

Fjaler

Dalsåsvegen 15, 6963 Dale i Sunnfjord



Prisantydning

2.500.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	18
Viktig informasjon	23
Dokumenter	48
Løsøre og tilbehør.	68
Budskjema	71



Fakta om boligen

Prisantydning:
2.500.000,- + omk.

Byggeår:
2003

Areal:
BRA-i: 95m²
BRA-e: 4m².

Soverom:
3

Tomt:
Felles eiet tomt, 703m².

Parkering:
Felles gruslagt parkeringsplass med naboen. Det er plass til 2 biler hver på parkeringsplassen.

Kommunale avgifter:
10.431,- pr. år.
Ekst. renovasjonsavgift til SUM.

Område:
Fjaler

Eiendomstype:
Tomannsbolig, eierseksjon.

Adresse:
Dalsåsvegen 15
Postnr Poststed:
6963 Dale i Sunnfjord





Omkostninger for kjøper

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

75 202,- (Omkostninger totalt)

2 575 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Romslig tomannsbolig over to plan.

Eiendommen består av vertikaldelt tomannsbolig som går over to plan. Boligen inneholder bla. åpen stue og kjøkken-løsning, 3 soverom, loftstue, kombinert bad og vaskerom. Det er i tillegg bod ut- og innvendig.

Tomta tilhørende boligen er fint opparbeida med terrasse i trevirke, plenarealer og div. beplantning. Terrassen vender mot vest og har gode solforhold. Mot øst er det felles gruslagt tunplass med felles parkering for begge boligene. Eiendommen ligger fint og sentralt til i Dale med kort gangavstand bort til skulen og idrettsanlegg. Til sentrum er det ca. 1km.





Eiendommen ligger fint til i etablert- og barnevennlig boligfelt i Dale.



Stue på hovedplan med adkomst ut til vestvendt terrasse

Kombinert bad- og vaskerom med standard fra byggeår.



Kjøkken med romslig innredning med over- og underskap.



I 2.etg. er det praktisk stue nr.2

Hovedsoverommet ligger i boligens 1.etg. - boligen er i dag innreda med 3 soverom.

Plantegning

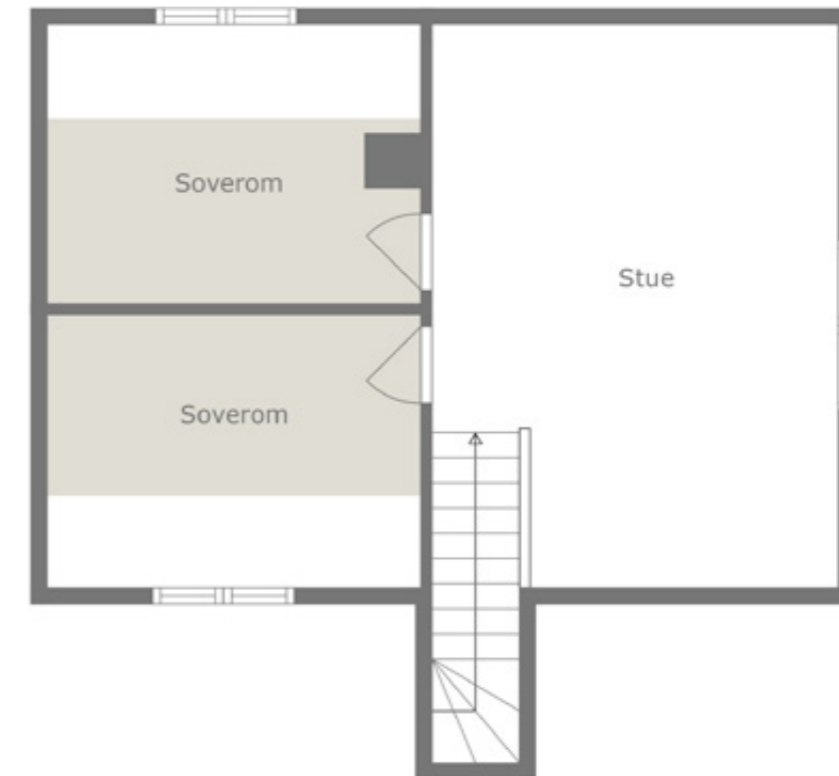
Oversikt over 1. etg.



