

Høyanger

Hovlandsvegen 2, 6996 Vadheim



Prisantydning

600.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	18
Viktig informasjon	24
Dokumenter	25
Budskjema	67



Fakta om boligen

Prisantydning:
600.000,- + omk.

Byggeår:
1920

Areal:
BRA-i: 87m².
BRA-e: 32m².

Soverom:
2

Tomt:
Eiet tomt, 464 m².

Parkering:
Parkering for en bil på tomte.

Kommunale avgifter:
7.500,- pr. år.
Ekst. renovasjonsavgift.

Område:
Høyanger

Eiendomstype:
Enebolig

Adresse:
Hovlandsvegen 2
Postnr Poststed:
6996 Vadheim





Omkostninger for kjøper

600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

15 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 600 000,-))

27 702,- (Omkostninger totalt)

627 702,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Koselig enebolig i Vadheim sentrum.

Boligen er opprinnelig fra ca. år 1920 og har blitt brukt som ferie/sommer-hus over lengre tid. Boligen har gjennomgående eldre enkel standard på overflater og innredninger, med behov for modernisering. Boligen er i dag innreda med stue, kjøkken og bad på hovedplan, loft med soverom og en kaldkjeller under deler av huset.

Tomta har et areal på 464m² og har en fint opparbeida hage, samt plass til parkering av en bil ved inngangspartiet. Fra eiendommen er det kort avstand til flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser i fjellet og på fjorden.

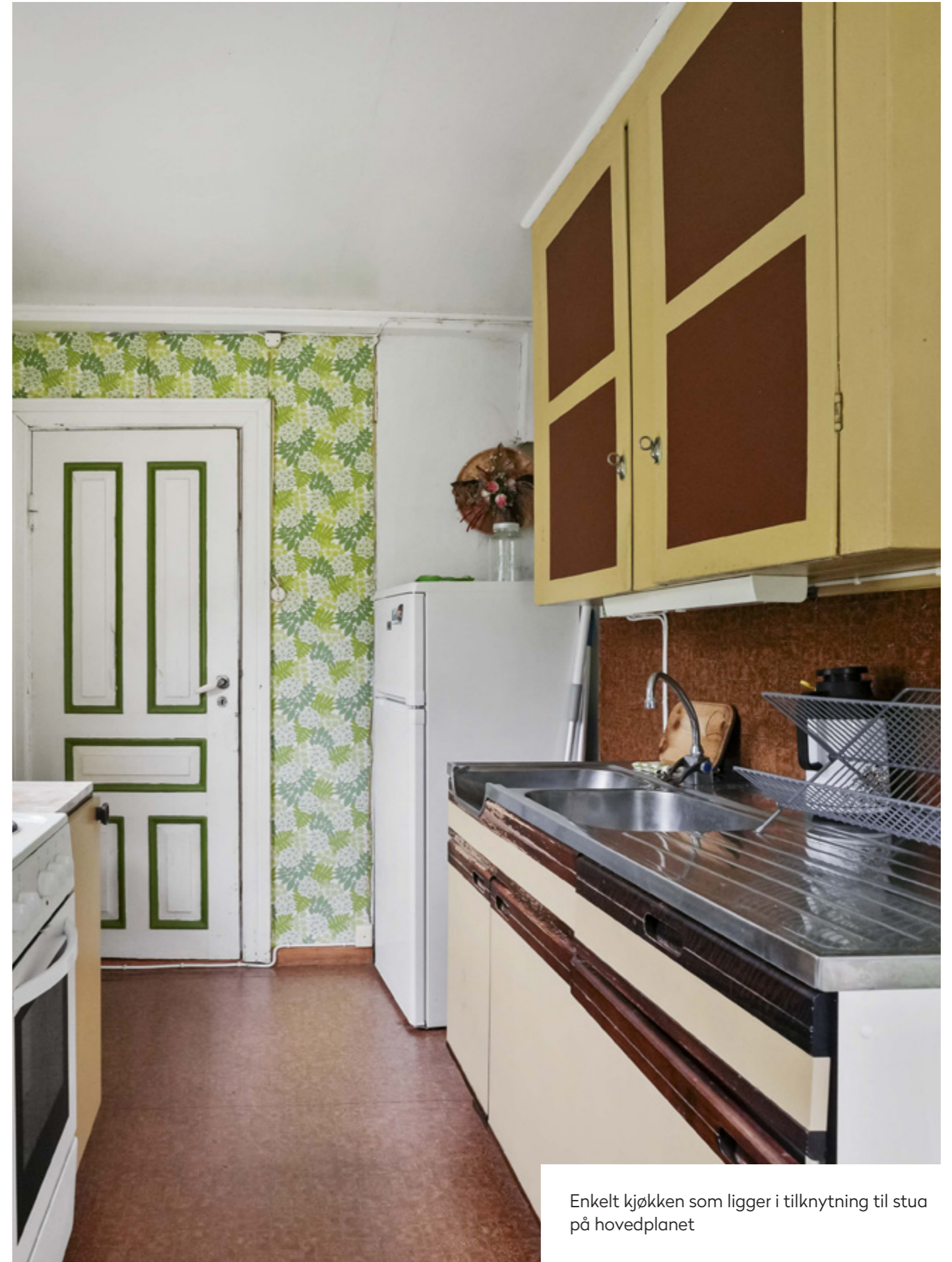




Eiendommen har en fint opparbeida hage som vender mot sør



Stue på hovedplan med flere store vindu ut mot hagen



Enkelt kjøkken som ligger i tilknytning til stue på hovedplanet



Bad innreda med klosett,
dusjkabinett og servant



Loftet er innreda med to
soverom og to boder /
disponible rom.

