

# Askvoll

Skorvemarka 175, 6983 Kvammen



## Prisantydning

1.850.000,- + omk.



# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	18
Nøkkelinformasjon . . . . .	20
Viktig informasjon . . . . .	26
Dokumenter . . . . .	27
Løsøre og tilbehør. . . . .	84
Budskjema . . . . .	87





# Fakta om boligen

Prisantydning:  
1.850.000,- + omk.

Byggeår:  
1981

Areal:  
BRA-i: 162m<sup>2</sup>.  
Garasje: 17m<sup>2</sup>.

Soverom:  
4

Tomt:  
Eiet tomt 1 323m<sup>2</sup>  
Andel 1/3 av garasjetomt: ca. 800m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Parkering i felles garasjeanlegg (1 plass).  
Ellers plass til parkering av flere biler på  
gruslagt tun fremfor boligen.

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

Eiendomstype:  
Enebolig, eiet.

Adresse:  
Skorvemarka 175  
Postnr Poststed:  
6983 Kvammen







## Omkostninger for kjøper

1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

46 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 850 000,-))

-----  
59 652,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 909 652,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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





## Kort om eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser i Askvoll kommune.

Eiendommen er utbygd med enebolig over to plan fra 1981 + en plass i felles garasjeanlegg som ligger på nabotomta. Bolighuset er delmodernisert hvor hovedplanet ble renoverert i 2015 med bla. nytt kjøkken og bad. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 1300m<sup>2</sup> + del av (1/3) felles garasjetomt som har et areal på ca. 800m<sup>2</sup>. Her følger det med en plass i felles garasjeanlegg.

Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser med utsikt over Øyravatnet mot vest. Her er gode solforhold i sommerhalvåret med sol til ca. kl.22. på det meste.







Sør/vest-ventd hage med flott utsikt og gode solforhold på sommeren.





Kjøkkenet har innredning fra Ikea, montert i 2015



Fra kjøkkenet er det adgang ut på østvendt balkong





WC i underetasjen



Romslig bad på hovedplan  
med flislagt gulv med  
varmekabler og downlights i  
himling





Øvrige rom i kjelleren er innreda med boder og et eldre vaskerom



Soverom 1 på hovedplan med skyvedørsgarderobe



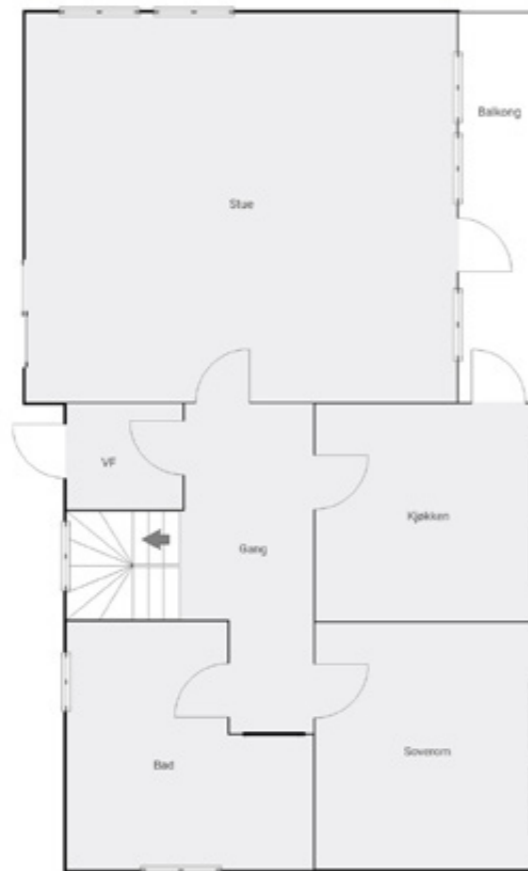
I underetasjen er det 3 soverom som er overflatemodernisert de siste åra





# Plantegning

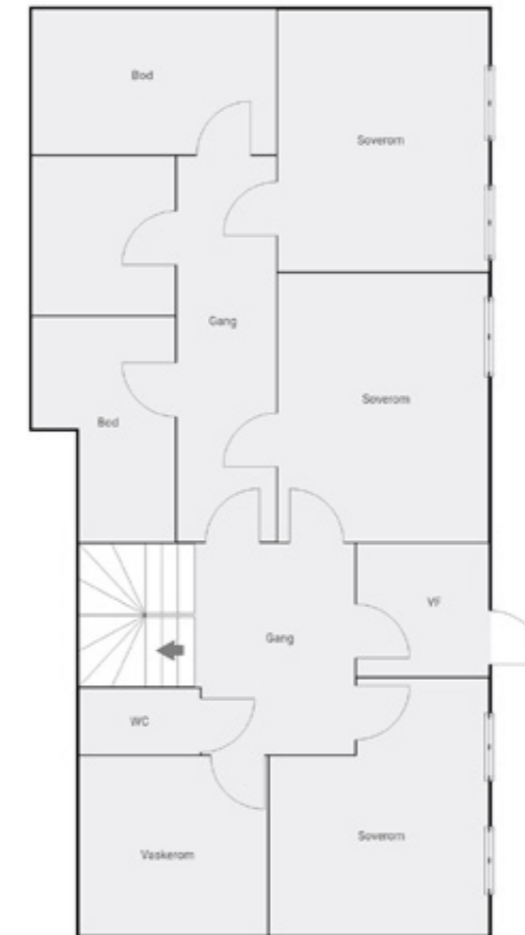
Oversikt hovedplan



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.  
Støperingen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.  
Innebygging og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Plantegning

Oversikt underetasjen



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.  
Støperingen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.  
Innebygging og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



# Nøkkelinformasjon

<b>Adresse</b> Skorvemarka 175 6983 Kvammen	forhold til byggeår. Boligen har hatt vanlig vedlikehold, samt modernisert innvendig i 2015/16.
<b>Matrikkel</b> Gnr. 94 bnr. 11 + 1/3 av gnr.94 bnr.18 i Askvoll kommune	Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:
<b>Beliggenhet, adkomst</b> Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser ved Øyravatnet i Askvoll kommune. Fra boligen er det flott utsikt utover vatnet og dalføret. Hagen vender mot sørvest og har gode solforhold på sommeren med sol til ca. kl.22 på det meste.	TG1: 3 stk. - Yttervegger og veggkonstruksjoner. - Varmesentraler. - Toalettrom.  TG2: 14 stk. - Drenering. - Støttemurer. - Vindu og ytterdører. - Undertak, lekter og yttertekking. - Piper og ildsteder. - Overflater gulv. - Våtrom. - Gulv våtrom. - Membran, tettesjikt og sluk (bad). - Kjøkken. - Andre rom (overflater). - VVS. - Varmtvannsbereder. - Ventilasjon.  TG3: 11 stk. - Byggegrunn, fundamenter og grunnmur. - Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. - Renner, nedløp og beslag. - Terrasser, balkonger, trapper. - Etasjeskillere. - Underetasje. - Fuktmåling og ventilasjon. - Vaskerom.
Til bygdesenteret i Kvammen med dagligvarebutikk er det ca. 8km. Til barnehage, barne- og ungdomsskule i Gjelsvika er det ca. 4 km. Til kommunesenteret i Askvoll er det ca. 28km og til Førde ca. 36km.	
Enkel adkomst til eiendommen fra offentlig vei via felles privat vei over garasjetomta. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.	
<b>Type, eierform og byggeår</b> Enebolig Selveier, oppført i 1981 Garasjetomta gnr.94 bnr.18 er eid likt mellom de 3 naboeiendommene (bolighusa).	
<b>Bygninger og byggemåte</b> Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i	

- Gulv vaskerom.
- Membran, tettesjikt og sluk (vaskerom).
- Garasje.

Beskrivelse byggemåte:  
Bygningen er oppført på fundament av støpte konstruksjoner på steinfylling og ringmur av lettklinkerblokker som er pussa og malt utvendig. Gulv på grunn av betongplate på planerte masser. Etasjeskille er bygd opp med trebjelkelag.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert trekonstruksjoner med utvendig kledning av trepanel.

Vinduene har 2- og 3-lags glass i malte trekarmen. Vindu på kjøkken, soverom på hovedplan og bad ble skiftet i 2023. Ytterdør på hovedplan fra byggeår i trevirke med vindusfelt. Ytterdør i underetasjen og dør til vaskerom i trevirke. Verandadører på hovedplan i trevirke med vindusfelt med 2-lags glass.

Taket har saltakform som er tekka utvendig med betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.

Pipa er oppført som elementpipe med innvendig pussa og malt overflater, samt

steinpanel i stua. Det er montert vedovn i stua på hovedplan.

Balkong mot øst og terrasse mot vest er oppført i impregnerte trekonstruksjoner.

Sanitæranlegget har vannrør med rør i rør system, montert i 2015. Avløpsrør i plast. Bunnledninger for vann og avløp fra byggeår. Varmtvannstank på 200L fra år 2008 er montert på vaskerom.

Det elektriske anlegget har delvis standard fra byggeår (underetasjen), og fornya (hovedplan) fra 2015. Fordelingstavle med automatsikringer.

Garasjebygg:  
Bygningen er oppført med støpt gulv på grunn. Ytterveggene er bygd opp med 4" u-isolerte trekonstruksjoner med utvendig kledning av trepanel. Taket har saltakform med utvendig tekke av shingel. Garasjeport i trevirke.

#### Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 162 kvm består av:  
- BRA-i (internt bruksareal): 162 kvm  
- BRA-b (innglasset balkong):  
- BRA-e (eksternt bruksareal):  
- TBA (terrasse-/balkongareal) 46 kvm

Det totale bruksarealet fordeler

seg som følger:

Første etasje:  
- BRA-i: 88 m<sup>2</sup> (stue, kjøkken, soverom, bad, gang, gang m/ trapp.)

Underetasje:  
- BRA-i: 74 m<sup>2</sup> (entré, gang m/ trapp, toalettrom, vaskerom, 3 soverom, 3 boder)  
- To soverom i underetasjen er bygd om fra tidligere hobbyrom til dagens soverom. Endringen er ikke søkt om til kommunen.

Garasje  
BRA 17 m<sup>2</sup>: Garasjeplass

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

Hvitevarer på kjøkken følger med.  
Hyller som står i garasjen følger med.

#### Innvendige overflater og innredninger

1 Etasje:  
Gulv med fliser på bad, laminat i yttergang, og parkett i øvrige rom.  
Veggene med malt panel og malte trefiberplater med panelmønster i gang, malt panel i yttergang, malte trefiberplater med panelmønster i øvrige rom. På badet er det baderomsplater. I himling er det malte takplater i alle rom.

