsverdi: **Kr. 4 200 000**

FØRDE, 31.05.2024



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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Helge Karsten Kleppe
Takstingeniør:	Bjarte Roska
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.05.2024. - Helge Karsten Kleppe. Eigar/rekvirent. Tlf. 958 40 570 - Gudbjørg Gunnarsdottir Kleppe. - Bjarte Roska. Takstøkonom/Takstingeniør MNT. Tlf. 907 44 376

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Sandene
Eier:	Helge Karsten Kleppe
Hjemmelsovergang:	31.10.1984 Opplysninger innhenta frå matrikkelen via Eiendomsverdi.
Beliggenhet:	Eigedommen ligg på på Sandene, på sørsida av Viksdalsvatnet, i område med spreidd busetnad knytta til landbrukseigedommar. Til bygdesenteret Vikja i Viksdalen, med barnehage, barne- og ungdomsskule og nærbutikk, er det om lag 7 km. Til Sande ca 18 km og til kommune- og regionsenteret Førde er det i underkant av 40 km.
Bebyggelsen:	Eigedommen er utbygd med eit bustadhus, driftsbygning, lysthus/grillhytte, og på stølen med ei lita fjellhytte. I tillegg er det eit eldre bustadhus på vestsida av tunet. Denne bygningen vert ikkje kommentert seinare i taksten og vert heller ikkje tillagt verdi då det er inngått avtale om langvarig vederlagsfri bruksrett. Bygningen vert brukt til fritidshus og vedlikehalden av den som har bruksretten.
Konsesjonsplikt:	Eigedommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	LNF-område.
Adkomstvei:	Frå fylkesvegen til tunet er det om lag 100 m privat gardsveg av vanleg standard.
Tilknytning vann:	Privat vassskjelde med borehol. Vasskvaliteten er ikkje kontrollert.
Tilknytning avløp:	Privat slamavskiljar med kommunal tømming.
Heftelser:	Eigedommen har inngått opsjonsavtale med utbyggar av vindpark i fjellet. Avtalen er konfidensiell og vert difor ikkje detaljert referert i taksten. Avtale om erverv av rettigheter for bygging og drift av 420 kV-ledningen Ørskog-Sogndal. Linja er utbygd, og kryssar eigedommen i fjellmarka ca 850 moh. 2023/239647-1/200 Jordskifte 06.03.2023 21.00 20-054000RFA-JSOF/JFOR Sandane Gjelder denne registerenheten med flere. For utfyllande opplysningar syner ein til grunnboka - https://seeiendom.kartverket.no/

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4647 SUNNFJORD Gnr: 110 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Helge Karsten Kleppe
Adresse:	Viksdalsvegen 1703, 6973 SANDE I SUNNFJORD
Kommentar:	Opplysningar frå matrikkelen er innhenta via Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	23.05.2024	Matrikelopplysningar	Innhentet		
NIBIO/gardskart	23.05.2024	Kart/flyfoto med arealregistrering av innmark	Innhentet		
Kommunekart.com	23.05.2024	Kontroll av kommuneplan	Innhentet		
Grunnboka	23.05.2024	Innsyn via Se eiendom	Innhentet		
Kart etter jordskifte.	29.12.2022	Kart etter jordskifte i fjellmarka	Fremvist		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 93259500. Forsikringsdokument er framlagt.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	47,1
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	78,1
Skog av svært høy bonitet	daa	31,2
Skog av høy bonitet	daa	76,4
Skog av middels bonitet	daa	0,0
Skog av lav bonitet	daa	0,0
Uproduktiv skog	daa	282,9
Myr	daa	0,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	0,9
Åpen grunnlendt fastmark	daa	24,8
Bebygd, vann, bre	daa	48,7
Ikke klassifisert	daa	3 100,0
Sum arealer:	daa	3 690,1

Kommentar
Opplysningar om areal og arealfordeling er innhenta frå Nibio-Gardskart og frå Sogn og Fjordane Jordskifterett. Link til kart: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/110/1/0?gardskartlayer=ar5kl13 . Gardskartet er ikkje korrigert etter jordskiftekartet. Arealet vil kunne ha mindre avvik.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseigedom med fulldyrka jord, innmarksbeite, skog- og utmarksareal, fjellmark, jaktrett og fiskerett, tun med bygningar, strandlinje til Viksdalsvatnet med steinpir og flytebryggje, og støl med ei lita fjellhytte. Tunet ligg i helling mot nordvest, med fint utsyn over Viksdalsvatnet og til grendene på nordsida av vatnet. Tunet og arealet rundt huset er pent opparbeidd med gruslagt tunplass og hage med tre- og steinhelleplattingar, grøntareal og plantar.
Produksjon	Bruket er tatt ut av produksjon og mjølkekvoten er seld. Jordbruksarealet vert drive av eit anna bruk i bygda, men leigeavtale er ikkje inngått.
Odel	Eigedommen stettar arealkravet til odelsjord. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige.
Kår	Ingen kårhefte.
Arrondering	Eigedommen er i gardskartet registrert med 4 teigar. Teig 1 går frå fylkesvegen og til fjells. Teigen består av tun med bygningar, fulldyrka jord, innmarksbeite, skog og utmark, skrin fastmark og fjellmark. Teig 2 ligg mellom fylkesvegen og Viksdalvatnet, og består av fulldyrka jord og randsoner med skog. Teig 3 og 4 er to holmar i Sandaneelva, som renn langs del av grensa mot aust. Areal med fulldyrka jord er fordelt på teigar vest for tunet og på sør- og nordsida av fylkesvegen aust for tunet. Innmarksbeite ligg sør og vest for tunet, med kort drifteveg. Link til kart: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/110/1/0?gardskartlayer=ar5kl13

Bygninger på eiendommen

Bustadhus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1989 Kilde: Registrert byggeår.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 600 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	4 100 000
Verdi:	Bustadhuset vert i taksten tillagt verdi basert på bygningen sin tekniske verdi og generell marknadsfaktor for tilsvarande områder. Marknadsfaktoren er basert på eigedommen si plassering i høve til avstanden til barnehage, skule, butikk og sentrumsområde med ein velfungerande arbeidsmarknad.	Kr.	2 500 000

Kommentar areal
For bustadhuset følgjer det tilstandsrapport som vedlegg til taksten. For utfyllande opplysningar om areal og arealfordeling syner ein til tilstandsrapporten.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus
Bygning, generelt
For bustadhuset sin konstruksjon, standard og tilstand syner ein til tilstandsrapporten som følgjer som vedlegg til taksten.

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: 1987 Kilde: Registrert byggeår

Verdivurdering			
Verdi:	Driftsbygningen vert tillagt verdi for bruk som lagerplass og for pårekneleg gjenverdi for ombygging til ny produksjon.	Kr.	600 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Grunnflate	335	1. etasje med fjøsrom, mjølkerom, wc/dusj, lagerrom og høgbygg med lagerplass, førlager og siloar. Kjellar med eit lagerrom og gjødselkjellar.
Sum bygning:	335	

Kommentar areal
Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning
Bygning, generelt
Bygningen vart oppført for mjølkeproduksjon i 1987, med tradisjonell konstruksjon og standard for byggjåret. Lågbygg. Grunnmur av betong. Golv i kjellaren av betong. Dekke mellom gjødselkjellaren og fjøsrommet av betongplate med gjødselrenner. Ytterveggar av bindingsverk, utvendig med kledning av trepanel og innvendig med plater. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av saksa takstolar med taktekking av stålplater og undertak av armert folie. Himling i fjøsrommet med plater. Takrenner og nedløpsrør av plast og metall. Vindu med trekarmar og 2-lags glas. Ytterdører i treverk. Mjølkerom, wc/dusj og lagerrom med malte betonggolv og veggar og himling med malte plater. Sanitæranlegg med vassrør av kopar, 200L varmtvasstank og i wc/dusj med klosett, servant og veggmontert dusj. El. anlegg med open installasjon og fordelingsskap med skrusikringar med standard frå byggjåret. Høgbygg. Ringmur av betong. Golv av betongplate på mark. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av lakkerte metallplater. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av plassbygde takstolar. Taktekking av stålplater med undertak av armert folie og nokre lysplater. Takrenner av plast. Plassbygd skyveport i låven. 2 tornsiloar av betong. Kraffforsilo av tekstilduk montert i plassbygd trekonstruksjon. Standard/vedlikehald: Trykkskade på fasadeplatene på sørveggen i høgbygget. Rust og lakkskade i overflatene på taktekinga. Råteskade i enkelte vindu. Det er ikkje montert port i lagerrommet i kjellaren. Båsinnsreiinga i fjøsrommet er fjerna. Det er ikkje silotalje. Bygningen er, slik den står i dag, ikkje tilrettelagt for vidare produksjon. For eventuell ny produksjon basert på dyrehald må det påreknast kostnader for ombygging samt oppgradering som følgje av naturleg elde og slitasje i konstruksjonen, overflater og installasjonar.

Lysthus/grillhytte

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår er ikkje registrert.

Verdivurdering

Verdi:

Bygningen vert tillagt skjønnsmessig verdi.