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

Nøkkelinformasjon

Adresse Dalsåsvegen 15 6963 Dale i Sunnfjord	byggeåret 2003.
Matrikkel Gnr. 64 bnr. 146 snr. 1 i Fjaler kommune	Det er i tilstandsrapporten påpekt følgene avvik:
Beliggenhet, adkomst Vertikaldelt tomannsbolig i Dalsåsvegen i Dale, i attraktivt boligområde med sentrumsnær plassering. Boligen ligger fint til i nedre del av etablert byggefelt i Dale. Boligen vender mot vest og har gode solforhold om sommeren.	TG1/TG0: 6stk - Branntekniske forhold - Innvendige dører - Ventilasjon - Vannledninger - Utvendige vann- og avløpsledninger - Grunnmur og fundamenter
Fra kommunal veg er det enkel adkomst inn på felles gruslagt tunplass. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere vegbeskrivelse.	TG2: 26 stk. - Taktekking - Nedløp og beslag - Utvendig veggkonstruksjon - Utvendig takkonstruksjon/loft - Utvendig vinduer - Utvendig dører - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Utvendig bod - Utvendig markise - Innvendig overflater - Etasjeskille/gulv mot grunn - Radon - Innvendige trapper - Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Overflate og innredning på kjøkken
Nærområdet Boligen ligger sentralt plassert i Dale med kort gangavstand til skole, idrettsanlegg og dagligvarebutikk som ligger like ved. Til sentrum er det ca. 1 km.	- Avtrekk kjøkken - Avløpsrør - Ventilasjon - Andre VVS-installasjoner - Varmtvannstank - Sentralstøvsuger
Type, eierform og byggeår Tomannsbolig Eierseksjon, oppført i 2003	
Bygninger og byggemåte Boligen er oppført i tradisjonell konstruksjon, og har hatt vanlig vedlikehold, men har konstruksjonsmessig standard, installasjoner, innredninger og overflater med standard fra	

- Varmepumpe - Elektrisk anlegg - Terrengforhold
TG3: 3 stk. - Pipe og ildsted innvendig - Overflater vegger og himling bad/vaskerom - Overflater gulv bad/vaskerom
TGIU: 2 stk. - Tekniske installasjoner - Drenering
Byggemåte: Ringmur av betong, og gulv mot grunnen av betong. Etasjeskille av tredekke. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Skillevegg mellom seksjonene av bindingsverk, utført som lyd- og branncellekonstruksjon. Takkonstruksjon med saltakform oppbygd av A-takstoler med isolerte skråtak, uisolerte kott og undertak av trefiberplater. Taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Snøfanger og stigtrinn av lakkert metall. Vindu med malte trekarmer, gjennomgående sprosser og 2-lags glass. Takvindu med lakkerte trekarmer og 2-lags glass, utvendig med beslag. Ytterdør med teakfinerte overflater og 2-lags glass. Terrassedør av malt treverk med 2-lags glass. Inngangsdør i boden av malt treverk. Fra

stuen er det utgang til treterrasse med malt trerekkverk, ca. 18 m².
Overbygd inngangsparti med betongplattning, ca. 3 m².

Antall rom (evt. senger)

Soverom: 3, Bad: 1

Arealer og fordeling per etasje

Primærom: 95 kvm, BRA-i: 95 kvm, BRA-e: 4 kvm

1.Etasje: bod, kjøkken, stue, soverom, gang med trapp, bad/vaskerom.
Loft: Loftsstue med trapp, to soverom.

Hva som defineres som primærom (P-ROM) eller sekundærom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '99 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 95 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:
Første etasje:
- BRA: 69 m²
- BRA-i: 65 m² (stue, kjøkken, soverom, gang med trapp, bad/

vaskerom, bod, utebod)

Loft:

- BRA: 30 m²
- BRA-i: 30 m² (loftsstue med trapp, 2 soverom)

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

Møblering / utstyr

Elbil-lader følger ikke med.
Innbo og løsøre som står i boligen tilhører leieboer og følger ikke med salget.
Det følger ikke med hvitevarer.

Innvendige overflater og innredninger

Innvendig:
Gulv med laminat. Vegger med ubehandlet trepanel, malte og tapetserte plater. Himlinger med folierte trefiberplater.
Trapp av lakkert treverk.
Trehvite fyllingsdører.