Plantegning

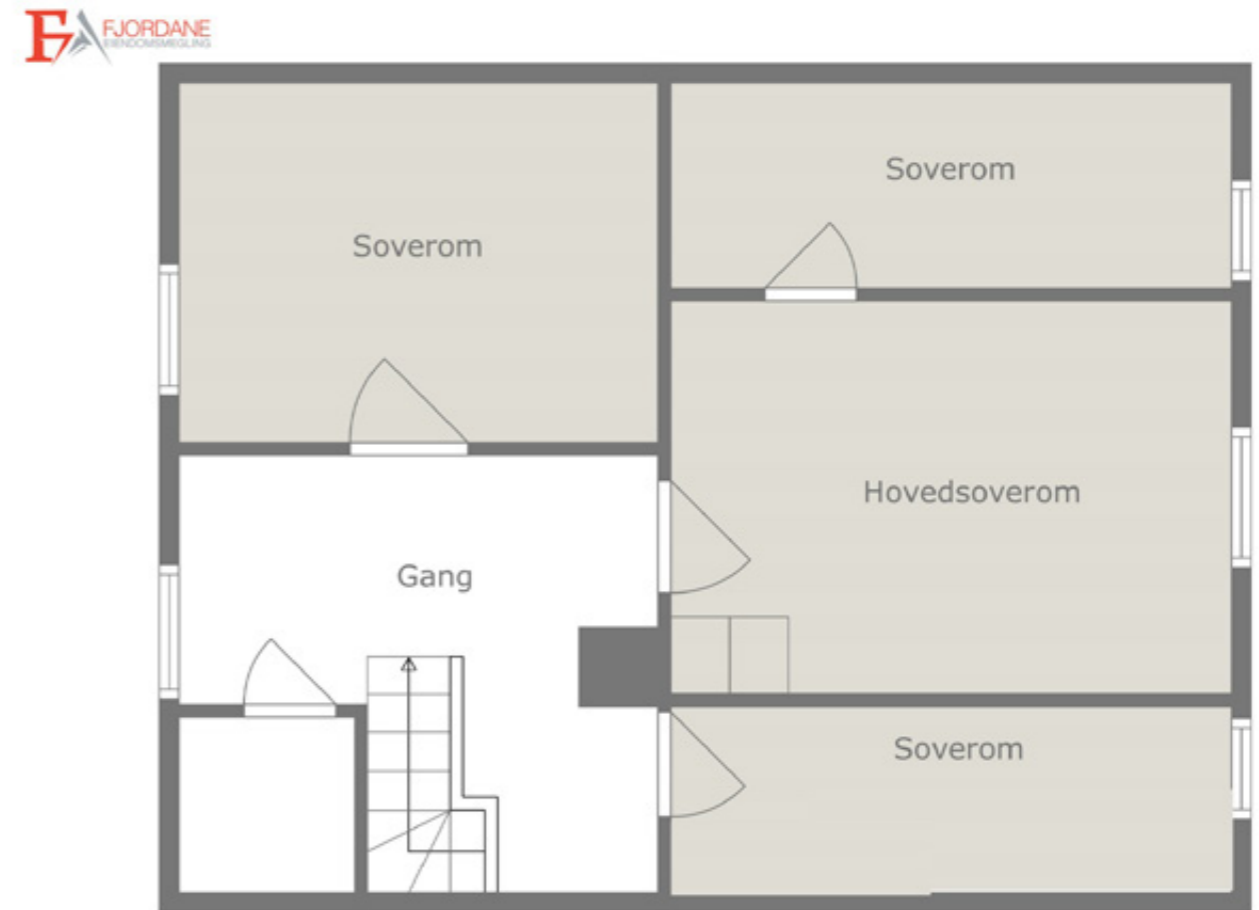
Oversikt over 1. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målemåter for alle rom er i m².
Innebygnings og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over 2. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målemåter for alle rom er i m².
Innebygnings og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse Hovlandsvegen 2 6996 Vadheim	- Tilliggende konstruksjon våtrom - Branntekniske forhold
Matrikkel Gnr. 42 bnr. 134 i Høyanger kommune	TG2: 17 stk. - Nedløp og beslag - Utvendig veggkonstruksjon - Utvendig vinduer - Innvendige overflater - Radon - Innvendige dører - Innvendig tilbygd bod - Overflater og innredninger kjøkken - Vannledninger - Avløpsrør - Ventilasjon - Varmtvannstank - Elektrisk anlegg - Drenering - Grunnmur og fundament - Terrengforhold - Andre tomteforhold
Beliggenhet, adkomst Eiendommen ligger i Hovlandsvegen i Vadheim, i eldre boligområde med kort avstand til sentrum, barnehage og skole. Offentlig vei til tomtegrensen.	TG3: 10 stk. - Taktekking - Takkonstruksjon/loft - Utvendige dører - Utvendige trapper - Etasjeskille/gulv mot grunn - Pipe og ildsted - Rom under terreng - Innvendige trapper - Generell bad 1.etasje - Avtrekk kjøkken 1.etasje
Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.	TGIU: 3 stk. - Tekniske installasjoner - Utvendige vann- og avløpsledninger - Septiktank
Nærområdet Avstand til kommunesenteret Høyanger er ca. 25 km og til Førde ca. 35 km.	Beskrivelse byggemåte:
Type, eierform og byggeår Enebolig Selveier, oppført i 1920	
Bygninger og byggemåte Boligen er fra 1920 og er oppført av gjenbrukte tømmervegger fra en eldre sperrestue. Bygningen har hatt enkelt vedlikehold, men har innredninger, overflater og tekniske installasjoner med eldre standard og standard fra byggeår.	
Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:	
TG1/TG0: 2 stk.	

Grunnmur av gråsteinsmur med murpussa overflater. Gulv mot grunnen av betong. Etasjeskille av tredekke. I tilbygget bod er det gulv over terrenget av tredekke uten underkledning. Yttervegger av laftet tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel. Yttervegger i uisolert bod av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd som åstak med undertak av kantskjærte trebord. Taktekking av skifertakstein. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Vindskier og dekkbord av treverk. Vindu i 1.etasje med malte trekarmen, utvendige tresprosser og 2-lags glass. Vindu i gangen i loftet med malte trekarmen, utvendige tresprosser og 2-lags glass. Vindu i loftet, kjelleren og i boden i 1.etasje med malte trekarmen og enkle glass. Ytterdør av malt treverk. Inngangsdør i boden av malt treverk. Inngangsdør i kjelleren av malt treverk. Trapper av naturstein til inngangspartiet og til boden ved kjøkkenet.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '119 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 87 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

32 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Kjeller:
- BRA: 32 m²
- BRA-e: 32 m² (lagerrom, bod)

Første etasje:
- BRA: 55 m²
- BRA-i: 55 m² (kjøkken, stue, bad, tilbygget bod)

Loft:
- BRA: 32 m²
- BRA-i: 32 m² (gang med trapp, to soverom, to boder (brukt til soverom) og kott.

Bodene på loft som er brukt til soverom er ikke godkjente etter dagens forskrift.

Etasjehøyde i kjelleren er mellom 1,95 til 2,07m og på loft målt til 2,2 til 2,35m. Etter dagens byggeforskrift skal rom for varig opphold ha en høyde på minimum 2,4m, og rom som ikke er for varig opphold ha en høyde på minimum 2,2m.

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

Boligen selges slik den fremstår på visning med møbler og annet inventar.

Selger vil hente ut noe personlige eiendeler før overlevering.

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med belegget og heltregulv med trehvite og malte overflater. Vegger med malte og tapetserte plater, kantet tømmerplank, trepanel, og finerte interiørpanel. Himlinger med malte og tapetserte plater, trepanel, malte trefiberplater og finert interiørpanel. I tilbygget bod er det vegger av synlig bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og himling med synlige bjelker uten underkledning.

Overflater kjeller: Gulv mot grunnen av betong, delvis med tredekke. Vegger av gråsteinsmur med delvis murpussa overflater og en bod med utlekting av treverk. Himling med synlige bjelker og trepanel.

Tretrapp med malte overflater mellom 1.etasje og loftet. Trefyllingsdører med malte og ubehandla overflater. Finert dør i badet. Foldedør i stuen. Labankdører i to soverom i loftet og i boden i kjelleren.

Våtrom

Bad: Gulv med malt gulvbelegg, vegger med våtromspanel og himling med malte trefiberplater. Veggmontert servant, dusjkabinett, gulvmontert toalett og veggmontert stråleovn.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkumme i benkebeslag av metall. Frittstående hvitevarer.

Tekniske installasjoner: Pipe av teglstein med murpussa overflater i stuen og synlig tegl i loftet, utvendig med heldekkende beslag. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering. Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjelleren. Elektrisk anlegg med det meste som synlig installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. Røykvarsler og brannslukker er installert.

Oppvarming

Vedovner i stuen. Grue i kjelleren (ikke vært i bruk). Veggmonterte panelovner.

Parkering

Parkering for en bil på tomta.

Areal og eierform

Areal: 464 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Tilnærmet flat tomt opparbeida med parkeringsplass ved inngangspartiet, plankegjerde langs tomtegrensene og hage med grøntareal og planter.

Eier

Emil Bauck Kroksnes
Selma Bauck-Kroksnes

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til tomtegrensen.

Kommunalt vannverk, tilknyttet via privat stikkledning. Privat avløpsanlegg med septiktank og kommunal tømming.

Reguleringsplan

I kommuneplanen sin arealplan er område eigedommen ligg i merka "boligbebyggelse".
Link til arealplan:
<https://www.arealplaner.no/hoyanger4638/arealplaner/145?knr=4638&gnr=42&bnr=134>

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 er overført fra hovedbruket ved fradeling av tomten. Tomten ble fradelt i 1990 og det er ikke tinglyst nye servitutter på eiendommen etter fradelingen.