Kr.

80 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Grunflate	24	Lysthus/grillhytte.
Sum bygning:	24	

Kommentar areal

Arealet er oppmålt på plassen og er bygningen si grunnflate.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Lysthus/grillhytte

Bygning, generelt

Lysthuset/grillhytta er plassert i pent opparbeidd område av hagen, på vestsida av bustadhuset og i tilknytting til uteplass med stein-/treplating og steinbord med fint utsyn til Viksdalsvatnet.

Konstruksjonen er oppbygd som grindverk med innmurte veggar og brystningar av fuga natursteinsmur. Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr med rupanel og taktekking av papp, knotteplast og torv. Golv av impregnerte terrassebord. Grill i plassmurt naturstein med pipe av lettklinkerstein.

Standard.

Det er sprekke mellom sidemuren og bakveggen i det søraustre hjørnet. Pipa frå grillen er oppbygd av lettklinkerstein, ikkje med pipe for røykløp.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter			
Fulldyrka jord	47,1 daa. à kr 4.500,-		210 000
Innmarksbeite	78,1 daa. a` kr 600,-		45 000
Skog	Eigedommen har mindre felt med gran, skogsmarka er elles med naturleg tilvekst av furu, bjørk og anna lauvskog. Skogsmarka er ikkje av økonomisk betydning for bruket, men vert tillagt skjønnsmessig verdi for uttak til eige bruk.		70 000
Fjellmark	Eigedommen har stort fjellareal. Opsjonsavtalen som er inngått for eventuell utbygging av vindkraft er kommentert under "andre verdikomponentar". Fjellarealet vert elles ikkje tillagt verdi, men vil kunne ha eit betydelig inntekspotensial ved ei eventuell utbygging.		
Jakt	Eigedommen er del av eit jaktfelt. Bruket sin ideelle årlege del av jaktretten utgjer om lag 1,5 til 2 dyr. Årleg verdi av jaktretten er vurdert til ca kr 6.500,-. I kapitaliseringsrenta, som er sett til 8%, er det tatt rimeleg omsyn til at utbytte frå jaktrettar vil vere variabelt og at kvoten kan verte redusert.		80 000
Fiske	Eigedommen har fiskerett i Viksdalsvatnet. Fiskeretten har ikkje vore av økonomisk betydning for bruket, men vert tillagt skjønnsmessig sum for pårekeleg bruks- og rekreasjonsverdi.		30 000
Støl	Eigedommen har støl med ei lita hytte. Stølar og stølshus har for dei fleste bruk i dag liten eller ingen bruksverdi. Stølsområde med hytta vert difor berre tillagt skjønnsmessig netto bruksverdi for bruk som jakthytte og for fritidsbruk. Det er ikkje helde synfaring av hytta, men framlagt bilde. Hytta er oppført i trekonstruksjon med tregolv, inn- og utvendig kledning av trepanel, og saltak med torvtak og innvendig kledning av trepanel. Vindu og dør i treverk.		50 000
Andre verdikomponenter	Eigar har inngått avtale om bandlegging av areal for eventuell utbygging av vindpark i fjellet mellom Viksdalen og Høyanger. Det har vore utbetalt årleg kompensasjon frå 01.01.2020 og skal utbetalast årleg kompensasjon vidare fram til det året vindkraftverket begynner. Frå eigaren er det opplyst at årleg kompensasjon for siste år var ca. kr 10.000,-, basert på kr 10,-/daa for det området avtalen omfattar. Frå 31.12.2024 skal den årlege kompensasjonen vere kr 15,- og frå 31.12.2025 kr 25,-. Avtalen gjeld for minimum 25 år, og deretter så lenge Rettshavar har gyldig konsesjon eller har søkt om ny konsesjon for vindkraftverket, og forlenging av konsesjon ikkje er avslått ved endeleg vedtak eller eventuell rettskraftig dom. Frå eigaren er det opplyst at det er helde jordskiftesak av fjellarealet. Arealet som vart tillagt eigedommen er ikkje registrert i gardskartet. Kart frå jordskifteretten med nye grenselinjer vert vedlagt.		295 000
Gardstun	Gardstun med tomtetekniske installasjonar		300 000
Sum andre verdikomponenter:			1 080 000



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Bustadhus	Kr.	2 500 000
	Driftsbygning	Kr.	600 000
	Lysthus/grillhytte	Kr.	80 000
Andre verdikomponenter:	Fulldyrka jord	Kr.	210 000
	Innmarksbeite	Kr.	45 000
	Skog	Kr.	70 000
	Fjellmark		
	Jakt	Kr.	80 000
	Fiske	Kr.	30 000
	Støl	Kr.	50 000
	Andre verdikomponenter	Kr.	295 000
	Gardstun	Kr.	300 000
Samlet verdi:		Kr.	4 260 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Bustadhus



Driftsbygning



Lysthus/grillhytte



Fjellhytte

Matrikkel: Gnr 110: Bnr 1
Kommune: 4647 SUNNFJORD KOMMUNE
Adresse: Viksdalsvegen 1703, 6973 SANDE I SUNNFJORD

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



Tun.



Areal vest for tunet.



Areal aust for tunet.



Dyrka mark.
Bustadhus med langvarig bruksrett, ikkje tillagt verdi eller kommentert i taksten.

Tilstandsrapport

Enebolig
Viksdalsvegen 1703, 6973 SANDE I
SUNNFJORD
SUNNFJORD kommune
gnr. 110, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 23.05.2024 Rapportdato: 30.05.2024 Oppdragsnr.: 18923-1248 Referansenummer: AV9611
Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska Vår ref: Bjarte 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

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 takstopppdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse 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

Bjarte Roska

Uavhengig Takstingeniør

bjarte@fordetakstkontor.no

907 44 376



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 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

Bustadhuset vart oppført i 1989, og har i ettertid hatt vanleg vedlikehald med delmodernisering av overflater, innreiingar og installasjonar. Arbeid og tiltak utført etter 2013 er dokumentert av eigaren ved registreringar i Boligmappa. Badet i 1.etasje, som vart oppgradert rundt år 2006, har fleire registrerte avvik og manglar dokumentasjon for utføring og oppbygging. Badet i kjellaren og vaskerommet i 1.etasje har standard frå byggeåret. Badet i kjellaren er slitt og står for renovering. Vaskerommet stettar normalt funksjonskrav, men er naturleg prega av elde. Rør-i-rørsystemet som vart installert i 2017 har avvik i høve til forskriftskrav og fagmessig utføring. Bygningen har elles tradisjonell konstruksjon og byggestandard for byggeåret, med naturlege avvik i høve til dagens byggestandard og føreskriftskrav, og er i ein alder der ulike bygningskomponentar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid og for enkelte komponentar tilnærma forventa brukstid før utskifting vil vere naturleg og må kunne påreknast.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lettklinkerblokk, utvendig med pussa malte overflater og grunnmursplast under terreng. Golv i underetasjen av isolert betongplate på mark. Etasjeskilje av tredekke. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform og undertak av trefiberplater, oppbygd av A-takstolar med isolerte skråtak og uisolerte ventilerte kott. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plast. Stigetrinn av lakkert metall for tilkomst til pipa. Luftehetter av lakkert metall. Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas. Ytterdør i inngangspartiet i underetasjen i teak og med sidefelt med tilsvarande utføring og 2-lags glas. Altandør i soverommet frå byggeåret, i treverk med malte overflater og med 2-lags glas frå 2007. Ytterdør i vaskerommet frå byggeåret, av treverk med 2-lags glas og katteluke. Terrassedør i stova frå 2014, i treverk med malte overflater og 2-lags glas. Altandør i loftet i treverk med malte overflater og 2-lags glas. Skiferterrasse ved inngangspartiet og langs del av fasde nord. Vestvendt flislagt betongterrasse, ca 33 m2, med spilerekkverk av pvc og integrert belysning i stolpane. Nordvendt altan i plan med 1.etasje, ca 32 m2, oppbygd av tredekke med spilerekkverk av pvc og integrert belysning i stolpane. Nordvendt altan i loftet, med golvareal på 8 m2 og målbart areal på ca 6m2, oppbygd av tredekke med spilerekkverk av pvc. Flislagt betongtrapp og platting ved inngangen til vaskerommet i 1.etasje. Betongtrapp langs terrenget på vestsida av garasjen. Steintrapp mellom terrassen og plenen.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Golv med laminatgolv og belegg. Ubehandla betonggolv i ei kjellarbod.
Veggar med malt og beisa trepanel, malte strier, malte slette og profilerte plater og malt murpuss.
Sluse med delvis malt murpuss.
Himlingar med folierte og malte plater.
Himlingar og skråtak i loftet med beisa og malt trepanel.

Pipe av lettklinkerelement med malt murpuss.
I stova i 1.etasje er det kvit fuga mursteinsvegg rundt omnen og tilsvarande forblending av pipa.
Forblending av pipa i loftet av teglstein og plassbygd benk av teglstein med skiferplate.
Innvendige trapper med malte overflater og teppelappar i trinna.
Innvendige dører med malte heiltre fyllingsdører.
Finert B30 dør mellom slusa og garasjen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1. etasje.
Golv med varmekabel, plastsluk og keramisk flis.
Veggar med keramisk flis.
Himling med malt mdf-panel og integrerte spotter.
Vegghengt klosett, dusjkabinett, og baderomsinnreiing med servantplate og frontar av kirsebærtre.
Ventilasjon via mekanisk avtrekk og tilluft via spileventil i vindu.