Våtrom:

Bad/vaskerom i 1.etasje: gulv med varmekabler og belegg, vegger med våtromspanel og himling med folierte trefiberplater.
Baderomsinnredning med slette fronter og servantplate, veggmontert dusjgarnityr, fast dusjvegg med skyvedører, gulvmontert toalett og

veggmontert skyllekar av stål med blandebatteri for tilkobling av vaskemaskin.
Varmtvannstank på 194 liter.
Ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkumme av stål.
Frittstående hvitevarer.
Ventilator i kjøkken.

Tekniske installasjoner:

Pipe av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heldekkende beslag.
Ventilasjon er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sentralstøvsuger er installert, plassert i boden med utvendig tilkomst.
Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.
Utvendig hagekran ved inngangspartiet.
Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon.
Sikringskap med automatsikringer.
Lader for el.bil er installert.
Røykvarsler og brannslukker er installert.

Oppvarming

Vedovn i stuen.
Varmekabler i gulv på bad/vaskerom, gang og stue i

1.etasje.
Luft til luft varmepumpe i gangen.
Veggmonterte elektriske panelovner.

Parkering

Felles gruslagt parkeringsplass med naboen. Det er plass til 2 biler hver på parkeringsplassen.

Areal og eierform

Areal: 703 kvm,
Eierform: Fellestomt

Tomt og hage

Eiendommen ligger på sørvestvendt tomt med utsikt til nærliggende område. Tomten er opparbeidd med gruslagt tun, treterrasse og grøntareal med planter.

Eier

Chandra Man Shrestha
Sangita Kayastha Shrestha

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen. Felles avkjøring med naboeiendommen.

Kommunalt vannverk, tilknyttet via privat stikkledning.
Kommunalt avløpsanlegg, tilknyttet via privat stikkledning.

Reguleringsplan

Regulert boligområde, utbygd etter eldre reguleringsplan.
[Https://www.arealplaner.no/](https://www.arealplaner.no/)

4646/arealplaner/19

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 som følger eiendommen (servitutter):

1999/4241-2/55 Bestemmelse om gjerde
09.09.1999
Rett for kommunen til å leggja opp og halda ved like leidningar m.m.
Med fleire føresegner
Overført fra: 4646-64/146
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.2003.

Prisantydning

2 500 000,-

Beregnet total kostnad

2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 500,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 2 500 000,-))

75 202,- (Omkostninger totalt)

2 575 202,- (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 : 12.06.2024
Markedsverdi : 2 450 000,-
Teknisk verdi : 2 850 000,-

Formuesverdi : 450 506,-
Sekundær formuesverdi : 1 711 924,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje
- Energikarakter C

Forsikring

Tryg

Kommunale avgifter

Kr. 10 431 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, branntilsyn og feiing. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

Oppgjør

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for

megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted.

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke 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: 2 500 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Totalt kr. (Kr.77 700)

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

Boligen er for tiden utleid hvor utleieforholdet er sagt opp- og opphører den 01.09.2024. Boligen vil være klar for overlevering etter at leieboer har flyttet ut.

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, dog tidligst etter at leieboer har flyttet ut.

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

enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Oppdragsansvarlig

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

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning innen kl.12.00 dagen før, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

30.07.2024

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

Tomannsbustad
Dalsåsvegen 15, 6963 DALE I SUNNFJORD
FJALER kommune
gnr. 64, bnr. 146, snr. 1



Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 27.05.2024 Rapportdato: 12.06.2024 Oppdragsnr.: 21700-1104 Referansenummer: UZ1109
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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 oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2003. Bustaden har hatt vanleg vedlikehald, men har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over avvik kommentert i rapporten må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav, men ligg under dagens krav for nybygg.