Underetasje:  
Gulv med våtromsbelegg på vaskerom, golvbelegg i bod ved soverom, laminat i øvrige rom. Vegger med malte murvegger og sponplater på vaskerom, malte murvegger og panel i boder og i gang ved boder og soverom, malte trefiberplater med panelmønster på soverom med pipe og ved vaskerom, malte trefiberplater og malte slette flater på toalett, og malt panel i øvrige rom. I himling er det malte takplater i alle rom.

Kjøkken:  
Kjøkkenet ble modernisert i 2015 med ny innredning fra Ikea. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer og avtrekksvifte.

Bad/våtrom:  
Badet ble bygd nytt av eier i



2015, og har flislagt gulv og baderomplater på veggene. Badet er innreda med klosett, dusjhjørne med glassvegger, baderomsinnredning med servant og skap.

Vaskerom i underetasjen har eldre enkel standard med behov for modernisering.

WC i underetasjen ble modernisert i 2015.

#### Oppvarming

Luft til luft varmepumpe montert i 2015.

Vedovn i stua.

Varmekabler i gulv på bad, vaskerom og gang i underetasjen.

#### Energimerking

Gul - E

#### Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg (1 plass).

Ellers plass til parkering av flere biler på gruslagt tun fremfor boligen.

#### Areal og eierform

Gnr.94 Bnr.11

Areal: 1 323 kvm,

Eierform: Eiet tomt

Gnr.94 Bnr.18

(felles garasjetomt).

Eierandel: 1/3.

Areal: 887kvm

#### Tomt og hage

Tomta er opparbeida med gruslagt tilkomstvei og parkeringsareal fremfor inngangspartiet.

Eier har søkt om- og fått godkjent opparbeidelse av parkeringsareal med støttemur. Arbeidet er ikke ferdigstilt.

På vestsida av boligen er det opparbeida hage med plen og div. beplantning.

Felles garasjetomt er opparbeida med gruslagt tilkomstvei.

#### Eier

Kjell Ove Bråstad

#### Vei, vann og avløp

Enkel adkomst via privat gruslagt vei.

Vanntilførsel fra felles borehull med naboeiendom.

Vannkvaliteten er ikke testet. Vannpumpa ble skifta for 2 år siden.

Avløp til felles septiktank med naboeiendom mot nord. Septiktanken ligger inne på naboeiendommen.

#### Reguleringsplan

Eiendommen ligger i uregulert LNF-område.

#### 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:

1981/2814-3/55 Erklæring/avtale

12.05.1981

Bestemmelse om benyttelse

2000/2033-2/55 Erklæring/avtale

11.05.2000

rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:94

Bnr:13

Føresegn om felles vassverk/leidning

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 4645-94/2

Rettigheter i eiendomsrett 1981/2814-2/55 Erklæring/avtale

12.05.1981

rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:94

Bnr:11

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettigheter på 4645-94/2

Rettigheter i eiendomsrett 1982/6076-1/55 Bestemmelse om bebyggelse

15.10.1982

rettighetshaver:Knr:4645 Gnr:94

Bnr:11

#### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 12.02.1982.

#### Prisantydning

1 850 000,-

#### Beregnet total kostnad

1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

46 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 850 000,-))

-----  
59 652,- (Omkostninger totalt)  
-----

1 909 652,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### Takst / tilstandsrapport

Utført av : Geir-Jonny Folkestad

Takstdato : 27.06.2024

Markedsverdi : 1 850 000,-

Teknisk verdi : 3 175 000,-

Formuesverdi : 494 756,-

Sekundær formuesverdi : 1 880

073,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2022

#### Forsikring

Gjensidige forsikring

#### Kommunale avgifter

Kr. 6 566 pr. år

Inkl. eiendomsskatt, branntilsyn og feiing, tilsyn avløpsanlegg.

Renovasjonsavgift og slamtømming kommer i tillegg.

#### Oppgjør

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

#### Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)

Oppgjørshonorar (Kr.4 900)

Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)

Panterett med urådighet -

Statens Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 850 000,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.8 500)

Totalt kr. (Kr.78 700)

#### Boligselgerforsikring

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

#### Arealangivelser i salgsoppgaven

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

#### Andre opplysninger

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

#### Budgivning

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

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

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

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



forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

#### **Overtagelse**

Avklares i forbindelse med budgivning.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for

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

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

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

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

10 000 (egenandel).

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

#### **Lov om hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke

om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

#### **Visning**

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

#### **Salgsoppgave datert:**

29.06.2024



# Viktig informasjon

## As is:

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

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Prospektet er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt i takst av Geir-Jonny Folkestad, datert: 30.04.15. Vi gjør oppmerksom på at megler ikke innestår for evt. feil eller mangler ved takstens opplysninger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle

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

Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## NB!

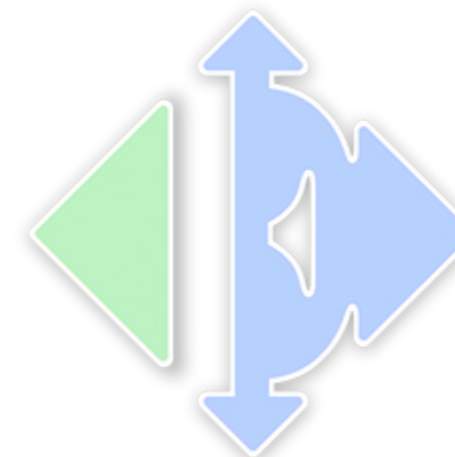
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er 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 salgoppgaven.

BUSTADHUS  
SKORVEMARKA 175  
6983 KVAMMEN



www.mstr.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
11	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

## Utført av:

Takstmann

**Geir-Jonny Folkestad**

Dato: 26/06/2024

Abrahamhjellen 15

Førde 6814

91106452

geir@sunnfjordtakstservice.no

SUNNFJORD TAKSTSERVICE AS



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

**EIENDOMSDATA:**

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:94, Bnr: 11
<b>Hjemmelshaver:</b>	Kjell Ove Bråstad
<b>Tomt:</b>	I følge kommunekart 1 324 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentleg med tilkomst over fellesareale.
<b>Vann:</b>	Privat felles anlegg for denne eiendommen og to naboieigedomar.
<b>Avløp:</b>	Privat septiktank
<b>Regulering:</b>	LNFR området
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Kr. 6 566,20, renovasjonsutgifter kjem i tillegg.
<b>Forsikringsforhold:</b>	Gjensidige Forsikring, hus pluss
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikkje opplyst
<b>Byggeår:</b>	1981



**BEFARINGEN:**

<b>Befaringsdato:</b>	26.04.2024
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	<p>Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverande levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør holtaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfelle. På grunn av bustaden sin alder og vedlikehaldsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredsstillar dagens føreskrifter og krav.</p> <p>Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfelle vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekket til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøytande rom og holtaking frå tilstøytande rom visst det vert gitt tilatelse frå hjemmelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfelle vere vanskeleg å vurdere om det er tette overgangar og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfelle kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemmelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Kjell Ove Bråstad
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Kjell Ove Bråstad
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

**OM TOMTEN:**

Nordøst vendt skråande tomt som er opparbeid med grøntareal, prydbusker og trær, asfaltert tilkomstvei og asfaltert/gruslagt tun, støypt trapp og støypte forstønningsmurar.

Det er fin utsikt frå tomta til Øyravatnet mot vest, det er turstiar i nærliggande områder.

**PARKERING:**

Parkeringsplass på tun til eigendomen og i felles garasjerekke.

**RADON:**

Er det føretatt radonmåling i bustaden?

I følgje hjemmelshaver er det ikkje utført radonmåling av bustaden, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre mot grunnen.

Krav til radonduk ved oppføring av bustader blei innført med Byggeteknisk foreskrift i 2017 (TEK17).

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Moderat til låg risiko".

Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikøkning. Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.

**§13-5. Radon.**

1) Bygging skal prosjekterer og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>

2) Følgende skal minst vere oppfylt:

a) Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

**UTLEIER SKAL MÅLE.**

Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere.

Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.

**DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE.**

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

**INTERVALL FOR RADONMÅLING.**

Er det gjort tiltak mot radon i bygningen, bør man måle hvert femte år, oftere dersom radonproblemer har vært alvorlige.

I bygning hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaks grensen på 100 Bq/m<sup>3</sup> er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Anbefaler å føreta radonmåling av bustaden.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundament av støypte konstruksjonar på steinfylling og ringmur av lettklinkarblokk som er pussa og malt, og betongplate på planerte masser. Yttervegger over grunnmur av 4`` isolerte trekonstruksjonar med fasadeplater og liggande trekledning på fasade. Vindaug med 2 og 3-lags glass i malte trekarmar. Takkonstruksjon med saltaksform tekka med betongtakstein. Veranda til 1 etasje med utgang frå stove mot nord i impregnerte trekonstruksjonar og malt rekkverk, og terrasse til 1 etasje med utgang frå stove og yttergang mot sør i impregnerte trekonstruksjonar.



**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Bustaden ble oppført i 1981 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggjeår. Byggemetode frå byggjeår tilfredsstillar ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Det er utført noko vedlikehald og oppgraderingar av bustaden etter byggjeår som framstår generelt i god stand på synfaringdagen, i underetasje framstår vaskerom og boder med behov for utbetring.

Ein må pårekne ytterlegare vedlikehald og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Det er registrert nokon feil og manglar i våtrom som blei oppgradert i 2015.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid og framstår i god stand på synfaringdagen.

**EGENERKLÆRING.**

Viser også til hjemmelshavers egenerklæring om "kjente feil eller mangler ved bustaden".

Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal leggest ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

**VERKTØY.**

Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:

- Fuktmåler Protimeter MMS2.
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
- Laser avstandsmålar Hilti PD-E.
- Strek laser Hilti PMC 36.
- Meterstokk.

**TIL INFORMASJON.**

Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard plukkttekstar som ligg i takstprogrammet.

**ANNET:****OPPVARMING I BUSTADEN.**

Varmekabler på bad, vaskerom, gang i underetasje, luft til luft varmpumpe i trappeoppgang, eldstad i stove, og panelovnar i nokon soverom i underetasje.

**ENERGIMERKING.**

Det er ikkje føretatt Energimerking av bustaden på synfaringdagen, ved salg/eigarskifte er det påkrevd med energimerking av bustader. Viser til «energimerking.no» for utførelse av energimerking av bustaden.

**SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.**

Hjemmelshaver opplyser at det er observert mus i bustaden og at det er utført tiltak mot mus, og at det ikkje er registrert mus i bustaden etter at tiltak blei utført.

**ROMHØGDE.**

1 Etasje.

Yttergang 2,38m, innergang m/trapp 2,38m, kjøkken 2,38m, stove 2,38m, bad 2,33m, soverom 2,38m.

Underetasje.

Yttergang 2,4m, innergang m/trapp 2,4m, innergang ved boder og soverom 2,4m, soverom v/vaskerom 2,38m, soverom med pipe 2,38m, soverom ved bod 2,36m, vaskerom 2,38m, toalett 2,38m, bod ved gang m/trapp 2,38m, bod 2. 2,38m, bod ved soverom 2,39m.

**PLANHET PÅ GOLV.**

Underetasje: 8-10mm 1 Etasje: 8-10mm

Rettningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER.**

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidd på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetragtningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang 10 år.

- Sluk av plast: 50 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 40 år.
- Dører en forventa levetid på 30 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
  - Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.
- Takstein/belegg og renner/nedløp:
- Torvtak en forventa levetid for utskifting på 40 år.
  - Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
  - Sveits papp en forventa levetid på 25 år.
  - Asfalttakbelegg en forventa levetid på 25 år.
  - Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
  - Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
  - Teglstein en forventa levetid på 50 år.
  - Skifer en forventa levetid på 60 år.
  - Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
  - Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
  - Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrøyr av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsbereidar: 20 år.
- PE-rør: 50 år.



**DOKUMENTKONTROLL:**

- Ferdigattest datert 12.02.1982
- Egenerklæringar
- Eiendomsinformasjon
- Kart
- Byggemeldte teikningar
- Matrikkelen

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****1 ETASJE.**

Golv: Fliser på bad, laminat i yttergang, og parkett i øvrige rom.

Vegg: Baderomsplater med flismønster på bad, malt panel og malte trefiberplater med panelmønster i gang, malt panel i yttergang, malte trefiberplater med panelmønster i øvrige rom.

Tak: Malte takplater i alle rom.

**UNDERETASJE.**

Golv: Våtromsbelegg på vaskerom, golvbelegg i bod ved soverom, laminat i øvrige rom.

Vegg: Malte murveggar og sponplater på vaskerom, malte murveggar og panel i boder og i gang ved boder og soverom, malte trefiberplater med panelmønster på soverom med pipe og ved vaskerom, malte trefiberplater og malte slette flater på toalett, og malt panel i øvrige rom.

Tak: malte takplater i alle rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Eigarskifterapport er en tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggetekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplyst av hjemelshaver:

2015 - Nytt rør i rør system montert av Reiakvam rør

2015 - Støypet nytt golv og utvida bad oppe

2015 - Nytt el-anlegg montert av Naustdal elektro

2015 - Ny isolasjon i taket opp mot kaldloft

2015 - Alle overflater, tak vegg og golv i 1 etasje er nytt med unntak av vegger i gang og vegger og tak i det vi har brukt som bod oppe,

2015 - Spotter i stue, kjøkken, bad og soverom oppe.

2015 - Nytt kjøkken med kvitevarer

2015 - Nye dører i første etasje

2015 - Ny terrassedør.

2020 - Ny pumpe i borehol, felles for alle 3 hus i nabolaget

2020-2024 - Bytta kledning på store deler av huset

2020-2024 - 6 nye vindauger

2020-2024 - Ny ytterdør i vaskerom

2020-2024 - Plata opp 2 av 3 soverom i kjeller, det siste vart eksisterende panel malt.

2020-2024 - Bytta overspenningsvern, egen kurs til varmepumpe, lagt opp kontakt på egen kurs på utsida av ytterdør, utført av Holmedal Elektriske.

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4 125 000,-	
- Fradrag:	1 310 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	2 815 000,-	<b>2 815 000,-</b>

Verdi garasje som ny i dag:	140 000,-	
- Fradrag:	80 000,-	
<b>= Teknisk verdi bygning:</b>	60 000,-	<b>60 000,-</b>

Tomteverdi:		<b>300 000,-</b>
-------------	--	------------------

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b>		<b>= 1 850 000,-</b>
------------------------------------------	--	----------------------

<i>Låneverdi:</i>		<i>1 480 000,-</i>
-------------------	--	--------------------

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Beregning av markedsverdi er gjort utifra dei forhold som er nemnt i takstrappen når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig frådrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørende vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Ekstern bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1 etasje.	88			46	88	
Underetasje	74				57	17
SUM BYGNING	162			46	145	17
SUM BRA	162					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1 Etasje.  
Yttergang (2,2m<sup>2</sup>), innergang m/trapp (11,5m<sup>2</sup>), kjøkken (10,6m<sup>2</sup>), stove (38,4m<sup>2</sup>), bad (11,3m<sup>2</sup>), soverom (11,8m<sup>2</sup>).

Underetasje.  
Yttergang (3,3m<sup>2</sup>), innergang m/trapp (8,5m<sup>2</sup>), innergang ved boder og soverom (14,3m<sup>2</sup>), soverom v/vaskerom (6,6m<sup>2</sup>), soverom med pipe (9,6m<sup>2</sup>) soverom ved bod (9,5m<sup>2</sup>), vaskerom (6,4m<sup>2</sup>), toalett (1,6m<sup>2</sup>), bod ved gang m/trapp (4,0m<sup>2</sup>), bod 2 (4,6m<sup>2</sup>), bod ved soverom (6,2m<sup>2</sup>).

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoarealer for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikke medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BH i arealoppstillinga.

I areal av BRA-e inngår også areal av omsluttande vegger.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bustaden disponerer garasjeplass på ca. 17m<sup>2</sup> i felles garasjerekke med naboar på felles sjølveigartomt ved tilkomstveg.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****ANDRE MERKNADER:**



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir-Jonny Folkestad**

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

26/06/2024

Geir-Jonny Folkestad

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå. På synfaringdagen blei det ikkje registrert nokon tegn til setningar i bygningen og på bakgrunn av dette blir det vurdert til at grunnforholda er stabile. Det blir bemerkta at utfora veggjar under utvendig terrengnivå er eit kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og det derfor er viktig med fuksikring av grunnmur mot terreng og god drenering rundt grunnmuren.

Det er registrert noko sprekker i grunnmurspuss og maling som flassar.

Det er registrert fuksikring på hushjørne mot sør, det er ikkje registrert synleg fuksikring og topplis av øvrige grunnmurar mot terreng ved visuell synfaring.

Det er registrert fukt og tegn til sopp på innvendig grunnmur, drenering og fuksikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg og er moden for utskifting.

Det er ikkje mogleg å vurdere dreneringa med sikkerheit i forhold til funksjonalitet ut frå visuell synfaring. Det kan være fleire forhold under bakkenivå (vassårar i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Vurderinga er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturleg aldriings messig slitasje med en normal levetid. Vidare den avgrensing at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette så fram at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande rettleiing.

Drenering er ikkje kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent på synfaringdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

**Merknader:** TG2 pga. det er registrert noko sprekker i grunnmurspuss, det er ikkje registrert fuksikring og topplis av grunnmur mot terreng ved visuell synfaring.

TG3 pga. det er registrert fukt og tegn til sopp på grunnmur som tyder på manglande drenering og fuksikring av grunnmur mot terreng.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.



Det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold sørvest for bustaden der det er terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren. Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Merknader:** TG2 pga. det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold sørvest for bustaden der det er terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.



#### TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur ved trapp til kjellardør mot sørøst, støttemur framstår som mosegrodd og tegn til nokon sprekker.

**Merknader:** TG2 pga. støttemur framstår som mosegrodd og tegn til nokon sprekker.



## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon. For kontroll krevst det destructive opningar, noko som ikkje blei utført på synfaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser at veggkledning er skifta i 2023, unntatt veggkledning på vegg med varmepumpe.

Yttervegg er kledd utvendig med liggande trepanel på fasade og kledning som er skifta framstår i god stand på synfaringsdagen.

Veggkledning frå byggjeår ved varmepumpe framstår med eldre standard og det er registrert nokon nokon sprekker veggkledning som er malt i 2023, ein må pårekne utskifting av veggkledning i nærmare framtid.

Det er ingen skader som tilseier at det ikkje er tilstrekkeleg lufting bak kledning, men det er umogleg å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting bak kledningen utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Trekledning en forventet levetid på 50 år.

- Bindingsverk av tre en forventet levetid på 60 år.

**Merknader:** Veggkledning frå byggjeår ved varmepumpe framstår med eldre standard og det er registrert nokon nokon sprekker veggkledning som er malt i 2023, ein må pårekne utskifting av veggkledning i nærmare framtid.

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.



**VINDAUGER.**

Vinduer med 2 og 3-lags glass i trekarmar frå byggjeår, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vinduer i bustaden.

I følgje hjemmelshaver er det bytta vindauger på kjøkken, soverom i 1 etasje og på bad i 2023, og øvrige vindauger blei utvendig malte i 2023.

Ein gjer oppmerksom på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke.

Det ble ikkje registrert nokon punkterte vindaugsglas på synfaringsdagen.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje er registrert punkterte vinduer i bustaden.

Utvendige vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauger utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.

Vindauger frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og treng jevnlig tilsyn og vedlikehald, hjemmelshaver opplyser at vindauger frå byggjeår blei utvendig malt i 2023 og er i god stand.

**DØRER.**

Ytterdører til yttergangar med glassfelt frå byggjeår, skyve verandadør frå stove til terrasse mot sørvest med 2-lags glass, verandadør med 2-lags glass frå kjøkken til veranda mot nordøst, verandadør med 2-lags glass frå stove til veranda mot nordøst, og tett kjellardør frå vaskerom mot sørøst.

Hjemmelshaver opplyser at skyvedør til veranda mot sørvest er kjøpt ny og montert i 2015.

Ytterdører frå byggjeår framstår med elde og slitasje og har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for vedlikehald/utskifting.

Verandadører frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og treng jevnlig tilsyn og vedlikehald, hjemmelshaver opplyser at verandadører frå byggjeår blei utvendig malt i 2023 og er i god stand utan teikn til fukt før overflatebehandling.

I følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på 30 år.

**Merknader:** TG2 pga. vindauger og verandadører frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og treng jevnlig tilsyn og vedlikehald, ytterdører frå byggjeår framstår med elde og slitasje og har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for vedlikehald/utskifting.