Vaskerom 1. etasje.
Golv med varmekabel, plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggane og ved innvendig dør mot gangen.
Veggar med tapet med omlegg over oppbrett på golvbelegget.
Himling med malte plater.
Benkeskap med benkeplate og nedfelt skyllekum av stål. Opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via mekanisk avtrekk og tilluft via spileventil i vindu.

Bad i kjellaren.
Golv med varmekabel og plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Golvbelegg med oppbrett langs veggane og i oppkant under døra.
Veggar med tapet.
Golvklosett, veggmontert dusj med forheng, servant med underskap, eit høgskap og 3 overskap på vegg.
Avtrekk via mekanisk avtrekk og tilluft via veggventil.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnreiing frå 2017, med kvitmalte profilerte frontar og laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.
Flislagde veggflater over benkeskapa.
Integrert steikeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med avtrekk over tak, og komfyrvakt (Avtrekkskanal over himlingen er ikkje synleg for kontroll.)

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør-i-rørsystem frå 2017 til installasjonar i 1.etasje. Koparrør til badet i kjellaren.
Stoppekran på vassinntak i kjellaren.
Avløpsrør av plast med lufterør med vakumventil i loftskottet og stakeluke i kjellaren.
Mekanisk avtrekk frå våtrom og ventilator i kjøkkenet, elles naturleg ventilering via spileventilar i vindu og opningsvindu.
200 liter varmtvasstank frå 2013.
Elektrisk anlegg med skjult installasjon, overspenningsvern og fordelingsskap med automatsikringar. 3 fasa uttak og EI-bil ladar.
Brannvarslarar i alle plan. Brannslukningsapparat frå 2011.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til.
Dreneringssystemet er det ikkje kjennskap til.
Bygningen står i nordvendt helling med normalt godt planert terreng for vekkleiing av overflatevatn.
Utvendig leidningsnett av plast.
Brønnhol med ny dykkpumpe frå 2023.
Slamavskiljar med kommunal tømming. Registrert i Norva 24 med volum på 4 m3 og utan merknad.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

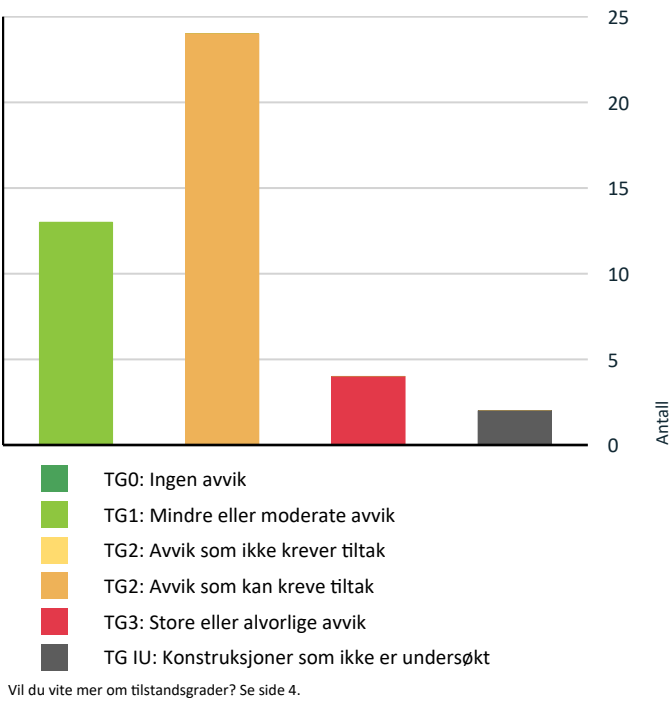
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

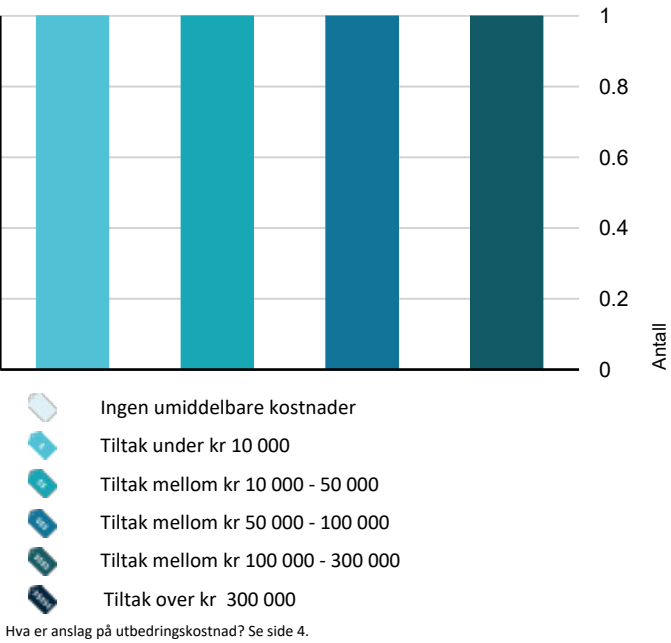
Kontoret i kjellaren er slått saman med soverommet.
Det er avdelt eit rom for bod i garasjen.
Loftet er innreda til loftstove og eitt soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova, og er eit vedlegg til taksten av landbrukseigedommen.
Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønnsmessig fordeling av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.
Takst teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav.
For andre bygningar på eigedommen vert det i skjematuret for landbrukstaksten berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå etter nemnde standard og forskrift. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
	 Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side
	 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
	 Innvendig > Etasjeskille - 2 Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	 Utvendig > Taktekking Gå til side
	 Utvendig > Nedløp og beslag 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 > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Garasje	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Registrert byggeår

Tilbygg / modernisering

2013	Delmodernisering av stova.
2013	Maling av huset utvendig, skifta altanrekkverk og vindskier.
2014	Ny platting på austsida av huset. Lagt mur og stein.
2015	Ny varmepumpe.
2016	Modernisering av gang/trapperom
2017	Modernisering av kjøkkenet med nye overflater og ny Ikea innreiing.
2017	Nye spotter i kjøkkenkarnapp og stova - Sunnfjord Elektro AS
2017	Nytt terrassegolv på altanen. Maling av garasjen innvendig og avdeling for bod.
2017	Installert nytte rør-i-rør system.
2018	Delmodernisering av nokre rom i underetasjen.
2019	Reparasjon av fukt-/råteskade i berebjelkar i kjellaren.
2019	Nye taklampar i garasjen. - Utført av Sunnfjord Elektro AS.
2019	Skifta utvendig kledning på vestveggen.
2020	Ny levegg og rekkverk med port på vestsida av huset.
2021	Flislegging av trappa mot sør.
2021	Modernisering av hovudsoverom.
2022	Ny dykkpumpe i borehol. GaularRør AS/Sunnfjord Elektro AS.
2023	Nytt rekkverk på altan i loftet.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga har flekkvis mosegroing og naturleg slitasje for alderen. Taktekkinga har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekinga bør reingjerast for mosegroing for å hindre groptæring i steinen og lekkasjer.
Vidareføring av regelmessig tilsyn og vedlikehald.



TG 2Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.
Stigetrinn av lakkert metall for tilkomst til pipa.
Luftehette av lakkert metall.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er frå byggeåret og har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vidareføring av vanleg vedlikehald.

TG 2Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert trepanel.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Horisontal lekte under nederste kledningsbord stenger for ventilering av kledningen.
Det er ikkje opning for lufting mellom sokkelflisane på terrassen og kledningen.
Det er ikkje opning for lufting mellom sokkelflisane på plattingen ved inngangen til vaskerommet og kledningen.
Manglande ventilering av kledningen medfører auka vedlikhaldsbehov og fuktslitasje.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Horisontal lekte under nederste kledningsbord bør fjernast for auka ventilering og museband monterast.
I overgangen mellom sokkelflisene på terrassen og kledningen bør det etablerast beslag for ventilering.
I overgangen mellom sokkelflisene og kledningen ved inngangen vaskerommet bør det etablerast beslag for ventilering.



TG 2Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltakform og undertak av trefiberplater, oppbygd av A-takstolar.
Isolerte skråtak og uisolerte ventilerte kott.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Isolerte skråtak har lite ventilering på grunn av manglande opning mellom sutakplatene og luftespaltekartongen.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Manglande ventilering av takkonstruksjonen vil kunne medføre kondensering med følgeskade.
Innføring av avstandslekter frå kneveggen i kottet og til blindrom over horisontal himling vert anbefalt. Om det er etablert tilstrekkeleg utlufting langs mønekammen er ukjent og bør eventuelt kontrollert.
Takkanstruksjonen er berre synleg frå uisolert kott under skråtaket mot aust.



Uisolert kott.