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

Tomannsbustad - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ringmur av betong.
Golv mot grunnen av betong.
Etasjeskille av tredekke.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Skillevegg mellom seksjonane av bindingsverk, utført som lyd-og branncellekonstruksjon.
Takkonstruksjon med saltakform oppbygd av A-takstolar med isolerte skråtak, uisolerte kott og undertak av trefiberplater.
Taktekking av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Snøfangar og stigetrinn av lakkert metall.
Vindu med malte trekarmar, gjennomgåande srossar og 2-lags glas.
Takvindu med lakkerte trekarmar og 2-lags glas, utvendig med beslag.
Ytterdør med teakfinerte overflater og 2-lags glas.
Terrassedør av malt treverk med 2-lags glas.
Inngangsdør i boda av malt treverk.
Frå stova er det utgang til treterrasse med malt treverkverk, ca 18m².
Overbygd inngangsparti med betongplattung, ca 3m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat.
Veggar med ubehandla trepanel, malte og tapetserte plater.
Himlingar med folierte trefiberplater.
Trapp av lakkert treverk.
Trekvite fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom i 1.etasje.
Golv med varmekablar og belegg, veggar med våtromspanel og himling med folierte trefiberplater.
Baderomsinnreiing med slette frontar og servantplate, veggmontert dusjgarnityr, fast dusjvegg med skyvedører, golvmontert toalett og veggmontert skyllekar av stål med blandeatteri for tilkopling av vaskemaskin.
Ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med slette frontar og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkumme av stål.
Frittstående kvitevarer.
Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Pipe av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.
Vedovn i stova.
Varmekablar i gangen og stova i 1.etasje.
Luft til luft varmepumpe i gangen.
Veggmonterte elektriske panelomnar.
Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Sentralstøvsugar er installert, plassert i boda med utvendig tilkomst.
Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.
Varmtvasstank på 194 liter plassert i bad/vaskerom.
Utvendig hagekran ved inngangspartiet.
Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon.
Sikringsskap med automatsikringar.
Ladar for el.bil er installert.
Røykvarslar og brannsløkkar er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

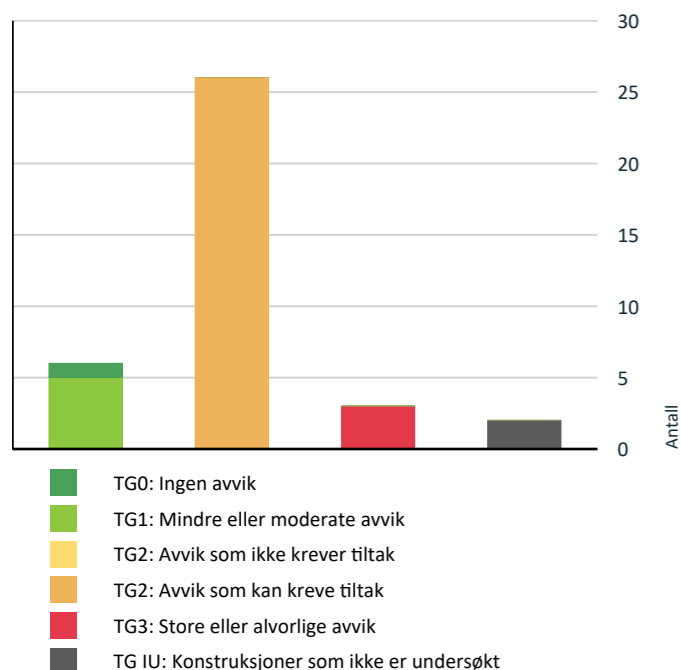
[Gå til side](#)

Tomannsbustad

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

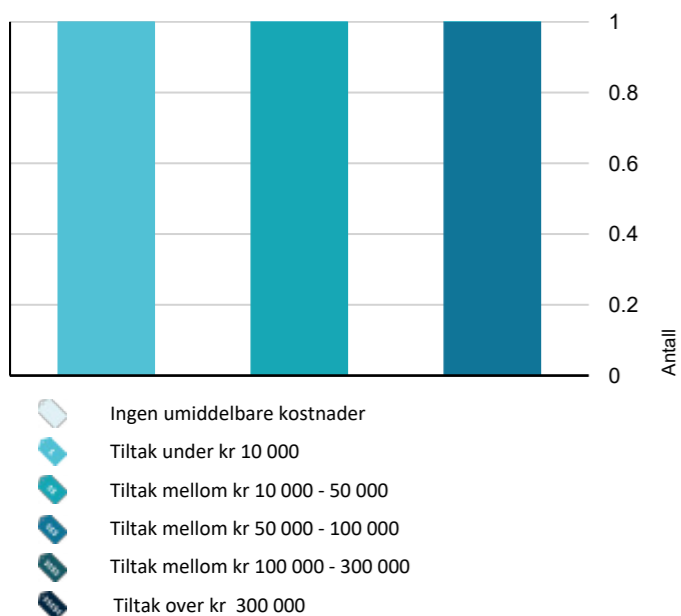
Sammendrag av boligens tilstand

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 bustaden 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. Under synfaring var det en del inventar i bustaden, det kan difor vere avvik som ikkje er registrert. 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.

Tomannsbustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)

! Utvendig > Markise [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsugar [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBUSTAD



Byggeår
2003

Kommentar
Registrert byggeår.

Anvendelse

Sekundærbustad/utleige

Tilbygg / modernisering

2023 Nye takvindu.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av betongtakstein.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nokre knuste takstein i sløysa ved inngangspartiet og på takflata mot vest.

Taksteinen har flekkvis mosevekst.

Taktekkinga har oppnådd omlag halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte knuste taksteinar.

Fjerning av mose for å unngå skade på taktekinga.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Snøfangar og stigebrunn av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flekkvis rust på snøfangarane.

Takrenner og nedløp har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne rust og utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling på snøfangarane.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Skillevegg mellom seksjonane av bindingsverk, utført som lyd-og branncellekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har område med svertesopp og slitt overflatebehandling
Dei nederste kledningsborda har lite klaring til terrenget og vil vere utsett for fuktslitasje. Mellom kledningsborda og terrenget bør det være avstand på minimum 30cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

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

Takkonstruksjonen er kontrollert frå kotta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktmerke i undertaket ved sløysa og ved gjennomføringa for ventilasjonskanalane

Nokre luftespalter langs rafta har redusert ventilering grunna isolasjon som ligg heilt til undertaket.

Nokre luftespalter i isolerte skråtak har redusert ventilering grunna nedbøying i undertaksplatene.

Takkonstruksjonen er i stor grad lukka, det er difor berre en mindre del av takkonstruksjonen som kan kontrollereast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkinga og gjennomføringa for ventilasjonskanalane bør med omsyn til fuktmerke kontrollereast for lekkasje og eventuelle knuste takstein.
Innføring av avstandslekker mellom isolasjonen/undertaket langs rafta og mellom luftespalter og undertaket i isolerte skråtak.
Dokumentasjon for utføring av isolerte skråtak bør om mogleg framleggast.

Vinduer

Vindu med malte trekarmar, gjennomgåande tresprossar og 2-lags glas frå byggeåret.

Takvindu med lakkerte trekarmar og 2 lags glas, utvendig med beslag.

Takvindua vart skifta i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Nokre av glasrutene har lim/fugemasse langs sprossane.
Det er ikkje dryppkant på innfelt listverk over vassbretta.
Manglande dryppkant kan medføre fuktopptrekk i listverk og underkarm med følgeskade.

Vindua har slitt overflatebehandling.

Vindua frå byggeåret har oppnådd over halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder på 2-lags glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne lim/fugemasse frå glasrutene.

Etablere dryppkant på innfelt listverk over vassbretta.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.



Dører

Ytterdør med teakfinerte overflater og 2-lags glas frå år 2000.
Terrassedør av malt treverk med 2-lags glas antatt frå byggeåret.
Inngangsdør i boda av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddøra er treg å lukke.

Slitt overflate og fuktsvelling på altandøra.

Ytterdøra og altandøra har oppnådd over halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder på 2-lags glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere boddøra.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.



Ytterdøra

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova er det utgang til treterrasse med malt trerekkeverk, ca 18m2.
Overbygd inngangsparti med betongplattning, ca 3m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av terrassen har retningsavvik truleg grunna setning i fundamentet.
Terrasseborda er generelt værslitt og nokre bord er lause og vridde.
Rekkverket har slitt overflatebehandling og sprekk i eit bord.
Rekkverkshøgda er målt til 0,9 meter. Dagens krav er minimum 1meter.
Det manglar spalte mellom terrasseborda og trekledningen på skilleveggen mot naboseksjonen. Manglande spalte kan medføre skade på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av setning og lause terrassebord

Skifte rekkverksbord med sprekk, og utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling på rekkverket.

Forskrifta for rekkverket har ikkje tilbakevirkande kraft. Oppgradering av rekkverket er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til sikkerheit.

Etablere spalte mellom terrasseborda og kledningen for å unngå skade.