1913/900077-1/54 Erklæring/avtale
11.08.1913
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER:
HYDRO ALUMINIUM AS (TIDL. AS ÅRDAL OG SUNND. VERK)

1961/682-43/54 ** Nye vilkår
15.06.1961
1917/900028-1/54
Håndgivelseserklæring
26.03.1917
RETTIGHETSHAVER:
HØYANGFALDENE AS
PÅ VERPESØYRA OG
KRÅKEVIKEN

1928/900136-1/54 Rettighet
14.08.1928
Rettighetshaver:Fossen Edvard
Lnr: 1946536
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 70 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
+ ÅRLIG JORDAVGIFT NOK 1,00

1945/300-1/54 Skjøte på bebyggelse
14.04.1945
RETTIGHETSHAVER: FOSSEN

PER
PÅ FESTET GRUNN I 70 ÅR FRA 1916, MOT ÅRLIG AVG NOK 41.00
Gjelder denne registerenheten med flere

1950/554-1/54 Rettighet
19.05.1950
Rettighetshaver:VADHEIM SKYTTARLAG
Org.nr: 999272681
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 50 ÅR
Gjelder denne registerenheten med flere

1951/463-1/54 Forkjøpsrett
16.05.1951
RETTIGHETSHAVER:
THORSTEIN KNUTSON
HOVLANDS SØSTRE
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/2808-4/54 Erklæring/avtale
16.12.1974
PANTSETTELSESEKLÆRING
BELØP: NOK 20,000
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/2808-5/54 Erklæring/avtale
16.12.1974
FORKJØPSRETT FOR
SAMEIERNE
Gjelder denne registerenheten med flere

1982/2247-1/54 Rettighet
14.10.1982

Rettighetshaver:VADHEIM IL
Org.nr: 985447365
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 40 ÅR
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen hos Høyanger kommune.

Prisantydning

600 000,-

Beregnet totalkostnad

600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
11 500,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
15 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 600 000,-))

27 702,- (Omkostninger totalt)

627 702,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Ole Christian Åsen
Takstdato : 01.07.2024
Teknisk (byggmassens) verdi : 1

200 000,-
Markedsverdi : 600 000,-
Teknisk verdi : 1 200 000,-
Formuesverdi : 356 715,-
Sekundær formuesverdi : 1 355 516,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Kommunale avgifter

Kr. 7 500 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, brannførebygging. Ved feiing og branntilsyn faktureres det kr 750,- pr. stk.

Renovasjonsavgift og slamtømming til Simas 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.

Meglere vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)
Oppgjørshonorar (Kr.3 900)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 600 000,-) (Kr.40 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Totalt kr. (Kr.72 700)

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 bygningskyndig 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. Er det ikke påmeldte til oppsatt visning innen kl.15.00 dagen før, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

11.07.2024

Viktig informasjon

NB!

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

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

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

Tilstandsrapport

🏠 Einebustad.
📍 Hovlandsvegen 2, 6996 VADHEIM
📖 HØYANGER kommune
gnr. 42, bnr. 134

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 21700-1106

Referansenummer: CV7365

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Christian Åsen

Vår ref: Ole Christian Åsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

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



Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen

Uavhengig Takstingeniør

ole.christian@fordetakstkontor.no

918 21 807



Hovlandsvegen 2, 6996 VADHEIM
Gnr 42 - Bnr 134
4638 HØYANGER

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21700-1106

Befaringsdato: 30.05.2024

Side: 3 av 26

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er frå 1920 og er oppført av gjenbrukte tømmerveggar frå ei eldre sperrestove. Bygningen har hatt enkelt vedlikehald, men har innreiingar, overflater og tekniske installasjonar med eldre standard og standard frå opphavelag byggjeår. Bygningen er i ein alder der ulike bygningskomponentar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid, og for enkelte komponentar er forventa brukstid oppnådd. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over avvik kommentert i rapporten må difor påreknast som følge av naturleg elde og slitasje.

I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

Bygningen sin isolasjonsverdi ligg vesentleg under dagens krav for nybygg. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking. no"

Einebustad. - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av gråsteinsmur med murpusa overflater.
Golv mot grunnen av betong.
Etasjeskilje av tredekke.
I tilbygd bod er det golv over terrenget av tredekke utan underkledning.
Ytterveggar av lafta tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel.
Ytterveggar i uisolert bod av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd som åstak med undertak av kantskorne trobord.
Taktekking av skifertakstein.
Takrenner og nedløp av lakkert metall.
Vindskier og dekkbord av treverk.
Vindu i 1.etasje med malte trekarmar, gjennomgåande sprossar og 2-lags glas.
Vindu i gangen i loftet med malte trekarmar, utvendige tresprossar og 2-lags glas.
Vindu i loftet, kjellaren og i boda i 1.etasje med malte trekarmar og enkle glas.
Ytterdør av malt treverk.
Inngangsdør i boda av malt treverk.
Inngangsdør i kjellaren av malt treverk.
Trapper av naturstein til inngangspartiet og til boda ved kjøkkenet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med belegg og heiltregolv med trekvite og malte overflater.
Veggar med malte og tapetserte plater, kanta tømmerplank, trepanel og finert interiørpanel.
Himlingar med malte og tapetserte plater, trepanel, malte trefiberplater og finert interiørpanel.
I tilbygd bod er det veggar av synleg bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og himling med synlege bjelkar utan underkledning.

Overflater kjellar:

Golv mot grunnen av betong, delvis med tredekke.

Veggar av gråsteinsmur med delvis murpusa overflater og ei bod med utlekting av treverk.
Himling med synlege bjelkar og trepanel.

Tretrapp med malte overflater mellom 1.etasje og loftet.

Trefyllingsdører med malte og ubehandla overflater.

Finert dør i badet.

Foldedør i stova.

Labankdører i to soverom i loftet og i boda i kjellaren.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Golv med malt golvbelegg, veggar med våtromspanel og himling med malte trefiberplater.

Veggmontert servant, dusjkabinett, golvmontert toalett og veggmontert stråleomn.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med slette frontar, benkeplate av laminat og oppvaskkumme i benkebeslag av metall.
Frittstående kvitevarer.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Pipe av teglstein med murpusa overflater i stova og synleg tegl i loftet, utvendig med heildekkande beslag.

Vedomnar i stova.

Grue i kjellaren.

Veggmonterte panelomnar.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.

Sanitæranlegg med vassrør av kopar og avløpsrør av plast.

Varmtvastank på ca 200 liter plassert i kjellaren.

Elektrisk anlegg med det meste som synleg installasjon.

Sikringskap med skrusikringar.

Røykvarslar og brannsløkkar er installert.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

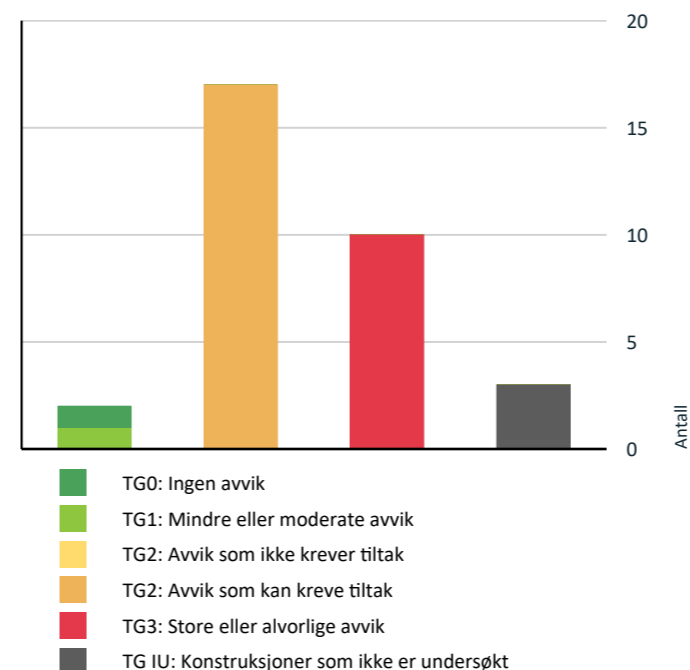
[Gå til side](#)

Einebustad.