TG 2Vinduer

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar ventilrist utvendig på nokre spalteventilar i vindua.
Mindre flekkråte i glaslist på sørveggen.
Slitt og flikka treverk utvendig på nokre vindu på vestveggen.
Det er ikkje dryppkant mellom underkarmen og vassbretta og i innfelte sidelister over vassbretta.
Manglande dryppkant medfører kapillær fukttransport i treverket og auka risiko for fuktskade i underkarmen og listverket.
Vindua har med med omsyn til alderen oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere spileventilar som manglar utvendig på vindua.
Skifte lister med flekkrote rundt glas på sørveggen.
Vidareføring av vedlikehald.

Vindu med malte trekarmar og 2-lags glas.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det manglar ventilrist utvendig på nokre spalteventilar i vindua.
Mindre flekkråte i glaslist på sørveggen.
Slitt og flikka treverk utvendig på nokre vindu på vestveggen.
Det er ikkje dryppkant mellom underkarmen og vassbretta og i innfelte sidelister over vassbretta.
Manglande dryppkant medfører kapillær fukttransport i treverket og auka risiko for fuktskade i underkarmen og listverket.
Vindua har med med omsyn til alderen oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Montere spileventilar som manglar utvendig på vindua.
Skifte lister med flekkrote rundt glas på sørveggen.
Vidareføring av vedlikehald.



TG 2Dører

Ytterdør i inngagsprtiet i underetasjen i teak og med sidefelt i tilsvande utføring og 2-lags glas.
Altandør i soverommet frå byggeåret, i treverk med malte overflater og med 2-lags glas frå 2007.
Ytterdør i vaskerommet frå byggeåret, av treverk med 2-lags glas og katteluke.
Terrasedør i stova i treverk med malte overflater og 2-lags glas frå 2014.
Altandør i loftet i treverk med malte overflater og 2-lags glas.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ytterdøra i vaskerommet har svekka tetting mellom karmen og dørbladet.
Altandøra har svekka tetting mellom karmen og dørbladet på grunn av naturleg slitasje i pakningane.
Altandøra i loftet har fri høgde innvendig i karmen på berre 1,67 m, med årsak redusert etasjehøgde i loftet.
Låsen på altandøra i loftet fungerer ikkje.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Skifte pakningar i karmene på ytterdøra i vaskerommet og altandøra i soverommet for redusert luftlekkasje.
Reparere låsen i altandøra i loftet.

TG 2Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Skiferterrasse ved inngangspartiet og langs del av fasde nord.
Vestvendt flislagt betongterrasse, ca 33 m2, med spilerekkverk av pvc og integrert belysning i stolpane.
Nordvendt altan i plan med 1.etasje, ca 32 m2, oppbygd av tredekke med spilerekkverk av pvc.
Nordvendt altan i loftet, med golvareal på 8 m2 og målbart areal på 6 m2, oppbygd av tredekke med spilerekkverk av kvit pvc.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Altan- og terrasserekkverka har høgde på ca 90 cm, dagens krav er minimum 100 cm.
Avvik i finish på beslag i overgangen mellom tredekke og flislagt dekke mellom altanen og terrassen i plan med 1.etasje.
Mindre skade på ei flis langs kanten på terrassen.
Synleg loddavvik i spilefeltet mot nordaust på altanrekkverket i 1.etasje.
Forvitring av betong langs kanten på skiferplattingen i fasade nord.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vedlikehald for lukking av registrerte avvik.
Altan- og terrasserekkverka tilfredsstiller byggeåret sine føreskriftskrav, men ikkje føreskriftene etter TEK 10 og TEK17. Det vert på generelt grunnlag anbefalt å auke rekkverkshøgder til dagens krav som er 1 m.



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport



TG 2

Utvendige trapper

Flislagt betongtrapp ved inngangen til vaskerommet i 1.etasje.
Betongtrapp langs terrenget på vestsida av garasjen.
Steintrapp mellom terrassen og plenen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Trappa ved inngangen til vaskerommet har ikke rekkverk.
Flekkvise mindre saltutslag på nokre terrassefliser.

Trappa på vestsida av garasjen har ikke rekkverk.

Steintrappa mellom terrassen og plenen manglar rekkverk.
Det er krav til rekkverk langs alle trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere forskriftsmessige rekkverk langs utvendige trapper.



Utvendige trapper manglar rekkverk.

INNENDIG

TG 2

Overflater

Golv med laminat og belegg. Ubehandla betonggolv i ei kjellarbod.
Veggar med malt og beisa trepanel, malt strie og malte slette og profilerte plater.
Sluse med delvis malt murpuss. Figa sandsteinsmur rundt omnen i stova. plassbygd Tv-benk i loftstova av tegstein og skiferplater.
Himlingar med folierte og malte plater.
Himlingar og skråtak i loftet med beisa og malt trepanel.
Lokal knirk i golvet ved trappa til kjellaren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fuktmerke i himlingen i boda under badet. Fuktmerke er rundt avløpsrøret frå toalettet og under innkledd sisternekasse. Under synfaringa vart det utført piggmåling for fuktkontroll uten å avdekke fukt. Rundt avløpsrøret er det utsparing i himlingen som ikkje er lukka. Ope veggparti over el. skapet.
Manglande fuging/tetting rundt røra som går gjennom ytterveggen og inn til varmepumpa
Synleg laminatkant i enkelte område langs golvlister og tersklar.
Med unntak av bodene og slusa i kjellaren, er dei fleste rom overflatemoderniserte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Himlingen i boda under badet bør overvåkast med omsyn til påviste fuktmerke. Skaden kan ha ulike årsaker og tiltak kan ikkje utelukkast. Fuge/tette rundt røra til varmepumpa som går gjennom ytterveggen. Lukke opningen i veggen over el. skapet.
Retting av andre kommenterte avvik ved behov.



Fuktmerke i himlingen rundt avløpsrøret.



Ope veggparti over el. skapet.

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv i underetasjen av isolert betongplate på mark.
Etasjeskilje av tredekke.

TG IU

Etasjeskille - 2

Tilstandsrapport

Frå eigaren er det opplyst at det i 2019 vart utført reparasjon av bjelkelaget mellom garasjen og stova på grunn av råteskade. Skaden hadde årsak i utett overgang mellom veggsockelen og betongplata. Konstruksjonen er lukka og kan ikkje etterkontrollerast.

TG 2

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonmåling er ikkje utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmåling vert generelt anbefalt.

TG 2

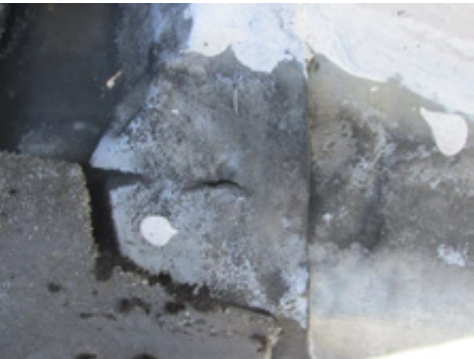
Pipe og ildsted

Pipe av lettklinkerelement med malt murpuss innvendig, og utvendig over tak med malt murpuss og plattlodd i overgangen til taktekinga. I stova er pipa og brannmuren forblenda med fuga kvit murstein. I loftet er pipa forblenda med limtegl.
Vedomn i stova, montert på skiferplattung.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikkje montert forskriftsmessig eldfast plate under sotluka.
Det er registrert hol i plattloddet rundt pipa.
Riss/opningar i fuger på forblending mellom pipa og brannmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere eldfast plate på golvet under sotluka.
Vedlikehald/tetting av hol i plattloddet.
Flikke opne fuger mellom forblendinga mellom pipa og brannmuren.



Hol i plattloddet.



Vedomn i stova.



Det er ikkje eldfast plate under sotluka.

TG 1

Rom Under Terreng

Rom under planert terreng har golv av betong og pussa murveggar, og badet, ei bod og eit soverom med innvendig utforing som delvis er under terreng.
Holtaking for fuktkontroll av innvendig påforing av veggen vart utført i boda.
TG er basert på at det ikkje vart avdekka avvik i konstruksjonen. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik andre plassar i konstruksjonen.



TG 2

Innvendige trapper

Innvendige trapper med malte overflater og teppelappar i trinna.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappene har opne trinn uten underliggende barnesikringslist og stettar ikkje byggeåret sine føreskriftskrav til maks 10 cm opning mellom trinna.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av barnesikringslist under trinna vert anbefalt.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malte trefyllingsdører. Finert B30 dør mellom slusa og garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fleire innvendige dører tek i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tek i karm og terskel.

TG 2 Garasje

Golv av betong.
Veggar med malt murpuss.
Himling under stova med kledning av gipsplater og under terrassen med kondensisolering av isopor.
2 stk ledda treportar, den eine med el. portopnar.
3-fasa uttak og el-billader.
Betongplattning ved innkøyrsla til garasjen.