Utvendig bod

Golv av betong.
Veggar med trepanel og himling med malte trefiberplater.
El.anlegg er installert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i betonggolvet ved terskelen.

Boda er berre ventilert via opningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring/flikking av sprekk i betonggolvet.

Etablere ventil i ytterveggen for betre ventilering.

Markise

Markise over soveromsvinduet i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markisa har rust, irr og flenger i duken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av markise ved behov.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Golv med laminat.
Veggar med ubehandla trepanel, malte og tapetserte plater.
Himlingar med folierte trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgolva har fuktmerke i skjøytane, antatt etter vask.
Nokre rukker langs taklistene på folierte himlingsplater.
Overflatene er frå byggjeåret med naturleg elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen av betong.
Etasjeskille av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert høgdeforskjel på 10 mm innfor 2 meter i gangen i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nivåskilnaden har avgrensa bruksmessig betydning, tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig.

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:

Det er ikkje framlagt dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre og det er ikkje utført radonmålingar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.
Vedomn i stova.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka har ikkje forskriftsmessig avstand på 300mm til brennbart materiale (golvlister).
Det manglar eldfast plate under sotluka.
Murpussen på pipa har enkelte riss.
Oppsamling av sot i botnen av pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av golvlister, eventuelt kan det monterast sotlukestein for å lukke avstandsavvik.
Montere eldfast plate under sotluka.
Flikking av riss.
Fjerne sot i botnen av pipa.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper

Trapp av lakkert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa har knirk.
Trappa er frå byggjeåret med naturleg elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av knirk.
Vedlikehald med overflatebehandling.



TG 1 Innvendige dører

Trekvite fyllingsdører frå byggjeåret.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje med standard frå byggjeåret.
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på oppbygginga av våtrommet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggar med våtromspanel.
Himling med folierte trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromspanelen på veggen i dusjsone har fuktskade.
Muggsopp i elastisk fuge mellom sokkellista og våtromspanelen
Gjennomføringa for avløpsrøret til skyllekaret manglar mansjett.
Glipe mellom våtromspanelen og dekslet for tilkoplinga for varmtvassstanken.
TG3 er sett med omsyn til fuktskade i våtromspanelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sifting av våtromspanel må påreknast.
Det må takast bruksmessig omsyn til avviket fram til ei eventuell oppgradering.
Utsifting av fuge mellom våtromspanelen og sokkellista.
Montere mansjett på avløpsrøret frå skyllekaret.
Lokal utbetring av glipe mellom deksel for varmtvassstanken og våtromspanelen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskade i våtromspanel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Golv med varmekablar og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvet har ikkje forskriftsmessig fall til sluk og det er registrert område med motfall.
Golvbelegget har en del misfarging.
Rukke i beleggpoppbretten under baderomsinnreiinga.
Varmekablane har oppnådd halvparten av forventa brukstid.
TG3 er sett med omsyn til standardens krav om at golvet ikkje skal ha motfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må takast bruksmessig omsyn til avvika fram til ei eventuell oppgradering.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluken ligg i ytterkant av dusjsone under sokkelen for dusjveggen.
Slukrista er vanskeleg å fjerne grunna sokkellista på dusjveggen.
Toalettet er festa med skruar i golvet som har punktert tettesjiktet av belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må takast bruksmessig omsyn til avviket fram til ei eventuell oppgradering.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnreiing med slette frontar og servantplate, veggmontert dusjgarnityr, fast dusjvegg med skyvedører, golvmontert toalett og veggmontert skyllekar av stål med blandebatteri for tilkopling av vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frontane på baderomsinnreiinga har fuktmerke.

Fuktmerke og fuktskjoldar i botnen av servantskapet etter ein tidlegare lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling i lukka konstruksjon er utført frå tilliggande soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vart ved fuktmåling ikkje funne fukt i lukka konstruksjon. Med omsyn til fuktskade i våtromspanelen er det anbefalt med kontroll av tilliggande konstruksjonar ved ei eventuell oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere tilliggande konstruksjonar for fuktskade ved eventuell oppgradering av våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med slette frontar og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkumme av stål. Frittstående kvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling i benkeplateskøyten og i underkant av benkeplata ved oppvaskkummen.