- Det foreligger ikke tegninger

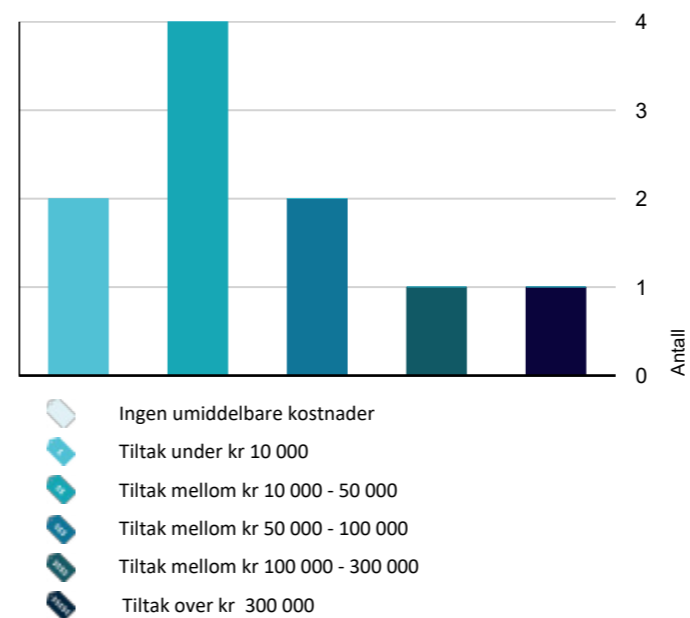
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

Eigaren har overtatt eigedommen etter dødsbu. Det er framvist eigenerklæring, men det er ikkje lagt fram vesentlege opplysningar då eigar har avgrensa kjennskap til eigedommen. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utendig > Dører [Gå til side](#)
- Utendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Tilbygd bod** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD.



Byggeår
1920

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

- 1985- Overflatemodernisering bad.
- 1980-talet - Nokre nye kjøkkenskap, etterisolering av ein yttervegg.
- 2019/2020-Nye vindskier, skifting av uthengssperre og del av undertak i gavlane.
- 2024- Skifta hovudstoppekran i kjellaren.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av skifertakstein.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar ei skiferhelle ved mønet på hovudbygget og ved takfoten på tilbygget. lekkasje og fuktskade vil difor oppstå. Skiferhellene på hovudbygget har flekkvis mosevekst. Skiferhellene på tilbygd bod er overgrodd av mose. Ved overgroing er det fare for lekkasje. Taktekkinga har oppnådd forventa brukstid før omlegging må kunne påreknast. TG3 er sett med omsyn til manglande skiferheller og fare for lekkasje og fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Erstatte skiferhelle for å unngå lekkasje og fuktskade. Fjerne mose for å unngå skade på taktekinga. Med omsyn til alder på taktekinga og avvik kommentert under "takkonstruksjon/loft", er omlegging av taktekinga vurdert som mest hensiktsmessig. Kostnadsestimert er hensyntatt under "takkonstruksjon/loft".

Kostnadsestimert: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av lakkert metall frå nyare tid. Vindskier og dekkbord av treverk. Kontaktperson har opplyst at vindskiene og dekkborda vart skifta ca 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket manglar snøfanger. Det manglar kontrollert vekkeliing av vatn for takrennedløpet mot vest. Vindskier og dekkbord er ikkje overflatebehandla.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere snøfanger. Etablere kontrollert vekkeliing av vatn for takrennedløpet. Utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av lafta tømmerplank med utvendig kledning av malt trepanel. Ytterveggar i tilbygd bod av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Kontaktperson har opplyst at delar av ytterveggane truleg er oppført med gjenbrukt tømmerplank frå eit eldre bygg og at ein eller to av ytterveggane vart etterisolert på 1980-talet. Det er ikkje kjennskap til isolasjonsmateriale i andre ytterveggar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flekkvise råteskader i kledningen på hovedbygget.

Ved hjørnet mot aust er det råteskade i vassbrettet og del av vassbrettet er fjerna.

Det er ikkje musesperre bak kledningen på ytterveggane mot aust og nord.

Råteskade i vassbrettet, hjørneborda og i nokre kledningsbord på tilbygd bod.

Det er merke etter mott i botnsvillene i ytterveggane.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte kledningsbord, hjørnebord og vassbrett med råteskade.

Montere musesperre for å hindre tilgang for mus i konstruksjonen.

Tiltak mot mott er behandling med kjemikalier.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon med saltakform og kaldloft, oppbygd som åstak med undertak av kantskorne trobord.

Takkonstruksjonen er kontrollert frå kaldloftet.

Kontaktperson har opplyst at del av undertaket og uthengssperrene på takutstikka i gavlane vart skifta i 2019/2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade i undertaket i gavlen mot nord, ved takfoten over inngangspartiet og i undertaket på tilbygget.

Råteskade i sperrene i tilbygd bod.

Råteskade i undertaket ved pipegjennomføringa i kaldloftet.

Fuktmåling med piggar ved pipegjennomføringa viste at treverket er metta med fukt.

Takkonstruksjonen har retningsavvik og setning.

Det er registrert retningsavvik i himlingen i soverommet i loftet på ca 10cm.

Det er ikkje luftespalte mellom isolasjonen og undertaket langs del av rafta.

Det er berre ein mindre del av kaldloftet som er isolert mot innreia rom i loftet.

Det er ikkje dampsperr mellom isolert del av kaldloftet og oppvarma rom. Kondens og fuktskade vil difor kunne oppstå.

Det er aktiv mott i takkonstruksjonen i kaldloftet. Det er spor etter mott i skråtaka i oppvarma rom.

Det er registrert museekskrement i kaldloftet.

TG3 er sett med omsyn til registrert fuktnivå, råteskade og retningsavvik i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrert fukt, råteskade, retningsavvik og mott er rehabilitering av takkonstruksjonen med omlegging av skiferheller og utskifting av skadd treverk vurdert som mest hensiktsmessig.

Musesperre er kommentert under "veggkonstruksjon".

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Vinduer

Vindu i 1.etasje med malte trekarmar, gjennomgåande srossar og 2-lags glas frå 1980.

Vindu i gangen i loftet med malte trekarmar, utvendige tresrossar og 2-lags glas frå 1980.

Nokre av 2-lags glasa i stova er skifta, men årstalet for skifting er ikkje kjent.

Vindu i loftet, kjellaren og i boda i 1.etasje med malte trekarmar og enkle glas, antatt frå byggjeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade i vinduet i badet og i tre vindu i stova.

Nokre av glasrutene i vindua i stova er punkterte.

Eit vindu i eit soverom på loftet kan ikkje opnast.

Nokre av vindua tar i karmen og er trege å opne.

Vindua har fuktmerker etter kondens frå glasrutene grunna manglande ventilering.

Skadd srosse på vinduet i gangen og i eit soverom i loftet.

Det er ikkje dryppkant på innfelt listverk over vassbretta. Manglande dryppkant kan medføre fuktopptrekk i listverk og underkarm med følgjeskade.

Vindua har oppnådd forventa brukstid.

Vindua har generelt slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte vindu med råteskade og punkterte glasruter.

Vindu med 2-lags glas produsert før 1985 kan innehalde miljøgifter og må ved ei eventuell sanering behandlast som spesialavfall.

Justere vindu som tar i karmen og er trege å opne.

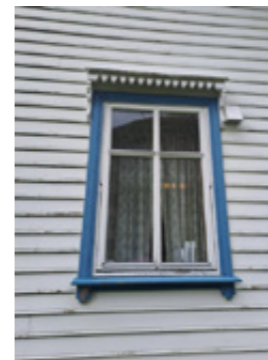
Tiltak for kondens på glasrutene er kommentert under "ventilasjon".

Utbetre/skifte skadde srosser på vindu i loftet.

Etablere dryppkant på innfelt listverk for å unngå skade.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Ytterdør av malt treverk.

Inngangsdør i tilbygd bod av malt treverk.