**4. Tak****TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon og takteking er synfart frå bakken, det er tørt vær på synfaringsdagen.

Det er registrert nokon fuktskjolder på undertak i møne og rundt pipe på kaldtloft.

Det er ikkje mogleg å stadfeste på synfaringsdagen om fuktskjolder stammar frå lekkasje i takteking og tekking rundt gjennomføringer, eller om det er frå kondensering etter luftlekkasje frå oppvarma rom til kaldtloft.

Det blir registrert luftespalter under takutstikk og i raft på kaldtloft, noko begrensa lufting i raft enkelte plassar men lufting blir vurdert til å vere tilfredstillande.

Det er registrert fukt og råteskader i vindskier, som blir vurdert som modne for utskifting.

Anbefaler nærmare kontroll om fuktskjolder kjem frå lekkasje i takteking, eller frå kondensering etter luftlekkasje frå oppvarma rom til kaldtloft.

Det er ikkje montert snøfanger på tak noko som er eit krav.

Krav til snøfanger på tak ved:

- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

**Merknader:** TG2 pga. det er registrert fukt i undertak i møne og rundt pipe på loft.

TG3 pga. det er registrert fukt og råteskader i vindskier, som blir vurdert som modne for utskifting, og det er ikkje montert snøfanger på tak.

**TG 2** 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1981

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.



Undertak, lekter, takteking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen. Takkonstruksjonar er generelt ein utsatt konstruksjon med tanke på fukt og fuktskader.

Det er ikkje mogleg å kontrollere tilstrekkeleg om det er skader/knekte takstein på tak, anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Taktekking er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og ein må pårekne utskifting av takteking i nærmare framtid.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å kontrollere på synfaringsdagen, ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe tilfredsstillar krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Betongtakstein en forventet levetid på 50 år.
- Utvendige beslag en forventet levetid på 25 år.

**Merknader:** TG1u pga. undertak, lekter, takteking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen, og takkonstruksjonen er ein fukt utsatt bygningsdel.

TG2 pga. takteking er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og ein må pårekne utskifting av takteking i nærmare framtid.



#### **TG 3** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det blir vurdert til å vere lekkasje i renneskøyte, nedløpsrør på hjørne mot nordvest manglar og vil kunne påføre grunnmur ekstra fuktbelastning.

Det er registrert fuktskade i loddbord etter lekkasje i takrenner.

Det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur, eller om nedløpsrør er avslutta like under terreng og fører til ekstra fuktbelastning på grunnmur og drenering rundt grunnmur.

Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje vurdert då det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen.

Takrenner og nedløpsrør blir vurdert som modne for utskifting.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

- Takrenner og nedløp en forventet levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventet levetid på 30 år.

**Merknader:** TG2 pga. det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur.

TG3 pga. det er lekkasje i renneskøyte, nedløpsrør på hjørne mot nordvest manglar og vil kunne påføre grunnmur ekstra fuktbelastning, og det er registrert fuktskade i loddbord etter lekkasje i takrenner.



#### **5. Loft**

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### **6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.**

**TG 3** 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

**VERANDA MOT NORDØST.**

Veranda på ca. 7m<sup>2</sup> med utgang frå stove og kjøkken mot nordøst, oppført i impregnerte trekonstruksjonar.

Rekkverk er under vedlikehald på synfaringsdagen med utskifting av fukt/råteskada kledning på rekkverk, og utskifting av topplank.

Terrassebord framstår som slitt med behov for vedlikehald og noko rekkverksbord og topplatt er ikkje malte.

Det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til veggkledning, men veranda er under tak og det er begrensa med fuktbelastning på veggkledning.

Søyler er montert mot terreng og det er registrert fukt/råteskader på søyler.

**TERASSE MOT SØRVEST.**

Terrasse på ca. 39m<sup>2</sup> med utgang frå stove og yttergang mot sørvest, oppført i impregnerte trekonstruksjonar.

Terrasse er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn, noko som vil påføre byggegrunn, drenering og fuktsikring av grunnmur økt fuktbelastning.

Terrasse er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår som slitt og topplatt flassar og har behov for overflatebehandling.

Det er ikkje tilstrekkeleg oppkant frå terrassebord til veggkledning, og det er ikkje montert beslag i overgang mellom terrassebord og vegg, og veggkonstruksjonen er utsatt for fuktskade.



**Merknader:** VERANDA MOT NORDØST.

TG2 pga. terrassebord framstår som slitt med behov for vedlikehald og noko rekkverksbord og topplis er ikkje malt,

TG3 pga. søyler er montert mot terreng og det er registrert fukt/råteskader på søyler.

**TERASSE MOT SØRVEST.**

TG2 pga. avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn, noko som vil påføre byggegrunn, drenering og fuktsikring av grunnmur økt fuktbelastning, terrassebord framstår som slitt og topplis flassar og har behov for overflatebehandling, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant frå terrassebord til veggkledning, og det er ikkje montert beslag i overgang mellom terrassebord og vegg, og veggkonstruksjonen er utsatt for fuktskade.

**7. Piper og ildsteder****TG 2** 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe.

I 1 etasje er det limt på steinpanel på pipe og i underetasje er pipe pussa og malt

Det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå sotluke til brennbart materiale (krav 30cm).

Det er registrert sot renne frå sotluke i underetasje.

Pipe og eldstad er kun visuelt vurdert og ikkje røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved synfaring. Underteiknande har ikkje spesiell kompetanse vedr. vurdering av eldstad og pipe, eldstad og pipe blir anbefalt kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

**Merknader:** TG2 pga. det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå sotluke til brennbart materiale (krav 30cm), og det er registrert sot renne frå sotluke i underetasje.

**8. Etasjeskillere****TG 3** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av trekonstruksjonar. Det er registrert 8-10mm retningsdifferanse på etasjeskille, noko som blir vurdert som normalt med tanke på byggeår. Retningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

Det er registrert noko knirk i etasjeskilje.

**TRAPP.**

Malt tett trapp og rekkverk i trekonstruksjonar med laminat i trappetrinn.

Det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde i trapp og returrekkverk frå trapp til vegg, og det er ikkje montert handlist på vegg noko som er eit krav.

Målt rekkverkshøgde 85cm (krav 90cm).

Det er registrert noko knirk i trapp.

**Merknader:** TG2 pga. det er registrert noko knirk i etasjeskilje og i trapp, og det er ikkje montert handlist på vegg i trapp.

TG3 pga. det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde i trapp og returrekkverk frå trapp til vegg.

**9. Rom under terreng****9.1 Underetasje****TG 3** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvskjolder, svartesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Malte murvegger og sponplater, panel, malte trefiberplater. Malte takplater i alle rom.

Det er registrert ventil nokon vindauger og i vegg på vaskerom, toalett og bodar. Ventilering av kjeller blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg då det ikkje er ventilar i alle rom, det er registrert luftespalter under dører mellom roma.

Det er registrert maling som flassar, fuktskjolder og tegn til soppdanelse på vegg mot terreng noko som tyder på fuktgjennomtrenging i vegg.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekker på innside av grunnmur mot terreng som er utfora og kledd med panel og plater, det er registrert nokon sprekker på utside av grunnmur og i murvegg mellom bod og soverom. Det er ikkje mogleg å kontrollere diffusjonssperre mot kald sone utan å utføre destruktive opningar i konstruksjonen, noko som ikkje blei foretatt på synfaringsdagen. Når det er registrert fukt i vegg mot terreng der grunnmursvegger ikkje er påfora, må ein gå utifrå at det er fukt i grunnmur mot terreng i tilstøytande rom der vegg er påfora og kledd med panel. Det er registrert at det er montert el-boksar i yttervegg som mest sannsynleg har punktert diffusjonssperre, det var ikkje mogleg å kontrollere om ev. punktering i diffusjonssperre er tilstrekkeleg tetta rundt el-boks. Vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utanfrå og kondens på grunnmuren.



**Merknader:** TG2 pga. det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering i underetasje, må ein gå utifrå at det er fukt i grunnmur mot terreng i tilstøytande rom der vegg er påfora og kledd med panel.

TG3 pga. det er registrert maling som flassar, fuktskjolder og tegn til soppdanelse på vegg mot terreng noko som tyder på fuktgjennomtrenging i vegg.



### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

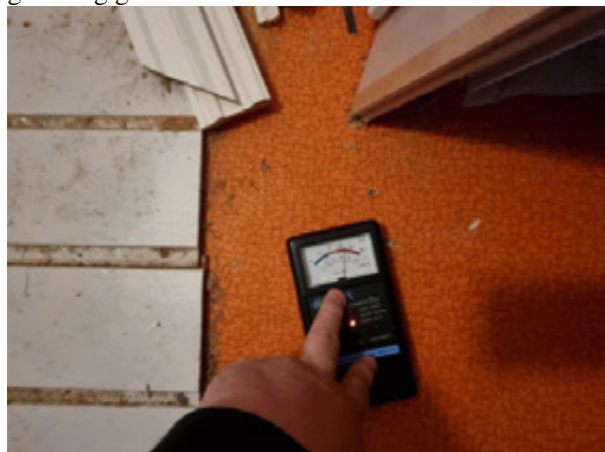
Støypet golv mot grunn med overflater av våtromsbelegg, golvbelegg, og laminat.

Støypet golv mot grunn er en utsatt konstruksjon med hensyn til kapillærsug i golvstøyp.

Det er registrert fukt i golv i bod der det er golvbelegg og der det er skader i våtromsbelegg på vaskerom, øvrige rom er det fuktsperre mellom laminat og støypet golv mot grunn der det ikkje føretatt fuktsøk.

Fuktsøk inne på golv med fuktsperre mellom støypet golv mot grunn og golvoverflater blir ikkje foretatt da fuktsøk ikkje vil kunne avdekke om det er fukt under fuktsperre. Fuktsøk inne på golv mot grunn med fuktsperre vil derfor gi uklare indikasjonar

**Merknader:** TG2 pga. det er registrert fukt i støypet golv mot grunn der det ikkje er fuktsperre melom støypet golv mot grunn og golvoverflater.



### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventilert i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det blei registrert fukt i synlege grunnmursveggar mot terreng og golv mot grunn. Det blei ikkje føretatt holtaking i utfora vegg mot terreng, då det ikkje blei gitt tilatelse frå hjemmelshaver.

Når det er registrert fukt i vegg mot terreng der grunnmursveggar ikkje er påfora, må ein gå utifrå at det er fukt i grunnmur mot terreng i tilstøytande rom der vegg er påfora og kledd med panel.