Bod i garasjen.
Golv av betong, veggar av bindingsverk med plater og himling med gipsplater.
Trefyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I del av himlingen i garasjen er det synleg isopor.
Synleg fukt i overgangen mellom golv og murveggen i det sørvestre hjørnet.
Horisontalt fugeriss i bakveggen i vestre del av garasjen.
Synleg armering i eit mindre område av overflata på innkøyrsla til garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor skal med omsyn til brannfare og utvikling av giftige røykgassar ved brann vere innkledd med brannhemmande materiale.
Det er ikkje vurdert som nødvendig med tiltak for fuktinnsig med det omfanget som var synleg på synfaringsdagen.
Horisontalt fugeriss i øvre del av muren på bakveggen har naturleg årsak i spenningar frå dekke. Tiltak er ikkje vurdert som nødvendig.
Fjerne synleg armeringsjern i betongplata og flikke overflata.



Fukt i overgangen mellom golv og grunnmuren i hjørnet mot sørvest.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet vart modernisert og oppgradert i 2005/2006.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggar med keramisk flis.
Himling med malt mdg-panel og integrerte spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje dokumentert utføring for tettesjiktet under flislagde overflater i våtsonene.
Nokre hol i veggflisane bak dusjkabinettet etter innfesting av tidlegare dusjveggar.
Vinduet er plassert innafor våtsona til dusjen. Vindu innafor våtsoner vil vere utsette for fuktskade, men med dusjkabinett og normalt bruk vil avviket ikkje vere av vesentleg betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for oppbygging av tettesjiktet under flislagde overflater må om mulig framskaffast.
Hol etter demonterte dusjveggar må fugast/tettast.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Golv med varmekabel og keramisk flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

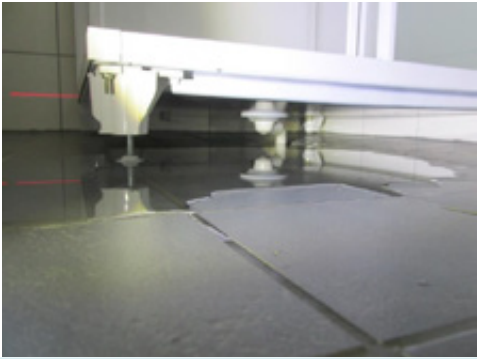
Det er ca 20 mm fall frå døra til fronten av dusjkabinettet, men lokalt motfall rundt sluken. Vassøl utanfor dusjkabinettet vert difor ståande på golv.
TG 3 er sett med omsyn til standarden sitt krav til at det ikkje skal vere motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må takast bruksmessig omsyn til fram til ei eventuell oppgradering. Skal avviket rettast må golv flytsparklast med fall til sluken og flisleggast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk frå byggeåret. Ukjent utføring av tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluket har med omsyn til alderen oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Tettesjiktet under flislagde overflater er ikkje synleg og kan ikkje dokumenterast, og har med omsyn til alderen oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppbygginga av tettesjiktet må om mulig dokumenterast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, dusjkabinett og baderomsinnreieing servantplate og frontar av kirsebærtre.
Ventilasjon via mekanisk avtrekk og tilluft via spileventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje etablert synleg drenering frå innbygd sisterne eller dokumentert anna lekkasjesikring. Om flislagt innkassing rundt sisterna er oppbygd med forskriftsmessig tettesikt er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ei eventuell lekkasje frå sisterna vil med manglande drenering og lekkasjesikring medføre skade.
Om flislagt innkassing er oppbygd med forskriftsmessig tettesjikt vil det kunne etablerast dreneringshol i sisternekassen.



Det er ikkje synleg drenering frå sisterna.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventil i himlingen tilknytta mekanisk avtrekksvifte og spileventil i vinduet for tilluft.
(Etablering av luftespalte i dørkarmen vert anbefalt for auka ventilasjonseffekt.)

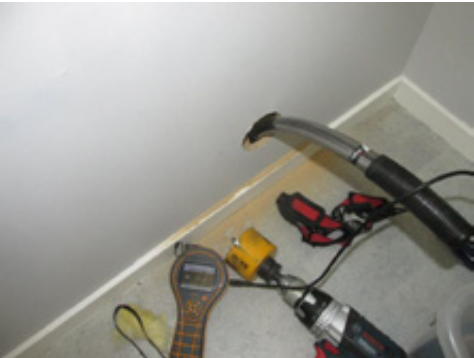
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Holtaking for fuktkontroll av lukka veggkonstruksjon i våtsona vart utført frå soverommet som ligg mot dusjsona. Avvik vart ikkje registrert. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre tilliggande konstruksjonar.



KJELLER > BAD

TG 3Generell

Golv med varmekabel og plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Golvbelegg med oppbrett langs veggane og i oppkant under døra.
Veggar med tapet.
Golvklosett, veggmontert dusj med forheng, servant med underskap, eit høgskap og 3 overskap på vegg.
Avtrekk via mekanisk avtrekk og tilluft via veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fuktskada tapet i dusjsona.
Veggtapetet tilfredsstiller ikkje dagens krav til tettesjikt i våtsoner.
Klosettet har sideuttak uten tett mansjett mellom golvbelegget og røret.
Klosettet er festa med skruer i golvet, tettesjiktet er difor punktert.
Golvet er lagt med fall og har høg oppbrett av tettesjiktet mot dør og vegg, men har i underkant av forskriftsmessig fall i radius 80 cm ut frå sluket.
Det er ikkje fuga rundt avløpsrøret frå servanten som går gjennom vegg.
Sluken har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Varmekablane har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Badet sin alder og generelle tilstand tilseier at renovering må påreknast.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 1Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for kontroll av lukka veggkonstruksjon i dusjsona er utført frå boda. Fuktkvoten i golvsvilla vart målt til 12,9%, og er vurdert som normal med omsyn til at svilla ligg mot betonggolvet. Ein gjer merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre tilliggande konstruksjonar.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2Overflater vegger og himling

Veggar med tapet med omlegg over oppbrett på golvbelegget.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater er frå byggeåret og har naturleg elde.
Enkelte merke i overflatene etter demontert inventar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering ved behov.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1Overflater Gulv

Golv med belegg, med normalt fall til sluk og med oppbrett langs veggane og ved innvendig dør mot gangen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Tettesjikt på veggane av tapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikkje slukmansjett eller anna tetting rundt veggjennomføringa for avløpsrøret frå skyllekummen. Eventuelt lekkasjevatn frå røret vil difor kunne trekke inn i vegg.
Sluket og tettesjikta på golv og veggar har med omsyn til alderen passert halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Montere mansjett eller fuge rundt rørgjennomføring for avløpet frå skyllekummen.
Vidareføring av vanleg vedlikehald fram til oppgradering vert aktuelt og nødvendig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med benkeplate og nedfelt skyllekum av stål. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1Ventilasjon

Ventil i himlingen tilknytta mekanisk avtrekksvifte og spileventil i vinduet for tilluft.
(Etablering av luftespalte i dørkarmen vert anbefalt for auka ventilasjonseffekt.)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1JTilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking er ikkje utført på grunn av manglande tilkomst mot våtsona. Det er utført indikasjonsmåling med fuktmålar uten registrerte avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnreiing med kvitmalte profilerte frontar og laminat benkeplater med nedfelt stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum. Flislagde veggflater over benkeskapa.
Integrert steikeomn, mikrobølgeomn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1Avtrekk

Ventilator med avtrekk over tak.
(Avtrekkskanalen over himlingen er ikkje synleg for kontroll.)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3Vannledninger

Rør-i-rørsystem frå 2017 til installasjonar i 1.etasje.
Koparrør til badet i kjellaren.
Stoppekran på vassinntaket i kjellaren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rørøpplegg med rør-i-rør frå 2017, ligg med synleg rørframføring under himlingane i bodene, langs veggane i slusa i kjellaren og gjennom eit garderobeskap i soverommet. Rørøpplegget går ut frå ei bod i kjellaren, med synlege koplingar og forgreiningar under himlingen, uten rørfordelar og tett skap. Det er ikkje sluk eller anna lekkasjevarsling i boda, eventuelt lekkasjevatn vil difor kunne medføre større bygningsskade.
TG 3 er sett med omsyn til forskriftsmessig krav om at eventuelt lekkasjevatn frå rør-i-rør skal ha avrenning til sluk.
Rør-i-rør system vart installert i 2017 med lite fagmessig utføring.
Koparrør som er frå byggeåret har passert over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Rør-i-rør systemet må oppgraderast for å oppnå forskriftsmessig standard og for å unngå bygningsskade ved lekkasje. Røropplegget bør samlast i rørskap med rørfordelar med merka røropplegg og med dreneringsrør for vekkling av eventuelt lekkasjevatn til rom med sluk. Ved renovering av badet i kjellaren bør koparrøra skiftast til nytt rør-i-rørsystem. (I kostnadsestimatet er det ikkje tatt omsyn til å endre opplegget til skjult framføring.)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Provisorisk montering av røropplegget.



Stoppekran på vassinntaket.

TG 2

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Lufterør med vakumventil i loftskottet. Stakepunkt i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra har passert halvparten av forvente brukstid. Lufterør for avløpsanlegg bør først avstekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje opplyst om eller registrert skade, behov for tiltak ut over vanleg vedlikehald er difor ikkje vurdert som nødvendig. Vakumventilen sin funksjon bør regelmessig kontrollerast.