Inngangsdør i kjellaren av malt treverk.

Dørene er antatt frå byggjeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøra i hovedbygget har råteskade i terskel og dørblad.

Inngangsdøra i tilbygget har råteskade, slitt overflatebehandling og kan ikkje opnast.

Inngangsdøra i kjellaren har råteskade i terskelen og tar i karmen.

Dørene har hol etter mott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering/skifting av dørene må påreknast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør i hovedbygget.



Inngangsdør i tilbygget.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper av naturstein til inngangspartiet og til boda ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene manglar forskriftsmessig rekkverk.

Trappa til tilbygget manglar handlist på veggen langs trappa.

Trappene har sprekker og lause steinar.

TG3 er sett med omsyn til manglande rekkverk.

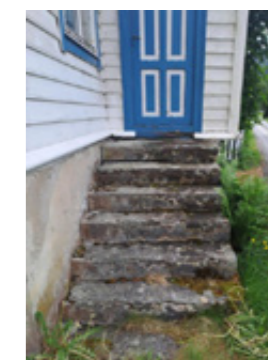
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk og handlist.

Lokal utbetring av sprekker og lause steinar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Golv med belegg og heiltregolv med trekvite og malte overflater.
Veggar med malte og tapetserte plater, kanta tømmerplank, trepanel og finert interiørpanel.
Himlingar med malte og tapetserte plater, trepanel, malte trefiberplater og finert interørpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lause interiørplater i eit soverom i loftet.
Tapetserte plater har generelt dårleg heft i skøytane
Spor etter mott i heiltregolv, tømmerveggar og takåsar.
Overflatene er av eldre standard med naturleg elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering ved behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av betong.
Etasjeskilje av tredekke.
I tilbygd bod er det golv av tredekke utan underkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høgdeforskjell på 40mm gjennom heile rommet i boda i 1.etasje.
Det er registrert høgdeforskjell på mellom 20 og 30mm gjennom heile romma i soveromma på loftet.
Det er registrert høgdeforskjell på 25mm gjennom heile rommet i stova.
Det er registrert høgdeforskjell på 15mm gjennom heile rommet i gangen i 1.etasje.
Golva i 1.etasje og på loftet har generelt knirk.
Etasjeskille mot krypkjellaren er ikkje isolert.
Det er hol etter mott i bjelkane og himlinga i kjellaren.
TG3 er sett med omsyn til standardens toleransekrav til nivåskilnad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp.
Kostnaden for retting av golv i eldre bygningar som dette overstig for dei fleste nytteverdien av å utbedre det. Ved eventuell oppgradering kan oppretting vurderast.
Utbetring av knirk.
Tiltak mot mott er behandling med kjemikalier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

I NGU sine temakart for aktsomheitssoner for radon er området merka med faregrad "moderat til lav"
Link til temakart : <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikkje utført med radonsperre og det er ikkje utført radonmålingar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein med murpussa overflater i stova og synleg tegl i loftet, utvendig med heildekkande beslag.
Eldre vedomnar i stova.
Grue i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omnane og røykrøra har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 300mm til brennbart materiale.
Omnane har sprekker i godset og det er opplyst at omnane lekker røyk ved bruk.

Toppen på utvendig pipebeslag er fjerna. Pipeløpet er difor utsett for fukt.

Det er rennemerker etter sotvatn og saltutslag på pipa i loftet.
Det manglar utkraging på pipa i gjennomføringa i etasjeskilja.
Del av pipa i stova er kledd med trepanel. Teglpiper har krav om 4 synlege sider.

Riss i murpussa overflater på pipa i stova.
Sotbelegg på vegg og himling rundt grua i kjellaren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avstandskrav.
Utskifting av vedomnar må påreknast.
Utbetring av utvendig pipebeslag for å unngå fukt i pipeløpet.
Pipevangar må gjerast synlege. For eldre teglpiper vert rehabilitering av røykløpet generelt anbefalt for lukking av avvik som dette.
Flikking av riss.
Med omsyn til registrerte avvik vert det anbefalt nærare kontroll av pipeløpet for vurdering av tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedomn i stova

Tilstandsrapport



Sprekk i omn

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellar med enkel eldre overflatestandard.
Golv mot grunnen av betong, delvis med tredekke.
Veggar av gråsteinsmur med delvis murpussa overflater og ei bod med utlekting av treverk.
Himling med synlege bjelkar og trepanel.
Rommet har plastsluk i golvet og uttak for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade i utfora treverk og opplepta golv av tredekke.
Fukt og saltutslag på murpussa overflater og i del av golva, med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.
TG3 er sett med omsyn til registrert fukt og råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne treverk for å unngå fuktskade.
Tiltak på saltutslag og fukt er kommentert under "drenering".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med malte overflater mellom 1.etasje og loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa har ikkje forskriftsmessig rekkverk og manglar handlist langs veggen i trappeløpet.
Trappa har knirk.
Breidda på trappa er målt til 68 cm. Dagens krav er minimum 80cm.
TG3 er sett med omsyn til manglande rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk og handlist.
Utbetring av knirk.
Det må takast bruksmessig omsyn til avviket fram til ei eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører med malte og ubehandla overflater.
Finert dør i badet.
Foldedør i stova.
Labankdører i to soverom i loftet og i boda i kjellaren.

Vurdering av avvik:

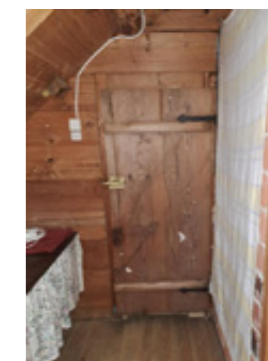
- Det er avvik:

Foldedøra i stova er fastkilt.
Dørene tar generelt i karm og terskel.
Fri høgde i dørpningane i to soverom i loftet er målt til 156 og 171cm.
Normal høgde er etter dagens krav minimum 2 meter.
Del av døra i badet er dekt av trappevangen til loftet.
Dørene er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av foldedør og dører som tar i karm og terskel.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.



Tilstandsrapport

Tilbygd bod

Frå stova er det tilkomst til tilbygd uisolert bod.
Golv med heiltregolv, veggav synleg bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel og himling med synlege bjelkar utan underkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerke i undertaket og i trepanelen på ytterveggane.
Fuktmåling med piggar i undertaket viste fuktkvotepå 20,6% som er definert som fuktig. Det registrerte fuktnivået vil medføre fuktskade. Boda har setning.
Boda er ikkje vindtetta og det er gliper i trepanelen og i overgangen mellom veggav og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for fukt er kommentert under "takkonstruksjon"
Tiltak for setning er kommentert under "etasjeskille/golv mot grunn"
Tetting av gliper for å unngå luftlekkasje i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling i lukka konstruksjon er utført frå tilliggande gang.
TG er basert på at avvik ikkje vart registrert. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje er avvik i andre tilliggande konstruksjonar.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje.
Kontaktperson har opplyst at badet truleg vart overflatemodernisert på midten av 1980-talet.