Det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av underetasje.

**Merknader:** TG2 pga. det blei ikkje føretatt holtaking i utfora vegg mot terreng, då det ikkje blei gitt tilatelse frå hjemmelshaver, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av underetasje.

TG3 pga. det er registrert fukt i vegg mot terreng og golv mot grunn.



## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 1 etasje

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventilert som kan åpnes.



Baderomsinnredning med slette frontar.  
Baderomsplater med flismønster på vegg, malte takplater i tak.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerkta at kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet er kontrollerte.

- Vegghengt toalett.
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin.
- Dusjnise.

Det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater, og baderomsplater er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar".

Det er registrert missfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppspor.

Vindauge i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og kan vere utsatt for fukt og råteskader.

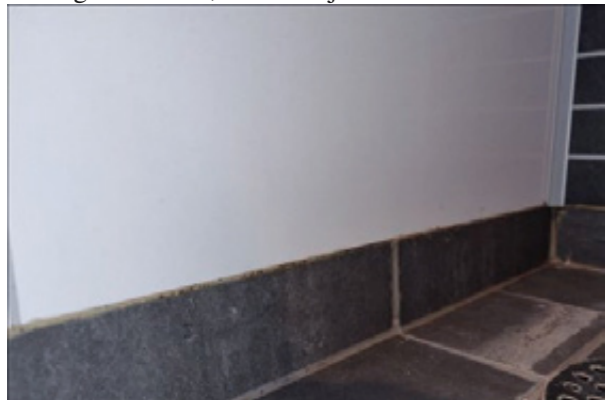
Det er ikkje avtrekk eller ventilering av våtrommet.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.

**Merknader:** TG2 pga. det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater, og baderomsplater er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", det er registrert missfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppspor, vindauge i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og kan vere utsatt for fukt og råteskader, det er ikkje avtrekk eller ventilering av våtrommet.



#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flisar på gulv.

Det er registrert kalk på flis og missfarging i fuger i dusjsone som kan vere tegn til soppspor.

Det er registrert sprang mellom nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav til planheit for overflater, og det er registrert nokon riss/sprekker i nokon flisfuger.

Det kunne vert utført betre fuging overgang mellom gulv og sokkelflis under toalett.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg med fall til sluk.

Det er registrert 12mm lokalt fall ved sluk (krav 16mm), det er ikkje tilstrekkeleg fall på gulv for å lede evt. lekkasjevann frå servant og toalett til sluk, og det er 19mm høgdeforskjell frå sluk til topp flis ved dør (krav 25mm til membran under flis).

Det er ikkje mogleg å flytte på skap eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventet levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventet levetid på 30 år.

**Merknader:** TG2 pga. det er registrert misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppspor, det er registrert sprang mellom nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav til planheit for overflater, det er registrert nokon riss/sprekker i nokon flisfuger, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg med fall på gulv til sluk.



#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2015

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Slukar og klemring av plast, det er ikkje registrert tegn til mansjett eller membran i slukar. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikkje bli kontrollert på same måte som synlege bygningsdeler.

Røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande.

Det blir gjort spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjettar) ikkje er kontrollerbare på same måte som synlege bygningsdeler då dette berre kan bli gjort ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri føretatt ved en tilstandskontroll for eigarskifterapport.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsone før flislegging da våtrommet nyleg har vert i dagleg bruk utan tidlegare tegn til lekkasjar. Viktig å merke seg at membranar har en naturleg aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut frå type membran som er benytta og kva eigenskapar denne har i kombinasjon med sjølve utførelse.

Det er ikkje gitt tilatelse frå heimelshaver til å føreta hull i vegg frå tilstøytande rom eller i tak frå rom under våtrommet. Det er heller ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg til vann installasjonar i dusjnise når dei er montert mot yttervegg.

Det er føretatt fuktsøk med fuktsøker i skøytar til badersplater utan at det blei registrert for høge fuktverdiar på synfaringsdagen.

Hjemelshaver opplyser at badet ikkje har vert brukt over lang tid då ein har flytta ut av busteden.

Det er tegn til feil utførelse når det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv til sluk, det er ikkje montert sokkellist under badersplater, og det er ikkje tilstrekkeleg tetta rundt røyrgjennomføringar i vegg.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av målestyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.

Hjemelshaver opplyser at våtrommet er oppgradert ved eigeninnsats.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
- Sluk av plast på 50 år.

**Merknader:** TG2 pga. det er ikkje teikn til mansjett eller membran i slukar, røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande, det er ikkje gitt tilatelse frå heimelshaver til å føreta hull i vegg frå tilstøytande rom eller i tak frå rom under våtrommet, det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg til vann installasjonar i dusjnise når installasjonar er montert mot yttervegg, det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det er tegn til feil utførelse når det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv til sluk, det er ikkje montert sokkellist under badersplater, det er ikkje tilstrekkeleg tetta rundt røyrgjennomføringar i vegg, og våtrommet er oppgradert ved eigeninnsats.



## 10.2 Vaskerom underetasje

### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte murveggar og sponplater, malte takplater i tak.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerka at kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på våtromet er kontrollerte.

- Røyr til røyr samlestock på vegg utan beskyttelse skap.

Det er registrert sprekker i malt murvegg.

Veggoverflater er ikkje malt med våtromsmaling og har derfor ikkje godkjent tettesjikt.

Underkant av sponplater er ikkje forseгла og er utsatt for fuktskader.

Ventil i vegg med naturleg avtrekk som ikkje er tilstrekkeleg for ventilering av våtrommet, det er registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom.

Anbefaler å montere avtrekksvifte i ventil.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav.

**Merknader:** TG3 pga. Det er registrert sprekker i malt murvegg, veggoverflater er ikkje malt med våtromsmaling og har derfor ikkje godkjent tettesjikt, underkant av sponplater er ikkje forseгла og er utsatt for fuktskader, ventil i vegg med naturleg avtrekk som ikkje er tilstrekkeleg for ventilering av våtrommet, bygningsdelen blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav.





**TG 3** 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på golv.

Det er registrert tilstrekkeleg lokalt fall til sluk.

Det er registrert defekt golvbelegg og tegn til sopp.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:  
 - Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.

**Merknader:** TG3 pga. Det er registrert defekt golvbelegg og tegn til sopp, og bygningsdelen blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav.

**TG 3** 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. Golvbelegg frå 1981  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast frå byggeår med golvbelegg klemt under klemring.  
 Sluk blir vurdert som moden for utskifting.

Synlege vannrøyr og avløpsrøyr i vaskerom.  
 Rørgjennomføringer i vegg og tak er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjetter, silikon eller liknande.

Det er ikkje gitt tilatelse frå heimelshaver til å føreta hull i vegg frå tilstøytande rom.

Krav om dokumentasjon på utførelse av våtrom trådde i kraft med TEK10, (1.juli 2010).  
 Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var ikkje krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.

Vaskerommet blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:  
 - Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.  
 - Sluk av plast på 50 år.

**Merknader:** TG2 pga. sluk blir vurdert som moden for utskifting, rørgjennomføringer i vegg og tak er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjetter, silikon eller liknande, og det er ikkje gitt tilatelse frå heimelshaver til å føreta hull i vegg frå tilstøytande rom.

TG3 pga. vaskeromet blir vurdert til å ha total funksjonssvikt og fyller ikkje lenger formålet, og har behov for totalrenoering for å tilfredstilla dagens og krav.

**11. Kjøkken****11.1 Kjøkken****TG 2** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2015 i følge heimelshaver  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Ikea kjøkkeninnredning med profilerte frontar, laminat benkeplate med kitchen-board på vegg over benk, og integrerte kvitvarer. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, steikeovn i skap og platetopp på benk og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet var nytt i 2015 og framstår med noko bruksslitasje, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate/skapfrontar og fuktskade på skapdør over platetopp, og det er registrert fuktskade under benkeplate ved vask. Det kunne vert utført betre fuging mellom benkeplater og vegg. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.

**Merknader:** TG2 pga. kjøkken framstår med noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate/skapfrontar og det kunne vert utført betre fuging mellom benkeplater og vegg.

TG3. pga. fuktskade på skapdør over komfyr, og det er registrert fuktskade under benkeplate ved vask.



## 12. Andre rom

### TG 2 12.1 Andre rom

#### INNVENDIGE OVERFLATER.

Hjemmelshaver opplyser at alle overflater som tak, vegg og golv er nytt i 1 etasje i 2015, med unntak av vegger i inngang og vegger og tak i yttergang. Det blir opplyst at soverom i underetasje blei pussa opp i 2020-2024 med nye overflater på to soverom og det tredje er overflatebehandla med maling. Overflater framstår generelt i god stand med noko hakk/skade og bruksslitasje, det er monteringshol i tak og veggar generelt noko som blir vurdert som normalt med tanke på oppgraderingsår. Overflater frå byggeår framstår med elde, slitasje og noko skader, og blir vurdert som modne for oppgradering. Det er registrert glipe i nokon skøyte i parkettgolv i 1 etasje og glipe mellom lister og overflater enkelte plassar i bustaden. Det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar i bustaden.

På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å flytte på skap, oppvaskemaskin, kjøleskap eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

**Merknader:** TG2 pga. det er registrert at overflater frå byggeår framstår med elde, slitasje og noko skader og blir vurdert som modne for oppgradering, det er registrert glipe i nokon skøyte i parkettgolv i 1 etasje og glipe mellom lister og overflater enkelte plassar, og det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar i bustaden.



## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2015 i følge hjemmelshaver.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.



**VANNRØYR.**

"Rør i rør" vannforsyning som ligg skult i konstruksjonen med synleg røyr i vaskerom.

"Rør i rør" vannforsyning var nytt i 2015 i følgje hjemelshaver.

Stoppekran er lokalisert i vaskerom og er funksjonstesta, synlege vannrøyr og stoppekran er kontrollerte og fungerer på synfaringsdagen. Det blei ikkje avdekkja tegn til skader eller svekkelsar under synfaring.

Samlestokk for "rør i rør" er montert på vegg utan vannskap og ved evt. lekkasje vil det kunne påføre overflater i rommet fuktskader av vann sprut.

**AVLØP.**

Avløpsrøyr av plast synleg på vaskerom frå byggjeår.

Stakeluke for avløpsrøyr og lufting er ikkje lokalisert.

Avløpsrøyr er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

**VEGGHENGTOALETT I 1 ETASJE.**

Det er registrert spalter for lekkasjevann i sokkelflis ved sistene.