Lufterør med vakumventil.



Avløpsrør med stakeluke.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk frå våtrom og ventilator i kjøkkenet. Naturleg ventilering via spileventilar i vindu og opningsvindu.



Avtrekksvifta er montert i loftskott.

TG 2

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er basert på at varmpumpe har passert halvparten av forventet brukstid som er ca 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe fungerer, tiltak utover vidareføring av vanleg vedlikehald og serviceintervallar er difor ikkje vurdert som nødvendig.

TG 2

Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank frå 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilknytt el.anlegget med stikkontakt. Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget. Det er ikkje sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forskrifta for tilkopling til el. anlegget har ikkje tilbakevirkande kraft. Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik.

Det bør installerast lekkasjesikring i boda.



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

Elektrisk anlegg med skjult installasjon, overspenningsvern og fordelingsskap med automatsikringer. El-bil ladar. Samsvarserklæring frå 23.08.22 - Skifting av dykkpumpe.

Inntak og sikringsskap

- 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 Frå eigaren er det opplyst at alle arbeider etter installasjonsåret i 1989 er utført av godkjent installatør. TG 2 er basert på anlegget sin alder og at det ikkje har vore gjennomført hovudkontroll av anlegget i løpet av dei siste fem åra. Tilstandsrapporten av bygningen inkluderer ikkje ei fagmessig vurdering av el. anlegget, og må eventuelt utførast av godkjent installatør eller ved el. tilsyn.



TG 3

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 forenklede 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.

Brannvarsalarar i alle plan. Brannslukningsapparat frå 2011.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja TG 3 er for brannslukkingsapparatet som er frå 2011 og som med omsyn til alder bør skiftast.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
- Er det skader på røykvarslere? Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til.

TG 2

Drenering

Dreneringssystemet er det ikkje kjennskap til.
Synleg grunnmursplast langs del av muren-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I garasjen er det synleg mindre innsig av fukt i hjørnet mot sørvest. Det er elles ikkje registrerte avvik.
TG 2 er sett med omsyn til at dreneringa har oppnådd halvparten av forventa brukstid.

Det er ikkje montert topplist på grunnmursplasten, men øvre kant av plasten er delvis innpusa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av av vanleg vedlikehald og regelmessige tilsyn av innvendige overflater som ligg under terrengplanet.



TG 1

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokk, utvendig med pussa malte overflater og innvendig med isolert utforing i bustadarealet og i ei bod.

Terrengforhold

Bygningen står i nordvendt helling med normalt godt planert terreng for vekkleiing av overflatevatn.

TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig leidningsnett av plast frå byggjeåret.
Ny dykkpumpe vart installert i 2023.

Septiktank

Slamavskiljar med kommunal tømming. Registrert i Norva 24 med volum på 4 m3 og utan merknad.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 100 000
-----------------------------	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

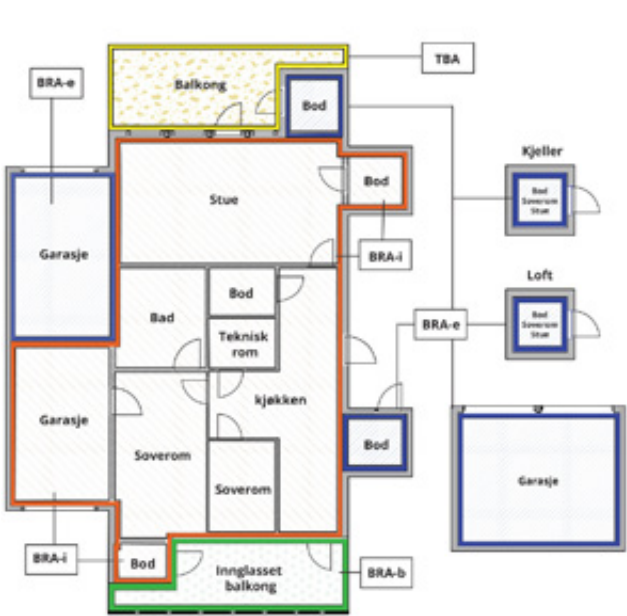
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25	6	23	48
1. Etasje	101			101	65		101
Kjeller	116			116	36		116
SUM	242				107	23	265
SUM BRA	242						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Soverom		
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Hall, Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom		
Kjeller	Vindfang , Hall, Soverom , Bad , Bod , Bod 2, Sluse, Garasje m/bod		

Kommentar

Areala er oppmålte etter framlagde teikningar og innvendige kontrollmålinger med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kontoret i kjellaren er slått saman med soverommet.
Det er avdelt eit rom for bod i garasjen.
Loftet er innreda til loftstove og eitt soverom.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet avvik frå normal etasjehøgde som er 2,4 m.
Loftet har skråtak frå knevegg med høgde på 1,12m til maks høgde i horisontal himlingsflate på ca 2,05 m.
Ganglinja mellom loftsromma og trappa har maks høgde på ca 1,8m langs vegg mot trapperommet.

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	163	79

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Helge Karsten Kleppe	Kunde
	Gudbjørg Gunnarsdottir Kleppe	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	110	1		0	2069241.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Viksdalsvegen 1703							
Hjemmelshaver Helge Karsten Kleppe							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	93259500			
Kommentar Forsikringsdokument er framlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2024	Tilsendt på e-post	Gjennomgått	0	Nei
Einedomsverdi.no	23.05.2024	Matrikelopplysningar	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com	23.05.2024	Reguleringsstatus/arealplan	Gjennomgått	0	Nei
Temakart.nve.no	23.05.2024	Kontroll aktsemdskart	Gjennomgått	0	Nei
Teikningar	11.11.1987	Plan, snitt og fasade.	Gjennomgått	0	Nei
Boligmappa	22.05.2024	Innsyn i historikk	Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV9611>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2230146	

Selger 1 navn
Helge Kleppe

Gateadresse	
Viksdalsvegen 1703	
Poststed	Postnr
Sande i Sunnfjord	6973

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Egen innsats når det gjeld snekkararbeid og flislegging utendørs

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egen innsats når det gjeld snekkararbeid og flislegging utendørs

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Heftelser i form av bruksrett av kårhus

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Bruksrett av kårhus signert 18.08.2003. Signert vindkraftavtale dersom det blir utbygging av vindkraft i Høyangerfjellet.

Document reference: 2230146

Initialer selger: HK

3

Tilleggskommentar

Boligen er eit småbruk som hare godt vedlikehalde bygningar. Eigendommen samanstår av bolighus, fjøs og grillhytte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230146

Initialer selger: HK

4

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

[illegible]

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2024 12:55

Eiendom 4647-110/1 Sandene

Bruksnavn	Sandene	Etablert dato		Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4647	Beregnet areal	2055352,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	110	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Viksdalsvegen 1703	6973 Sande I Sunnfjord	Hestad	Viksdalen	Gaular
Viksdalsvegen 1705	6973 Sande I Sunnfjord	Hestad	Viksdalen	Gaular

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.12.1954	Skylddeling	4647-110/1	Avgiver	0
		4647-110/2	Mottaker	0
11.07.2008	Kart- og delingsforretning	4647-110/1	Avgiver	-2016,8
		4647-110/4	Mottaker	2016,8
18.11.2008	Feilretting	4647-110/1	Berørt	0
		1430-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4647-110/1	Mottaker	0
29.12.2022	Tilkobling jordskiftesak	4647-0/1	Berørt	0
		4647-109/1	Berørt	0
		4647-0/0	Berørt	0
		4638-0/0	Berørt	0
		4638-63/414	Berørt	0
		4647-110/1	Berørt	0
		4647-109/2	Berørt	0
	Nymatrikulering			

Bygninger (11)

Bygg 1 av 11: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	177798096	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 11: Våningshus

Bygningsnr	177787752	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	162/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	162/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	80/0	0/0	80/0
K01	Kjelleretasje	0	50/0	0/0	50/0
L01	Loft	0	32/0	0/0	32/0

Bygg 3 av 11: Våningshus

Byggningsnr	9996982			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.10.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	278/0	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk	15.08.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
				Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	278/0	Har heis	Nei
Etasjer	3	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	249	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	107/0	0/0	107/0
L01	Loft	0	29/0	0/0	29/0
U01	Underetasje	0	142/0	0/0	142/0

Bygg 4 av 11: Annen landbruksbygning

Byggningsnr	177787736			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 5 av 11: Annen landbruksbygning

Byggningsnr	177798576			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 6 av 11: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Byggningsnr	177787744			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 7 av 11: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Byggningsnr	177798584			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 8 av 11: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Byggningsnr	177804754			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygde/ubebygde)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 9 av 11: Seterhus sel rorbu o.l.