Golv med malt golvbelegg, veggav våtromspanel og himling med malte trefiberplater.
Sluk av plast.
Veggmontert servant, dusjkabinett, golvmontert toalett og veggmontert stråleomn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvbelegget har sprekker og er laust i skøyttane, lekkasje og fuktskade vil difor kunne oppstå.
Våtromspanelen har gliper i skøyttane og manglar botnprofil/forsegling i underkant og er difor utsett for fuktskade.
Merkbar slark i våtromspanelen langs hjørneprofilane. Naturleg årsak er manglande fuging som vil kunne medføre fuktskade i platene.
Sluken har oppnådd normal brukstid.
Rommet er berre naturleg ventilert. NS3600 krev mekanisk avtrekk.
Dekselet på ventilen i ytterveggen er fjerna.
Vinduet er i våtsona og vil vere utsett for fuktskade.
Stråleomnen på veggen er brunsvidd.
Det er ikkje mogleg å måle fall til sluk grunna plassering av dusjkabinettet.
Det er registrert motfall i golvet mellom dusjkabinettet og døra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og våtrommet sin alder er totalreovering vurdert som mest hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med slette frontar, benkeplate av laminat og oppvaskkumme i benkebeslag av metall.
Frittstående kvitevarer.
Kontaktperson har opplyst at kjøkkenet truleg er frå 1980-talet. Nokre skap er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har eldre nedslitt standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må påreknast.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ikkje ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Sanitæranlegg med vassrør av kopar med ukjent alder. Nokre vassrør er truleg frå 1980-talet.
Stoppekrana er plassert i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontaktperson har opplyst at vassrøra er utsett for frost.
Sanitæranlegget blir tappa ned og stengt om vinteren for å førebygge frostskaade.
Vassrøra har oppnådd forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre vassrøra mot frost for å førebygge skade.
Regelmessig tilsyn.
Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta sanitæranlegget må vassrøra skiftast.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast med ukjent alder. Nokre avløpsrør er truleg frå 1980-talet.
Stakeluke i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra har oppnådd forventa brukstid.
Det er ikkje registrert lufting på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta avløpsanlegget bør avløpsrøra skiftast.
Det bør etablerast lufting på avløpsanlegget.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering, normal utføring for byggeåret. (Ved bygningsmessige endringar bør ventilasjonsbehov vurderast)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua har fuktmerke etter kondens frå glasrutene, med naturleg årsak i manglande ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betre ventilering bør etablerast.

Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 liter plassert i kjellaren.
Tanken er truleg frå 1980/1990-talet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert nødvendig.

Tilstandsrapport



TG IJ Andre installasjoner

Veggmonterte panelomnar.
Panelomnane var avslått under synfaringa og er ikkje kontrollert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med det meste som synleg installasjon.
Sikringsskap med skrusikringer.

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

Inntak og sikringsskap

2. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Vegghengt varmeomn på badet er brunsvidd og bør skiftast.

Tilstandsrapporten inkluderer ikkje ei fagmessig vurdering av el.anlegget. Ein eventuell tilstandsrapport må utarbeidast av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.
TG2 er sett med omsyn til at det ikkje er framlagt dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget dei siste fem åra.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannsløkkar er installert.

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Tomta ligg innanfor aktsemdsone for marin leire.

TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng** **Rom under terreng*

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet.
Antatt frå byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringa har oppnådd normal brukstid og kan vere svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren.
Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje påreknast at det er fuktspærre i konstruksjonar som ligg på og under terreng. Fukttransport må difor påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med hensyn til alder og registrerte avvik bør dreneringsfunksjonen overvakast.
Oppgradering kan ikkje utelukkast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråsteinsmur med murpussa overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss, sprekker og avskalling i murpussa overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av riss, sprekker og avskalling i murpussen.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomta ligg innanfor faresone for ras og skred.
Inngangspartiet og trappa til kjellaren er ikkje overbygd og terrenget rundt trappa er tilnærma flatt. Kjellaren er difor utsett for innsig av overflatevatn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for faresone er ikkje vurdert.
Sikre opne vassvegar for vekkeliing av overflatevatn.
Regelmessig tilsyn av kjellaren med omsyn til fare for innsig av overflatevatn.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledningar for vatn og avløp av ukjent alder og materiale.
Stikkledningane ligg skjult og er difor ikkje mogleg å kontrollere.

TG IJ Septiktank

Slamavskiljar med kommunal tømming.
Tanken er ikkje registrert med volum i Norva24.
Kontaktperson har opplyst at tanken truleg er frå 1980-talet.
I Norva 24 er det opplyst at siste planlagde tømning i 2021 ikkje vart utført. Kontaktperson har opplyst at det truleg er grunna lite bruk

Link til Norva 24:
<https://mintank.no/mintank#hoyanger/42/134//>

TG 2 Andre tomteforhold

Plankegjerdje langs tomtegrensene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerda har slitt overflate, retningsavvik og nokre lause bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering, vedlikehald med overflatebehandling.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 119 m²/87 m²	Markedsverdi Kr 600 000
<i>Einebustad.: 4 Soverom, Kott, Gang med trapp, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Bod, Lagerrom</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 200 000	Markedsverdi 600 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandsvekkelse og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 600 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Hovlandsvegen i Vadheim utbygd med ein einebustad frå 1920, oppført av eldre gjenbrukte tømmervegger. Bustaden har hatt enkelt vedlikehald, men har innreiingar, overflater og tekniske installasjonar med eldre standard. Tomta er opparbeidd med parkeringsplass ved inngangspartiet, plankegjerd langs tomtegrensene og hage med grøntareal og plantar. Eigedommen ligg i eldre bustadområde med kort avstand til sentrum, barnehage og skule. Avstand til kommunesenteret Høyanger er ca 25 km og til Førde ca 35km.

Det er ikkje relevante samanliknbare eigedomssal i nærområdet. Området har hatt lite nyetablering og har som følge av det naturleg svekka marknadspotensiale.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øyrane 4 ,6996 VADHEIM 127 m ² 1937 4 sov	30-05-2023	1 700 000	1 600 000	0	1 600 000	12 598
2 Skomakargata 3 ,6996 VADHEIM 130 m ² 1948 4 sov	23-08-2023	1 350 000	1 300 000	0	1 300 000	10 000
3 Nygata 5 ,6996 VADHEIM 134 m ² 1956 5 sov	22-05-2023	1 300 000	1 250 000	0	1 250 000	9 328

Beregninger

Om sammenlignbare salg

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

Teknisk verdi bygninger

Einebustad.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelse og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Einebustad.	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **1 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 200 000
--	-----	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

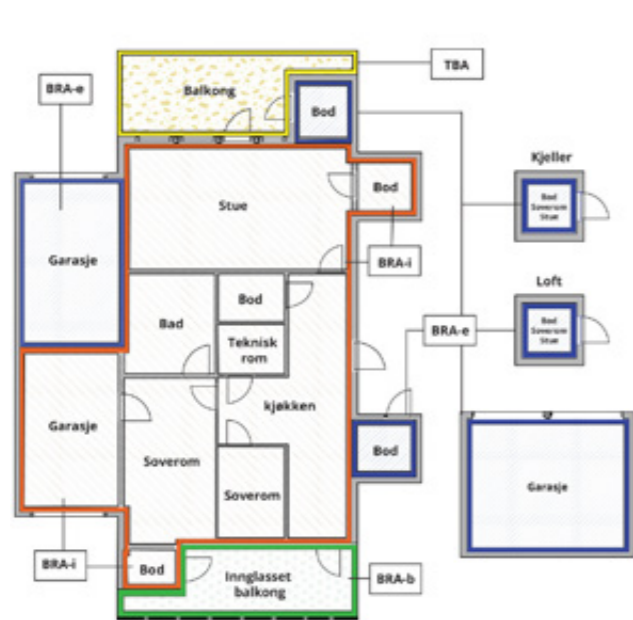
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Einebustad.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	32			32		16	48
1.Etasje	55			55			55
Kjellar		32		32			32
SUM	87	32				16	135
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang med trapp, Kott		
1.Etasje	Kjøkken , Bad , Stue , Tilbygd bod.		
Kjellar		Lagerrom , Bod	

Kommentar

Areal er oppmålt med laser.
Grunnmuren har retningsavvik. Det kan difor være mindre arealavvik i kjellaren.
To av soveromma og kottet i loftet har ikkje målbart areal etter NS 3940(2023) sine måleregjar.
Soveromma og kottet er difor ikkje med i BRA.
ALH er for to soverom og kottet i loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I samband med skifting av vindskier, sperr og del av undertak.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: To av soveromma i loftet tilfredsstillende ikkje krava til dagslys. Etasjehøgda i kjellaren er målt til mellom 1,95 og 2,07 meter.