Det er ikkje registrert inspeksjonsluke til innebygd sistene.

Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon på innebygd sistene.

Skjulte/innebygde toaletter i våtrom bygget etter TEK 10 (Teknisk forskrift frå 2010) krever at det blir etablert synleg drenering frå eventuell lekkasje frå innebygd toalett. Dette blir utført normalt ved at det blir laga et spor/hull i veggen under sisterna som synleggjer en eventuell lekkasje. Dette var ikkje et krav i forrige forskrift (TEK97) og er et krav som er kom med den nye forskrifta frå 2010.

**UTVENDIG STIKKLEDNINGER.**

Utomhus er private stikkledningar fram til kommunal tilkopling frå byggjeår, og av ukjent materiale. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent.

Bygningsdel har nokon år forventa levetid igjen, men det kan oppstå skader som følgje av feilmontering, setningar eller andre ytre påverkingar som kan påverke levetida negativt, og som ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringsdagen.

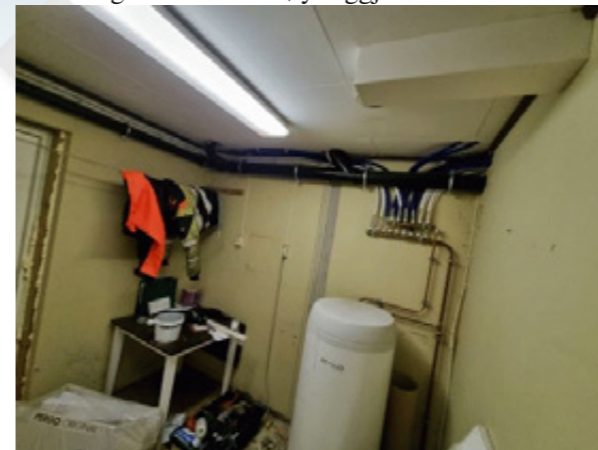
Utvendige stikkledningar blir vurdert til å vere nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggjar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrøyr av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsbereidar: 20 år.
- PE-rør: 50 år.

**Merknader:** TG2 pga. stakeluke for avløpsrøyr og lufting er ikkje lokalisert, avløpsrøyr er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar, det er ikkje registrert inspeksjonsluke til innebygd sistene, det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon på innebygd sistene, utvendige stikkledningar blir vurdert til å vere nær til å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

**TG 2** 13.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avdryp og fuktstjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er ikke lekkasjesikret.

Vv-tank på 200L montert i vaskerom i kjeller.

Vv-tank er ikkje lekkasjesikra og det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank, det er sluk i golv like ved vv-tank.

Vv-tank er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannsbereidar: 20 år.

**Merknader:** TG2 pga. Vv-tank er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

**Ingen** 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**



**TG 1** 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

**OLJETANK.**

I følge hjemmelshaver er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

**LUFT TIL LUFT VARMEPUMPE.**

Luft til luft varmepumpe montert i trappeoppgang fra 2015, det er ikke lagt fram dokumentasjon på varmepumpe.

**Merknader:****TG 2** 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon i bustaden.

Det blir vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg med ventilar i vegg og vindauger for å tilfredstille dagens krav for ventilering av bustaden.

**Merknader:** TG2 pga. tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert til å ikke vere tilfredsstillende.

**TG 1** 13.6 Toalettrom

Toalettrom i underetasje med laminat på golv, maltetrefiberplater med panelmønster og malte slette flater på vegg, og malte takplater i tak.

Hjemmelshaver opplyser at toalett blei oppgradert i 2015.

**Merknader:****14. Garasje – uthus****TG 3** 14.1 Garasje – uthus

Garasjeplass i felles garasjerekke med naboar på felles sjølveigartomt ved tilkomstveg.

Garasjeplass på ca. 17m<sup>2</sup> med støypt golv mot grunn, Ytterveggar av 4" u-isolerte trekonstruksjonar med liggande og ståande trekledning på fasade, saltak takkonstruksjon med shingel som takteking. I garasjen er det garasjeportar av trekonstruksjonar utan motor

Takteking, ytterkledning, og garasjeport framstår som slitt med behov for oppgradering.

Veggkledning framstår med noko spreidd fukt og råteskader som blir vurdert som moden for vedlikehald/utskifting, og garasjeport framstår med skade og har behov for vedlikehald/utskifting.

Støypt golv mot grunn er ikke tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen begrensa tilkomst, men det er registrert nokon sprekker i golv der det er tilkomst for kontroll.

**Merknader:** TG2 pga. takteking, ytterkledning, og garasjeport framstår som slitt med behov for oppgradering, og støypt golv mot grunn er ikke tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen.

TG3 pga. veggkledning framstår med noko spreidd fukt og råteskader som blir vurdert som moden for vedlikehald/utskifting, og garasjeport framstår med skade og har behov for vedlikehald/utskifting.

**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2021 i følge hjemmelshaver.

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1981

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. 2015 1 etasje.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i yttergang til underetasje med hovedsikring på 50A, ellers 16 kursar med automatisering ihht kursoversikt.

Hjemmelshaver opplyser at El-anlegg i kjeller er ifrå 1981, og 1 etasje er frå 2015. Merknader frå EL-tilsyn var at varmpumpe var tilkoppa med skøyteleidning og overspenningsvern var øydelagt, Holmedal elektriske monterte nytt overspenningsvern og egen kurs til varmpumpe.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert branttilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringar ikkje blir ofte utløyst.

Kursfortegnelse montert på innside av dør til sikringsskap og antall sikringar stemmer med kursfortegnelse.

Det er registrert nokon lause leidningar i bustaden.

Det er lagt fram samsvarserklæring for oppgradering i 1 etasje datert 06.10.2015.

El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektriskar ved salg/eigarskifte.

**Merknader:** Det er registrert nokon lause leidningar i bustaden.

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

#### TILLEGGSOPLYSNINGER:

Rekkverkhøgde til innvendig trapp er målt til 85cm (krav 90).

Hobbyrom i underetasje er bygd om til to soverom.

Det er ikkje opplyst om endring er omsøkt til kommune.

Bruksendring frå tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig jmf Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endret til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

I verdivurderinga er soverom i underetasje vurdert som om dei er byggesøkt og godkjent.

Hjemmelshaver opplyser at det er søkt til kommune om å lage parkeringsplass og støttemur.

#### ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler å undersøke i kommunen sine bygningsarkiv om endring av hobbyrom til soverom i underetasje er omsøkt til kommune.

#### TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3	Drenering
	TG2 pga. det er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande terrengforhold sørvest for bustaden der det er terrengfall mot bustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.
1.4	Støttemurer
	TG2 pga. støttemur framstår som mosegrodd og tegn til nokon sprekker.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. vindauger og verandadører frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og treng jevnlig tilsyn og vedlikehald, ytterdører frå byggjeår framstår med elde og slitasje og har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for vedlikehald/utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TGiu pga. undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen, og takkonstruksjonen er ein fukt utsatt bygningsdel.
	TG2 pga. taktekking er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og ein må pårekne utskifting av taktekking i nærmare framtid.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 pga. det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå sotluke til brennbart materiale (krav 30cm), og det er registrert sot renne frå sotluke i underetasje.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	TG2 pga. det er registrert fukt i støypt golv mot grunn der det ikkje er fuktsperre melom støypt golv mot grunn og golvoverflater.
10.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater, og baderomsplater er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", det er registrert missfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppspor, vindauge i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og kan vere utsatt for fukt og råteskader, det er ikkje avtrekk eller ventilering av våtrommet.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv



	TG2 pga. det er registrert misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer, det er registrert sprang mellom nokon flisar som ikkje tilfredsstiller krav til planheit for overflater, det er registrert nokon riss/sprekker i nokon flisfuger, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg med fall på golv til sluk.
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det er ikkje teikn til mansjett eller membran i slukar, rørgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande, det er ikkje gitt tilatelse frå heimelshaver til å føreta hull i vegg frå tilstøytande rom eller i tak frå rom under våtrommet, det er ikkje praktisk mogleg å føreta holtaking i vegg til vann installasjonar i dusjnise når installasjonar er montert mot yttervegg, det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det er tegn til feil utførelse når det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv til sluk, det er ikkje montert sokkellist under baderomsplater, og det er ikkje tilstrekkeleg tetta rundt rørgjennomføringar i vegg.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 pga. kjøkken framstår med noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate/skapfrontar og det kunne vert utført betre fuging mellom benkeplater og vegg. TG3. pga. fuktskade på skapdør over komfyr, og det er registrert fuktskade under benkeplate ved vask.
12.1	Andre rom
	TG2 pga. det er registrert at overflater frå byggeår framstår med elde, slitasje og noko skader og blir vurdert som modne for oppgradering, det er registrert glipe i nokon skøyte i parkettgolv i 1 etasje og glipe mellom lister og overflater enkelte plassar, og det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar i bustaden.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. stakeluke for avløpsrør og lufting er ikkje lokalisert, avløpsrør er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar, det er ikkje registrert inspeksjonsluke til innebygd sistene, det er ikkje lagt fram samsvarserklæring eller dokumentasjon på innebygd sistene, utvendige stikkleidningar blir vurdert til å vere nær til å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga. Vv-tank er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert til å ikkje vere tilfredsstillande.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 pga. det er registrert noko sprekker i grunnmurspuss, det er ikkje registrert fuktsikring og topplst av grunnmur mot terreng ved visuell synfaring. TG3 pga. det er registrert fukt og tegn til sopp på grunnmur som tyder på manglande drenering og fuktsikring av grunnmur mot terreng. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 pga. det er registrert fukt i undertak i møne og rundt pipe på loft. TG3 pga. det er registrert fukt og råteskader i vindskier, som blir vurdert som modne for utskifting, og det er ikkje montert snøfangar på tak. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 pga. det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur. TG3 pga. det er lekkasje i renneskøyte, nedløpsrør på hjørne mot nordvest manglar og vil kunne påføre grunnmur ekstra fuktbelastning, og det er registrert fuktskade i loddbord etter lekkasje i takrenner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	VERANDA MOT NORDØST. TG2 pga. terrassebord framstår som slitt med behov for vedlikehald og noko rekkverksbord og topplst er ikkje malt, TG3 pga. søyler er montert mot terreng og det er registrert fukt/råteskader på søyler. TERASSE MOT SØRVEST. TG2 pga. avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn, noko som vil påføre byggegrunn, drenering og fuktsikring av grunnmur økt fuktbelastning, terrassebord framstår som slitt og topplst flassar og har behov for overflatebehandling, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant frå terrassebord til veggkledning, og det er ikkje montert beslag i overgang mellom terrassebord og vegg, og veggkonstruksjonen er utsatt for fuktskade.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 pga. det er registrert noko knirk i etasjeskilje og i trapp, og det er ikkje montert handlist på vegg i trapp. TG3 pga. det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde i trapp og returrekkverk frå trapp til vegg. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	TG2 pga. det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering i underetasje, må ein gå utifrå at det er fukt i grunnmur mot terreng i tilstøytande rom der vegg er påfora og kledd med panel. TG3 pga. det er registrert maling som flassar, fuktskjolder og tegn til soppdanelse på vegg mot terreng noko som tyder på fuktgjennomtrenging i vegg. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga. det blei ikkje føretatt holtaking i utfora vegg mot terreng, då det ikkje blei gitt tilatelse frå heimelshaver, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av underetasje. TG3 pga. det er registrert fukt i vegg mot terreng og golv mot grunn. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.1	Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling
	TG3 pga. Det er registrert sprekker i malt murvegg, veggoverflater er ikkje malt med våtromsmaling og har derfor ikkje godkjent tettesjikt, underkant av sponplater er ikkje forseгла og er utsatt for fuktskader, ventil i vegg med naturleg avtrekk som ikkje er tilstrekkeleg for ventilering av våtrommet, bygningsdelen blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.2.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv

	TG3 pga. Det er registrert defekt golvbelegg og tegn til sopp, og bygningsdelen blir vurdert med behov for totalrehabilitering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
10.2.3	Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. sluk blir vurdert som moden for utskifting, rørgjennomføringar i veggar og tak er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande, og det er ikkje gitt tilatelse frå hjemmelshaver til å føreta hull i vegg frå tilstøytande rom.
	TG3 pga. vaskeromet blir vurdert til å ha total funksjonssvikt og fyller ikkje lenger formålet, og har behov for totalrenovering for å tilfredstilla dagens og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	TG2 pga. taktekking, ytterkledning, garasjeport framstår som slitt med behov for oppgradering, og det er registrert nokon sprekker i golv.
	TG3 pga. veggkledning framstår med noko spreidd fukt og råteskader som blir vurdert som moden for vedlikehald/utskifting, og garasjeport framstår med skade og har behov for vedlikehald/utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Fjordane Advokatkontor AS	
<b>Oppdragsnr.</b>	
2240043	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kjell Ove Bråstad	
<b>Gateadresse</b>	
Skorvemarka 175	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Kvammen	6983
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2015"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="9"/>
Antall måneder	<input type="text" value="3"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text" value="Gjensidige"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text"/>

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KOB



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

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

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

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  
Beskrivelse

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

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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

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

## Tilleggskommentar

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 næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 næringsseidendom, 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 eiendomsmeglere 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.

## NAME OF SIGNER

Kjell Ove Bråstad

## IDENTIFIER

2d2516d170e10b55f595034  
c6e0c0113d6e2943d

## TIME

09.06.2024  
10:34:29 UTC

## ELECTRONIC ID

Signer authenticated by  
Nets One time code

Document reference: 2240043

Document reference: 2240043

- 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>



Kommune **TINGLYST**  
**Askvoll** **3 MAI 2001**  
 SORENSKRIVAREN  
 I SJUNNEFJORD  
 DAGBOKNR.: 2018

**MÅLEBREV**  uten grensejustering  
 med grensejustering  
 J.nr. 23/99  
 Målebrev nr. 665  
 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	94	11	
	Bruksnavn/adresse		
	6983 Kvammen		
Areal (m <sup>2</sup> )	1323.8		

Delingsloven § 4-2 første ledd.  
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.10.2000
Rekvirent	Ytre Fjordane Kraftlag AS
Bestyrer	Leif Dalsøren
Forretning	Kartforretning over gnr.94 bnr.11 med grensejustering mot gnr.94 bnr.10. Grensa blei justert slik: Grensa mellom punkta 27-446-440-441-445 går ut. Ny grense skal vere mellom punkta 445-446-447-27. Ein parsell med areal 239.9m2 er med dette overført frå bnr.11 til bnr.10 og ein parsell med areal 255.1m2 er overført frå bnr.10 til bnr.11.

Underskrift

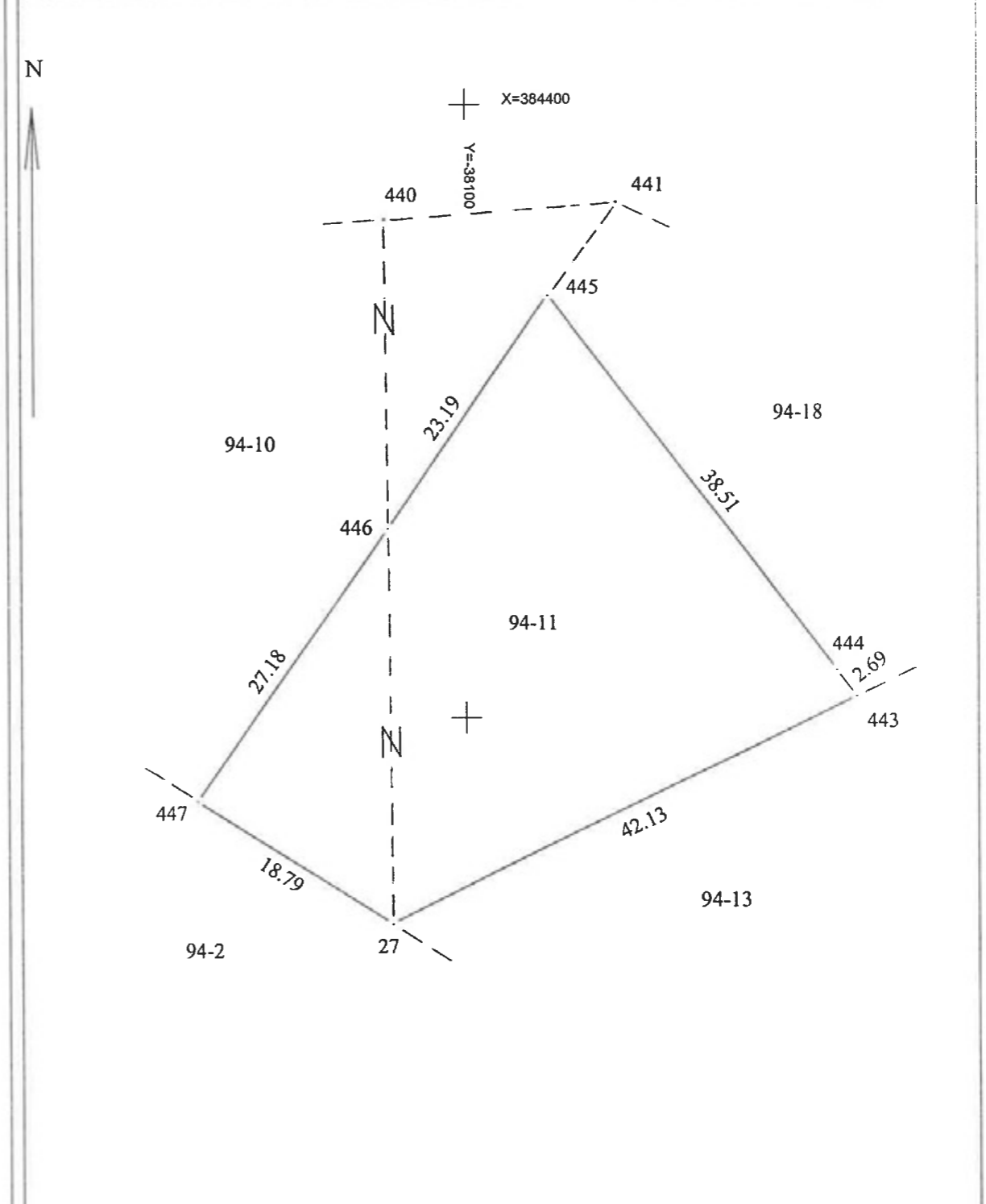
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Askvoll	28.03.01	<i>Leif Dalsøren</i>	Leif Dalsøren

GAB  
 Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)  
 Dagbokstempel  
**TINGLYST**  
**3 MAI 2001**  
 SORENSKRIVAREN  
 I SJUNNEFJORD  
 DAGBOKNR.: 2018  
*W. Nordland*

Påtegninger (rettelser o.l.)  
 Dette målebrevet erstatter målebrev nr.79 av 02.04.1985.

Gnr 94 Bnr 11 Festenr  
 Representasjonspunkt X 384359 Y -38095 Z  
 Kartblad AH081-1-57 X Landsnett  
 Målestokk 1:500 Areal 1323.8 M<sup>2</sup>  
**MÅLEBREVKART**  
 Jnr 23/99  
 Målebrev nr 665

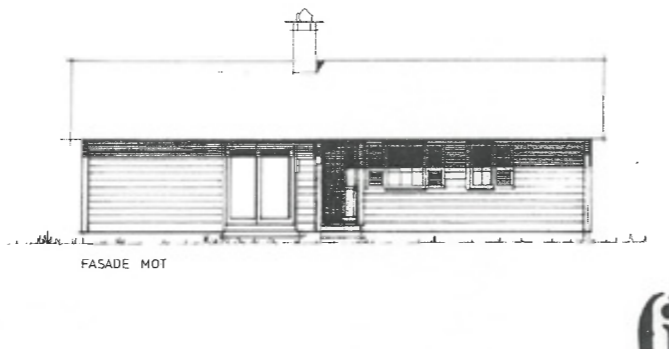
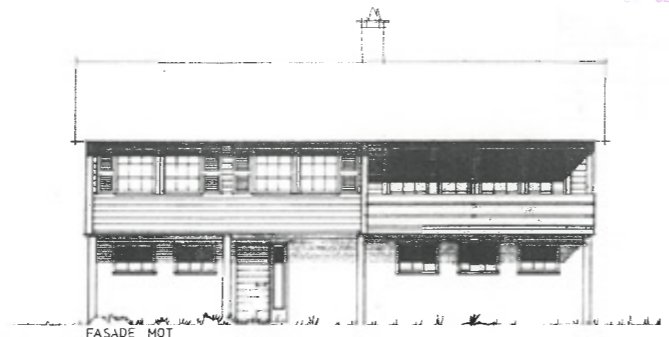
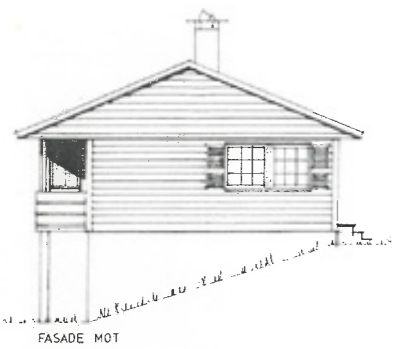
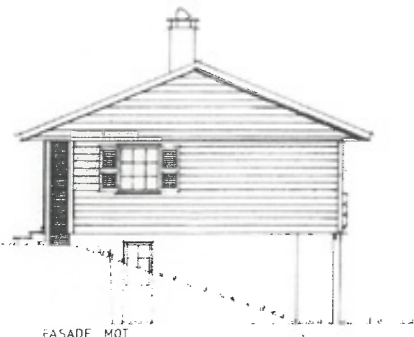


Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
447	Fjellmerke	384343.22	-38122.10	27.18	
446	Umerkt	384365.47	-38106.50	23.19	
445	Jordmerke	384384.46	-38093.18	38.51	
444	Gjerdestolpe	384353.77	-38069.92	2.69	
443	Umerkt	384351.62	-38068.29	42.13	
27	Fjellmerke	384333.22	-38106.19	18.79	



<p>0 5 10 15m</p> <p>Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 27.06.2024 16:14</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 27.06.2024 16:14</p>	<p>Marks lag (AR5) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <p>5 Overflatedyrka jord</p> <p>6 Innmarksbeite</p> <p>w Produktiv skog *</p> <p>Annet marks lag</p> <p>Bebyggd, samf., vann, bre</p> <p>Ikke kartlagt</p> <p>Sum</p>	<p>AREALTALL (DEKAR)</p> <p>0.0</p> <p>0.0</p> <p>0.0 0.0</p> <p>0.1 0.1</p> <p>0.0</p> <p>0.8 0.8</p> <p>0.0 0.0</p> <p>0.9 0.9</p>	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendoms grenser</p> <p>● Driftssenterpunkt</p>
	<p>GÅRDSKART 4645-94/18/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 94/18/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	




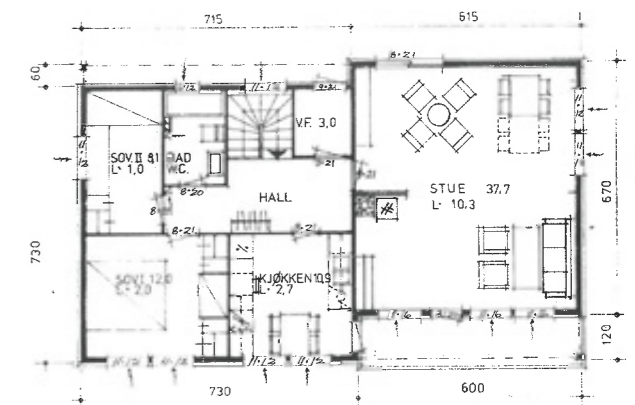
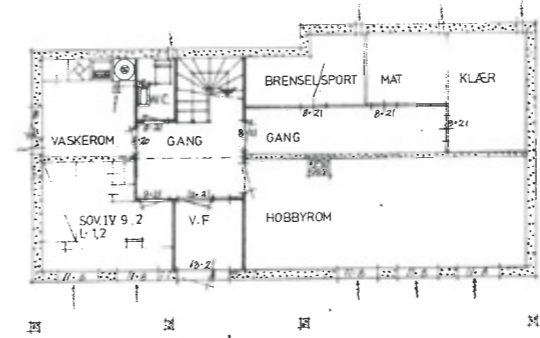


02 02

62+

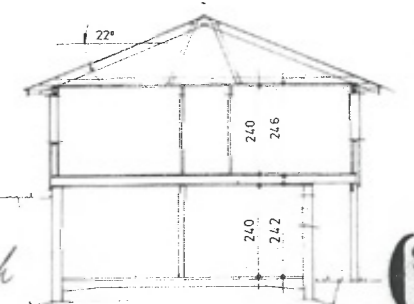
Prosjekt: <i>Bygning 62+</i>	Tegning nr.:	Målestokk: <i>1:100</i>
Tegning ved: <i>FASADENE</i>	Bergen, den: <i>9.12.80</i>	
Byggherre: <i>Y.F. Floed</i>	Oppdrag nr.:	
Byggeselsk.: <i>MARSHALL KRÆFTØY G.m. ASKJØLA</i>		
Bortleier: <i>Byg. og Stue. Skjerve</i>	Kartet dat.: <i>9.12.80</i>	
Leverandør: <i>HARMAN SUND B. FLOED</i>		

  
 OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN  
 TELEFON 05-21 35 30




ASKVOLL BYGNINGSRÅD HAR  
 I SAK 231 81 GODKJENT  
 BYGGEMELDING.  
 ASKVOLL, DEN 2/3 1981

*O. Gjebich*



62

Prosjekt: <i>Bygning 62+</i>	Tegning nr.:	Målestokk: <i>1:100</i>
Tegning ved: <i>Plan og snitt</i>	Bergen, den: <i>9.12.80</i>	
Byggherre: <i>Y.F. Floed</i>	Oppdrag nr.:	
Byggeselsk.: <i>MARSHALL KRÆFTØY ASKJØLA</i>		
Bortleier: <i>Byg. og Stue. Skjerve</i>	Kartet dat.: <i>9.12.80</i>	
Leverandør:		

  
 OLAV KYRRESGT. 38-5000 BERGEN  
 TELEFON 05-21 35 30

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.04.2024 15:08

Eiendom 4645-94/11 Skorven

Bruksnavn	Skorven	Etablert dato	22.10.1980	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1323,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4645	Beregnet areal	1324,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	94	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	11	Punktbeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skorvemarka 175	6983 Kvammen	Gjelsvik	Gjelsvik	Askvoll

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.10.1980	Kart- og delingsforretning	4645-94/2	Avgiver	-2196
		4645-94/11	Mottaker	2196
27.03.2001	Grensejustering	4645-94/11	Avgiver	-239,9
		4645-94/10	Avgiver	-255,1
		4645-94/11	Mottaker	255,1
		4645-94/10	Mottaker	239,9
30.03.2001	Kart- og delingsforretning	4645-94/18	Mottaker	887
		4645-94/11	Avgiver	-887
01.01.2020	Omnummerering	4645-94/11	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	177626503	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	156/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	156/0	
	Areal, (bebygd/ubebud)	0/	

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	87/0	0/0	87/0
U01	Underetasje	0	69/0	0/0	69/0

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Øvre Markevatn		Gnr. 94, bnr. 11		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bustadhus	5/2-81	23/2-81	23/81
Byggherre	Adresse		Tif.	
Ytre Fjordane Kraftlag	6900 Florø			
Anmelder	Adresse		Tif.	
-----11-----	-----11-----			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
-----11-----	-----11-----			

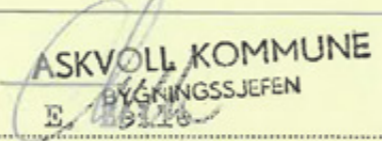
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er ført opp i samsvar med teikningane.

Sted og dato	Stempel
Askvoll	12.02.82.
	 Underskrift -Bygn. sjef-

Sendes til

Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvemyndighet



Sparebanken Sogn og Fjordane

TINGLYST

11 MAI 2000

SORENSKRIVAREN  
I SUNNFJORD  
DAGBOKNR.: 2033

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	94	13			1/1
1428	ASKVOLL					
1428	Askvoll	94	18			1/3

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning for bordfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale  Nei  Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Bebyggelse:  1 Bebygd  2 Ubebygd

Bruk av grunn:

B Boligeiendom  F Fritidseiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off.voi  A Annet

Type bolig:  FB Frittliggende bolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 500.000,- \*\*\*FemHundreTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype:  1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspansjon  4 Tvangsakasjon  6 Skifteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 500.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
977106788	Ytre Fjordane Kraftlag	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Per Holst	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Heidi Kristiansen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eigedomen har felles vassanlegg med gnr. 94, bnr. 10 og 11. I samband med dette har gnr. 94, bnr. 13 rett til å ha liggende og vedlikeholde vassledning over disse to eigedomane.

Partenes underskrifter:

Doknr. 2033 Tinglyst 11 05 2000 Emb. 055  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3

DAGBOKFØRT

12 MAI 01 02814

SORENSKRIVAREN I  
SUNNFJORD

Skøyte.

Underskrivne Jakob Øyren skøyter med dette til Ytre Fjordane Kraftlag ein tomt gnr. 94, bnr. 11 i Askvoll kommune på 1.700 m<sup>2</sup>.

Kjøpesummen kr. 13.600,- skal gjerast opp etter nærare avtale mellom seljar og kjøpar mot tinglyst skøyte fritt for pengehefter.

Det ligg gjerdeplikt til tomten.

Arealet mellom fylkesvegen og tilkomstvegen til tomten kan J. Øyren nytte som dyretrakk mellom beiteområdet aust for tomten og Øyranset.

Ytre Fjordane Kraftlag har rett til å legge naudsynte leidningar til og frå tomten, og tar på seg alle kostnader i samband med skøytinga.

Kvammen, den 5. desember 1980.

*Jakob Øyren*  
-----  
Jakob Øyren  
personnr.:

Florø, den 2. desember 1980.

*Tore Halvorsen*  
-----  
for YTRE FJORDANE KRAFTLAG  
Tore Halvorsen  
styreformann

*Kr. Riste*  
-----  
Kr. Riste

Underskrivne stadfester at Jakob Øyren har skrive under denne skøyta mens vi såg på, og at han er over 18 år.

Kvammen, den 5. desember 1980.

*Øyren Helge Lavik*  
-----  
adr.: 6976 Kvammen.  
født: 14-12-51.

*Sollid Øyren*  
-----  
adr.: 6976 Kvammen  
født: 3-8-51.

Underskrivne stadfester at Tore Halvorsen og Kr. Riste har skrive under denne skøyta mens eg såg på, og at dei begge er over 18 år.

Florø, den 2. desember 1980.

  
Atle Standal  
advokat

Rett tinglysingsgjennpart:

  
advokat.

# 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

## 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rettt skal være rett. For alle.





## 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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

## BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



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

Adresse: .....

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr: _____	Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____	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](http://www.fjordmegler.no)**