Bygningsnr	177798118			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 10 av 11: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	177798568			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

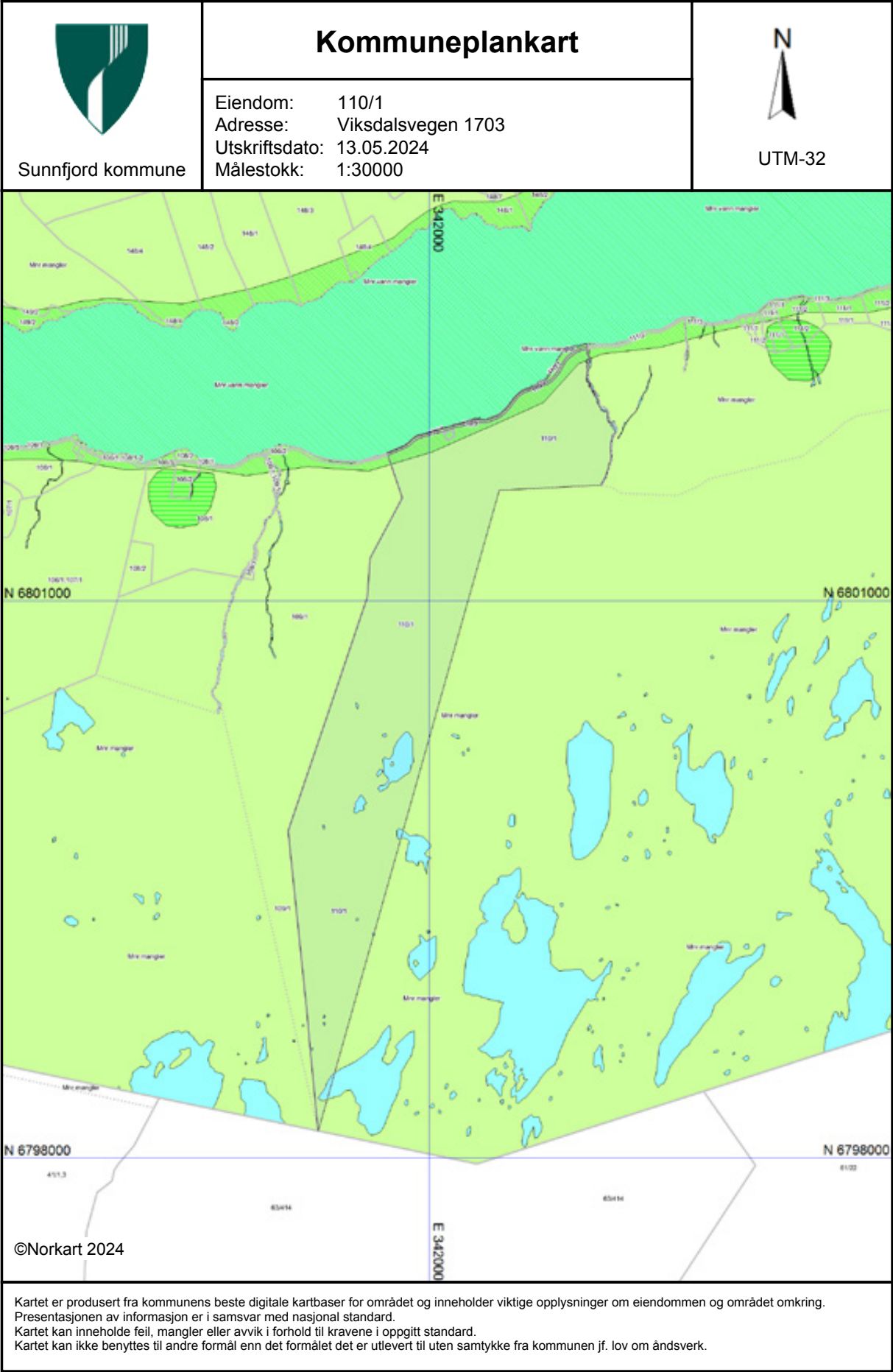
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 11 av 11: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	177798649			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Retningslinjer*
LNF-område hvor naturvern er dominerende
Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*
Grense for retningslinjeområde
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*
LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Naturområde vann - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål



SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726838

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-054000RFA-JSOF/JFOR SANDANE
Gnr.: 109 og 110
Kommune: Sunnfjord
Saka gjeld: Grensefastsetting for grunneigedom

Slutta ved jordskifteretten: 29.12.2022

Doknr: 239647 Tinglyst: 06.03.2023
STATENS KARTVERK

Dette er eit tinglysingsutdrag som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 6-31.

RETTSFORLIK

I SAK 20-054000RFA -SANDENE

JORDSKIFTEAVGJERD

Dato: 29.12.2022

Stad: Førde tinghus

Sak: 20-054000RFA-JSOF/JFOR SANDANE

Saka gjeld: Fastsetjing av grense mellom gnr. 109 bnr. 1 og gnr. 110 bnr. 1

Rettsleiar: Jordskiftedommar Kåre Jostein Håland

Partar	Prosessfullmektigar	Kommune	Gnr.	Bnr.
Karsten Hestad Magna Lisbeth Lunde		Sunnfjord (4647)	109	1
Helge Karsten Kleppe		Sunnfjord (4647)	110	1

1 Jordskifteavgjerda gjeld

Jordskifteavgjerda gjeld skildring av grensa som partane har inngått rettsforlik om og sakskostnader til jordskifteretten, jf. jordskiftelova § 6-23 fjerde ledd bokstavarane c og g.

2 Heimel

Jordskifteavgjerda blir gjort med heimel i jordskiftelova §§ 4-2, 6-29, 7-1 og 7-6.

3 Om saksbehandlinga

Det vart halde saksførebuande rettsmøte 17.11.2020. Det vart halde rettsmekling 17.09.2021. Partane inngjekk rettsforlik.

Partane har i dag inngått følgjande rettsforlik:

1. Eigedomsgrensa mellom gnr. 109/1 og gnr. 110/1 er fastlagd slik den blei målt inn på synfaring 31.8.21 og justert i rettsmeklingsmøtet i dag.
2. Grensa er skissert med heiltrekt raud strek på vedlagde kartskisse og signert av partane i dag.
3. Jordskifteretten vil koordinatfeste og sette ned grensemerke i eigedomsgrensa.
4. Jordskifteretten vil rapportere grensa til matrikelmyndighet og syte for at ho vert tinglyst som del av jordskiftesaka.
5. Partane er innforstått med at den fastlagde grensa ikkje kan ankast.
6. Elgar av gnr. 110 bnr. 1 skal betale jordskiftekostnadene i denne saka.
7. Medeigar i gnr. 109/1 Magna Lisbeth Lunde har gjeve munnleg fullmakt pr. telefon i rettsmeklingsmøtet og i tillegg sendt fullmakt pr. epost til rettsmeklar. Dette er godkjent av eigar av gnr. 110/1.

Førde tinghus, 17.9.2021

110/1



109/1



109/1



Meklar:





4 Jordskifteretten si vurdering

Grensa mellom eigedomane er merkt og målt i samsvar med rettsforliket, og vert etter dette skildra slik det går fram nedanfor.

5 Grense

Grensemerka er boltar/røyr av aluminium med hovud, som har påskrifta "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunkta er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merkte grensepunkt er i samsvar med standard for stadfesting av «matrikkelenhets- og råderettsgrenser». Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatane har ei nøyaktigheit tilsvarende områdetype 1, det vil seie forventa presisjon betre enn 0,1 meter.

Koordinatane på dei to umerkte grensepunkta er digitalisert frå matrikkelkartet.

Dei oppgitte avstandane er horisontalmål. Retningane er i høve til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gjev nord = 0°, aust = 100°, sør = 200° og vest = 300°. Om ikkje anna er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunkta.

Berre grensa som er skildra nedanfor blir fastsette med rettsleg bindande verknad i denne saka. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er teke ut frå matrikkelkartet, og er ikkje behandla i saka.

Grensa går fram på grensekart 20-054000RFA-JSOF/JFOR, i målestokk 1:12500, datert 29.12.2022.

Grense 1

Eigedom på vestre side: Gnr. 109 bnr. 1

Eigedom på austre side: Gnr. 110 bnr. 1

Punktnr	Skildring	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tek til i Viksdalsvatnet og går til					
44	Umerkt grensepunkt			6801798,69	341774,41
		179,88	2,05		
45	Bolt i stein			6801796,74	341775,05

Grensa går vidare i same retning til grensa mot offentlig veg.

Grense 2

Eigedom på vestre side: Gnr. 109 bnr. 1

Eigedom på austre side: Gnr. 110 bnr. 1

Punktnr	Skildring	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tek til i grensa mot offentlig veg og går i retning 179g til					
47	Umerkt grensepunkt			6801783,37	341779,62
		179,00	72,86		
46	Bolt i jord			6801714,44	341803,21
		179,32	124,04		
48	Bolt i stein			6801596,89	341842,80
		178,51	43,83		
49	Bolt i stein			6801555,53	341857,32
		231,34	368,38		
55	Umerkt grensepunkt			6801230,89	341683,23
		204,76	211,84		
56	Umerkt grensepunkt			6801019,64	341667,41
		220,75	393,43		
106	Bolt i fjell			6800646,92	341541,43
		220,88	129,98		



105	Bolt i fjell			6800523,87	341499,56
		220,77	804,65		
50	Bolt i fjell			6799761,68	341241,63
		193,43	982,26		
103	Bolt i stein			6798784,65	341342,79
		194,42	177,25		
102	Bolt i fjell			6798608,08	341358,31
		193,79	455,49		
51	Bolt i fjell			6798154,75	341402,68

Grensa går vidare i same retning til kommunegrensa mellom Sunnfjord og Høyanger.