Etasjehøgda i 1.etasje er målt til mellom 2,43 og 2,61 meter.
Etasjehøgda til horisontal del av himlingen i loftet er målt til 2,2 og 2,35 meter.
Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphold ha etasjehøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha etasjehøgde på minimum 2,2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Einebustad.	84	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2024	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Arthur Hovland	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	42	134		0	464.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hovlandsvegen 2

Hjemmelshaver

Bauck Kroksnes Emil, Bauck-Kroksnes Selma

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg i Hovlandsvegen i Vadheim, i eldre bustadområde med kort avstand til sentrum, barnehage og skule.
Avstand til kommunesenteret Høyanger er ca 25 km og til Førde ca 35km.

Adkomstvei

Offentleg veg til tomtegrensa.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømning.

Regulering

I kommuneplanen sin arealplan er område eigedommen ligg i merka "boligbebyggelse".

Link til arealplan:

<https://www.arealplaner.no/hoyanger4638/arealplaner/145?knr=4638&gnr=42&bnr=134>

Om tomten

Tilnærma flat tomt opparbeidd med parkeringsplass ved inngangspartiet, plankegjerdje langs tomtegrensene og hage med grøntareal og plantar.

Tinglyste/andre forhold

For tinglyste tilhøve syner ein til grunnboka.

Link til kartverket:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4638/42/134>

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
Kommentar Forsikringsdokumenta er ikkje kontrollert.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring.	21.06.2024	Eigenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikke vedlagt i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2024	Opplysninger fra matrikkelen.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	30.05.2024	Kontroll av reguleringsplan/kommuneplan/situasjonskart art.	Gjennomgått		Nei
Høyanger kommune	31.05.2024	Målebrev, matrikelopplysninger m.m	Gjennomgått		Nei
Kontaktperson	30.05.2024	Omvising/diverse opplysninger om eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Sigvald Aarberg A/S	30.06.2024	E-post med beskrivelse av reparasjoner i takkonstruksjonen.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV7365>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240060	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emil Bauck Kroksnes	Selma Bauck-Kroksnes
Gateadresse	
Hovlandsvegen 2	
Poststed	Postnr
Vadheim	6996
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Inger Kroksnes
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

rør har sprukket i kjeller på grunn av frost.

Initialer selger: EBK, SB

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedkranen sprakk etter en en sprengkulde i våres.
Arbeid utført av	HN RØRSERVICE AS

Filer

[faktura vadheim.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse	sprekk i vedovnen.
-------------	--------------------

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	tremark.
-------------	----------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak i 2019.
Arbeid utført av	Tømrrar Sigvald Aaberg AS

Filer

[kvittering tak vadheim.pdf](#)

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fritidsboligen er arv etter dødsbo og vi har derfor aldri bodd i huset og har derfor ikke inngående kjennskap til husets tilstand.
-------------	--

Document reference: 2240060

Document reference: 2240060

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Bauck	40ef79d9124a12be5e5d54a6607a2ddcfc8428f7	21.06.2024 14:27:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
selma Bauck Kroksnes	068d0fd64f138e920001cc8fd41261660bc1d6de	18.06.2024 21:10:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240060

Document reference: 2240060

- 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>

Inger Kroknes

MÅLEBREV^K

utan grensejustering
med grensejustering

Kommune
Høyanger kommune.

J. nr. **3/85**
Målebrev nr. **1571**
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	42	134	
Bruksnavn / adresse			
Areal	464.6		

Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	05.07.88
Rekvirent	Inger Kroknes.
Styrrar	Per-Jørgen Dale
Forretning	Kart-og delingsforretning over ein parsell av gnr.42 bnr.5

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift
Høyanger	23. 1.90	<i>[Signature]</i>

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Dagbokført 25. januar 1990 som dokument nr. 00186.

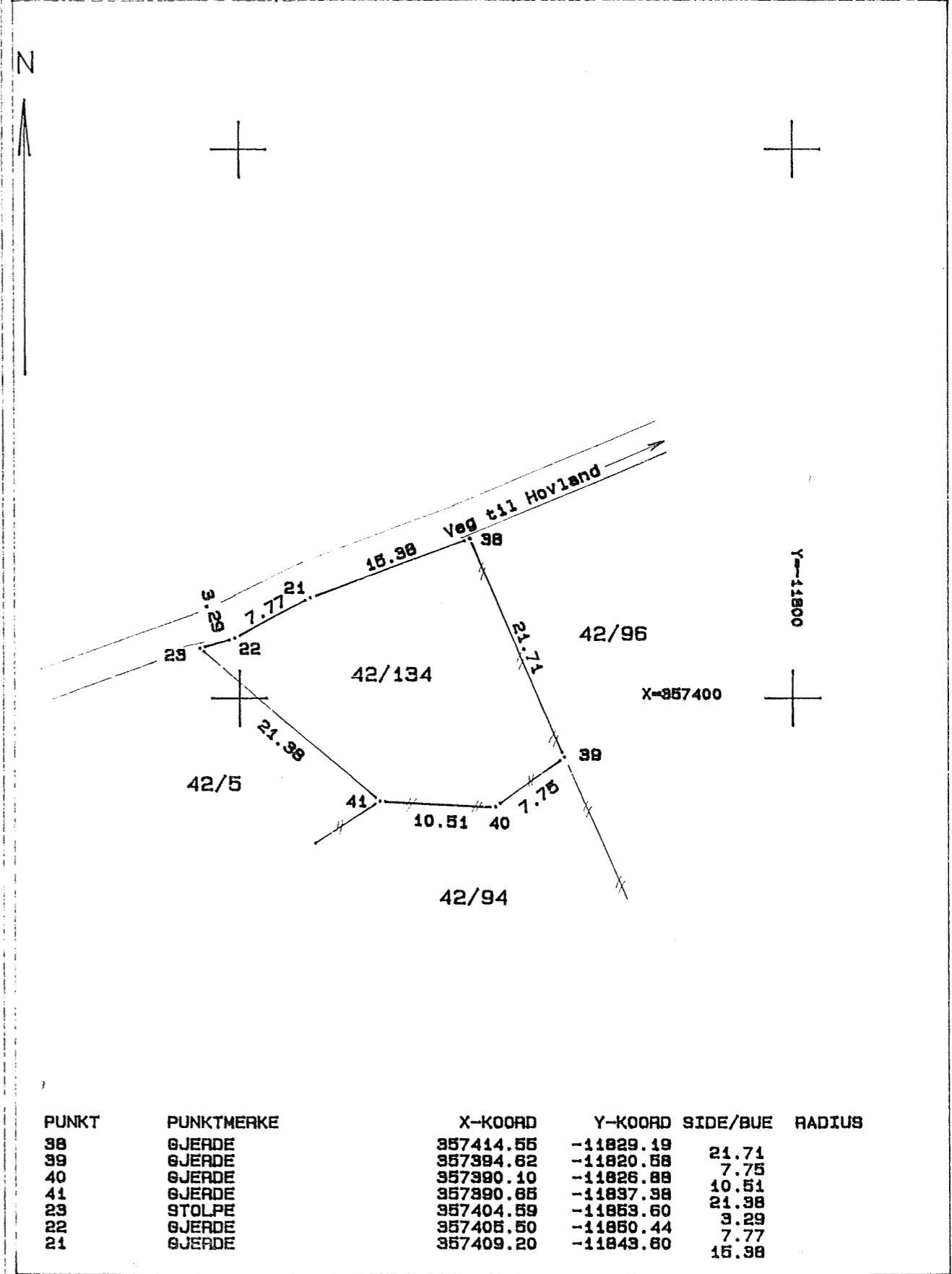
L. Norevik
sign.