6 Sakskostnader til jordskifteretten

.....
.....

Tinglysing og matrikkelføring

Når saka er rettskraftig, vil utdrag av saka bli tinglyst på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Sunnfjord (4647)	109	1
Sunnfjord (4647)	110	1

Fastlagde grenser blir rapporterte til matrikkelfører i Sunnfjord kommune.

Slutning

1. Grensene blir beskrive slik det går fram av pkt. 5 ovanfor.
- 2.

.....
.....

Sak 20-054000RFA-JSOF/JFOR SANDANE er med dette avslutta.

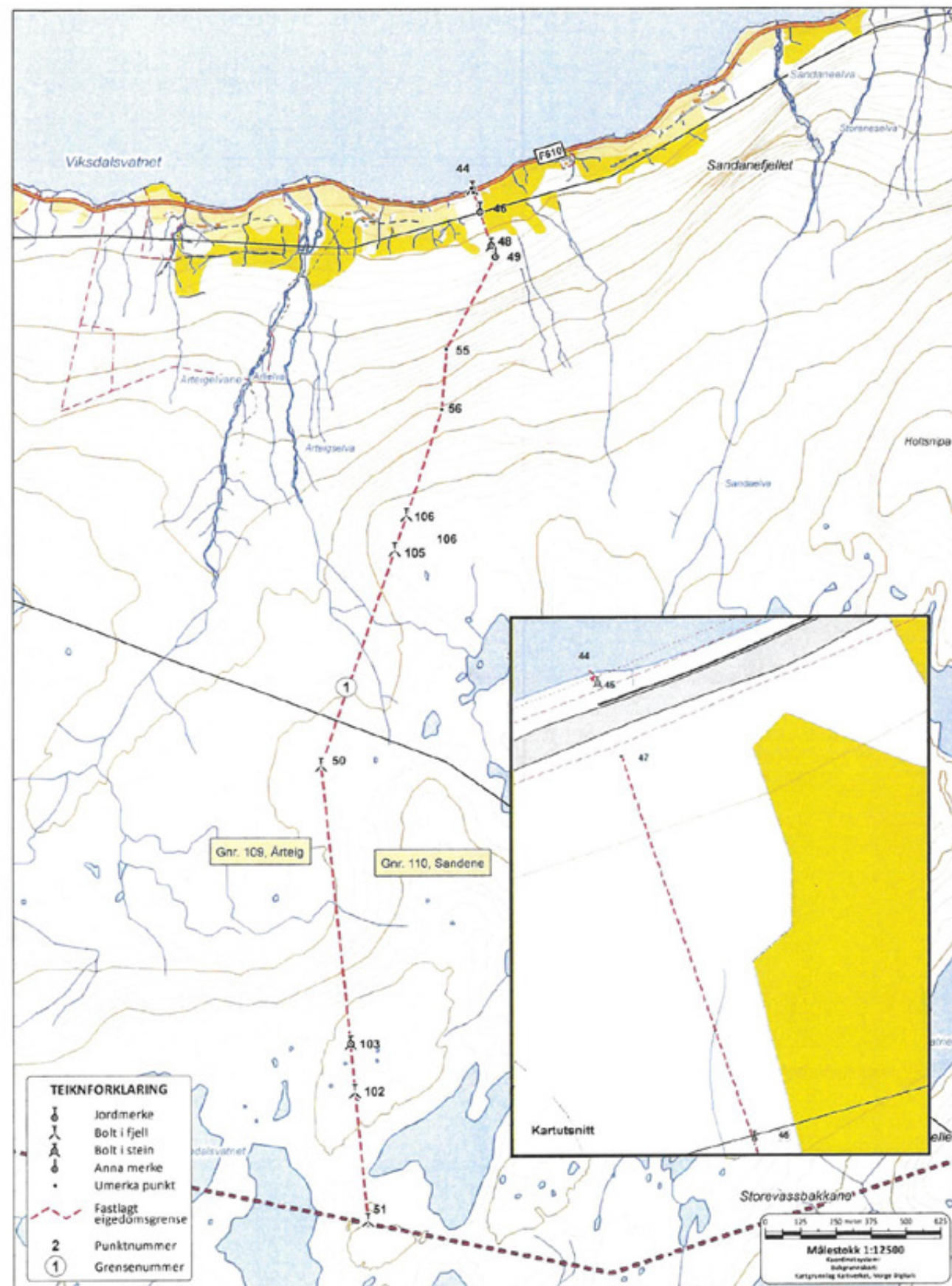
29.12.2022

Kåre Jostein Håland



Rett utdrag

Mai Britt Hafstad
rådgjevar



SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT

Dok 74

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
20-054000RFA-JSOF/JFOR

Dato
01.03.2023

Tinglysing – SAK 20-054000RFA-JSOF/JFOR SANDANE

Vi sender med dette tinglygingsutdrag med gjenpart til tinglysing, jf. jordskiftelova § 6-31.

Saka er rettskraftig og skal tinglysast på følgjande eigedomar:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Sunnfjord (4647)	109	1		
Sunnfjord (4647)	110	1		

Tinglysinga gjeld rettsfastsettande sak.

Tinglysinga er friteken for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Ver venleg å returnere det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726838
Sogn og Fjordane jordskifterett
Postboks 325, 6802 Førde

Vi ber om at grunnbokutskrift ikkje blir lagt ved når det tinglyste dokumentet blir returnert.

Med helsing
Sogn og Fjordane jordskifterett
Mai Britt Hafstad
Mai Britt Hafstad
saksbehandlar

Vedlegg: - tinglygingsutdrag med gjenpart og jordskiftekart

Postadresse
Postboks 325, 6802 Førde

Besøksadresse
Hovevegen 4, Sogndal
Hafstadvegen 46, Førde
Postvegen 3, Nordfjord

E-post
jsdpost@domstol.no

Telefon
57991350

Internet
www.domstol.no/sogn-og-fjordane-jordskifterett

Organisasjonsnr.
926726838

ENERGIATTEST

Grunneigar
Helge Kleppe
6973 SANDE

Sandene 10.08.03

Kontrakt!

Kårhuset på Sandene , Gbr. 10 og Br. 1 blir ifrå 01.07.03 overtatt av Einar og Heidi Arhaug , 6090 FOSNAVÅG med etterkommarar Vibeke og Håvard.

Huset skal settast istand til ein rimeleg god standar , så det også kan brukast vinterstid.
Huset skal vedlikeholdast.

Er det mislighold med noko av dette går huset tilbake til grunneigar.

Så lenge huset består i sin nåverande stand har Einar med familie bruksrett på huset.
Ved eventuell tilbakeføring må begge partar samtykke i dette , eventuelt av Helge og Einar sine etterkommarar.

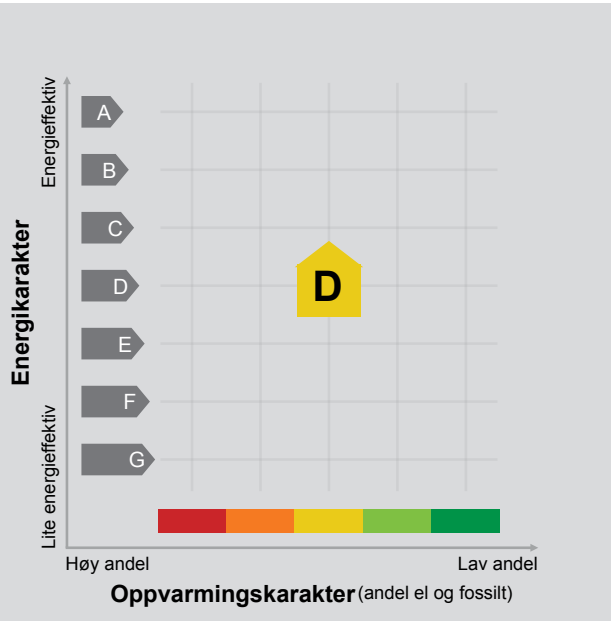
Kontrakta skal vere godtatt og underskriven innan 18.08.03.

Helge Kleppe *Lisbeth Kleppe* *Einar Arhaug* *Heidi Arhaug*
Helge Kleppe Lisbeth Kleppe Einar Arhaug Heidi Arhaug
6973 SANDE 6973 SANDE 6090 FOSNAVÅG 6090 FOSNAVÅG

Bakgrunnen

Torstein Torgersen *N. Torgersen*

Adresse	Viksdalsvegen 1703
Postnummer	6973
Sted	SANDE I SUNNFJORD
Kommunenamn	Sunnfjord
Gårdsnummer	110
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9996982
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fdac664d-3c2b-4457-a231-08687921dfe2
Dato	02.06.2024



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.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. 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 energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk 11 554 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

5 663 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	4 001 liter ved

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

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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 200

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



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