Påteikningar (rettingar o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
42	134	
Representasjonspunkt		
X 357402	Y -11837	Z
Kartblad	x	Landnett
AM075-1-34		
Målestokk	Areal	M ²
1: 500	464.6	

MÅLEBREVKART

Jnr	3/85
Målebrev nr	1571



Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 30.05.2024 13:40



Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
30.05.2024 kl. 13.40

Data uthentet:

Oppdatert per: 30.05.2024 kl. 13.40

Kommune: 4638 HØYANGER
Gnr: 42 Bnr: 134

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1249598-1/200 22.03.2024 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 BAUCK KROKSNES EMIL F.NR: 251098 ***** BAUCK-KROKSNES SELMA F.NR: 111102 *****	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
--	--	----------------------------

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1913/900077-1/54 11.08.1913	ERKLÆRING/AVTALE KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: HYDRO ALUMINIUM AS (TIDL. AS ÅRDAL OG SUNND. VERK)
1961/682-43/54 15.06.1961	** NYE VILKÅR
1917/900028-1/54 26.03.1917	HÅNDGIVELSESERKLÆRING RETTIGHETSHAVER: HØYANGFALDENE AS PÅ VERPESØYRA OG KRÅKEVIKEN
1928/900136-1/54 14.08.1928	RETTIGHET RETTIGHETSHAVER: FOSSEN EDVARD LØPENR: 1946536 LEIEAVTALE LEIE-TID: 70 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 40 + ÅRLIG JORDAVGIFT NOK 1,00
1945/300-1/54 14.04.1945	SKJØTE PÅ BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: FOSSEN PER PÅ FETET GRUNN I 70 ÅR FRA 1916, MOT ÅRLIG AVG NOK 41.00 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1950/554-1/54 19.05.1950	RETTIGHET RETTIGHETSHAVER: VADHEIM SKYTTARLAG ORG.NR: 999 272 681 LEIE AV AREAL LEIE-TID: 50 ÅR GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1951/463-1/54 16.05.1951	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: THORSTEIN KNUTSON HOVLANDS SØSTRE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/2808-4/54 16.12.1974	ERKLÆRING/AVTALE PANTSETTELSESEKLÆRING BELØP: NOK 20,000 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1974/2808-5/54 16.12.1974	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT FOR SAMEIERNE

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 30.05.2024 13:40



GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

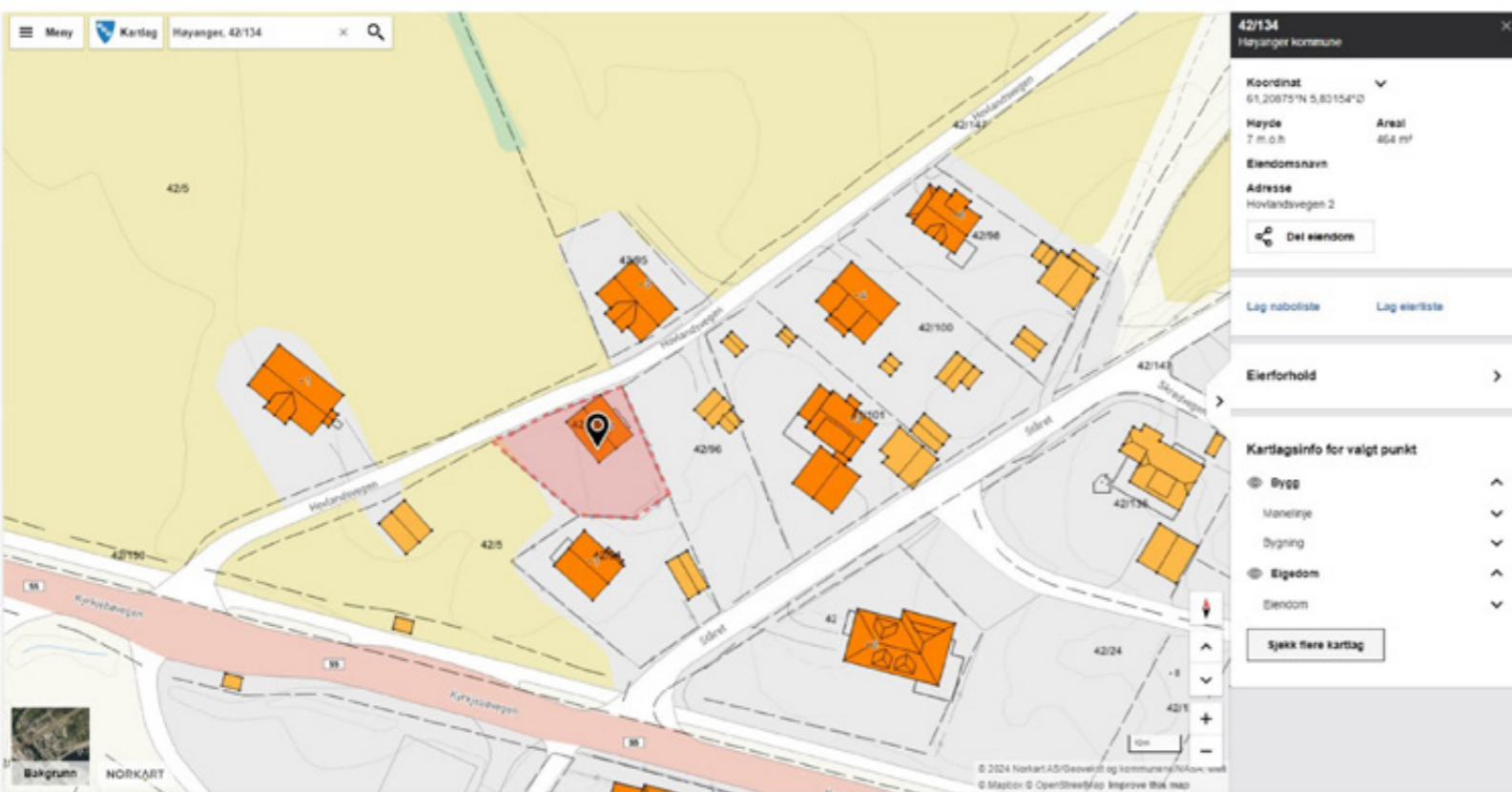
1982/2247-1/54
14.10.1982

RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: VADHEIM IL
ORG.NR: 985 447 365
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 40 ÅR
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1990/186-1/54 25.01.1990	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4638 GNR:42 BNR:5
2020/672009-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1416 GNR:42 BNR:134

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4638 - HØYANGER
Gårdsnummer: 42
Bruksnummer: 134

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2024 kl. 15:53

Produsert av: Einar Taule Øyehaug - 4638

Attestert av: Høyanger kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.01.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 42 / 134	464,3 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		251098	BAUCK KROKSNES EMIL		Prinsens gate 17 4008 STAVANGER	1 / 2
Hjemmelshaver		111102	BAUCK-KROKSNES SELMA		Mylnevegen 7 6100 VOLDA	1 / 2

Oversikt over teiger							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790170	329798		464,3 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert										
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	4638 - 42/134				
					Omnummerert fra:	1416 - 42/134				

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			23.01.1990									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1416 - 42/5		-465		
							Mottaker	1416 - 42/134		465		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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.

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”

Retts skal være rett. For alle.



Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1416 - 42/114	0	
		Berørt	1416 - 42/122	0	
		Berørt	1416 - 42/134	0	
		Berørt	1416 - 42/135	0	
		Berørt	1416 - 42/136	0	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst		
Vegadresse	Hovlandsvegen	1408	2	Grunnkrets: 0301 Vadheim Stemmekrets: 3 Vadheim Kirkesokn: 07110802 Kyrkjebø Postnr.område: 6996 VADHEIM Tettsted:	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6790170	329805		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	176 919 248	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	177	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.01.1920
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6790170 Øst: 329805	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.01.1920
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	177	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1920
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	50	0	50	0	0	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0	0	0

22.04.2024 15:54

Matrikelbrev for 4638 - 42 / 134

Side 5 av 9

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



Retts skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr: _____	Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf: _____ E-post: _____	Tlf: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? JA NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



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