Kjøkkenet er frå byggeåret med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skøyt og underkant av benkeplata bør forseglast for å unngå fuktsvelling.

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekselet for lyspæra er festa med tape og lyset fungerer ikkje.

Konsekvens/tiltak

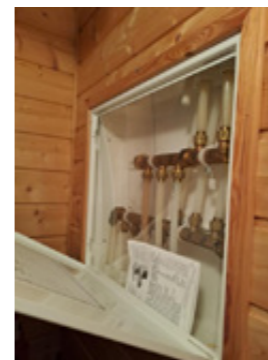
- Tiltak:

Kontroll/lokal utbetring av deksel og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Sanitæranlegg med rør-i-rør system frå byggeåret. Fordelarskapet og hovudstoppekrana er plassert i boda i 1.etasje.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast frå byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsanlegget er utført med lufting via vakuumentil i eit kott. Lufting frå avløpsanlegget skal etter dagens føreskrifter først ut over taket. Det manglar mansjett på veggjennomføringa for avløpsrøret frå oppvaskkummen i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vert anbefalt å føre luftinga ut over taket.

Montere mansjett på avløpsrøret i kjøkkenet.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert i boda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har oppnådd forventa brukstid med omsyn til alder. Ventilasjonsanlegg for bustadhus har normal brukstid på ca 15-20 år med normalt vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hagekran ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll av inspeksjonsluke for utekrana i boda vart det registrert lite isolasjon mellom ytterveggen og vassrøret. Vassrøret for utekrana er difor utsett for frost.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av manglande isolasjon for å unngå frost i vassrøret.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 194 liter plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

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.



TG 2 Sentralstøvsugar

Tilstandsrapport

Sentralstøvsugar er installert.
Behaldaren er plassert i boda med utvendig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsugaren er frå byggeåret og har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Andre installasjoner

Veggmonterte elektriske panelomnar.
Varmekablar i gangen og i stova i 1.etasje.
Panelomnane og varmekablane var avslått under synfaringa og er ikkje kontrollerte.



TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe i gangen.
Varmepumpa var avslått under synfaringa.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpa har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Luft til luft varmepumper har ei forventa brukstid på 12-15 år med normalt vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon.
Sikringskap med automatsikringer.
Ladar for el.bil er installert.

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 sikringskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert ein laus kontakt bak sofaen i stova.

Tilstandsrapporten inkluderar 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



Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslar 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.



TG 0 Drenering

Alle ytterveggane er over terrenget.
Antatt naturleg drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomta ligg innanfor hensynssone for skred og flaumfare.
Link til temakart NVE:
<https://kartkatalog.nve.no/#kart/>

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for faresone er ikkje vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkeledningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje mogleg å kontrollere.
TG er sett med omsyn til alder og forventa brukstid.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/95 m²

Tomannsbustad: 2 Bod, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Gang med trapp, Loftstove med trapp

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Vertikaldelt to-mannsbustad i Dalsåsvegen i Dale, i attraktivt bustadområde med sentrumsnær plassering og gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule, sentrum og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon med normal standard for byggeåret 2003 og har i ettertid hatt vanleg vedlikehald. Eigedommen ligg på sørvestvendt tomt med utsyn til nærliggande område. Tomta er opparbeidd med gruslagt tun, treterrasse og grøntareal med plantar.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skarpa 4 B ,6963 DALE I SUNNFJORD 104 m ² 2019 3 sov	19-09-2022	4 100 000	4 460 000	0	4 460 000	42 885
2 Dalstunet 6 A ,6963 DALE I SUNNFJORD 86 m ² 2021 2 sov	05-07-2023	3 450 000	3 400 000	0	3 400 000	39 535
3 Dalsåsvegen 11 ,6963 DALE I SUNNFJORD 126 m ² 1999 4 sov	02-06-2022	3 600 000	4 080 000	0	4 080 000	32 381
4 Dalsåsvegen 17 ,6963 DALE I SUNNFJORD 95 m ² 2001 3 sov	13-02-2024	2 400 000	2 600 000	0	2 600 000	27 368
5 Hatledalsvegen 25 ,6963 DALE I SUNNFJORD 157 m ² 1955 5 sov	01-10-2023	2 750 000	2 600 000	0	2 600 000	16 561

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbustad	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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 markedstilpassning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 400 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

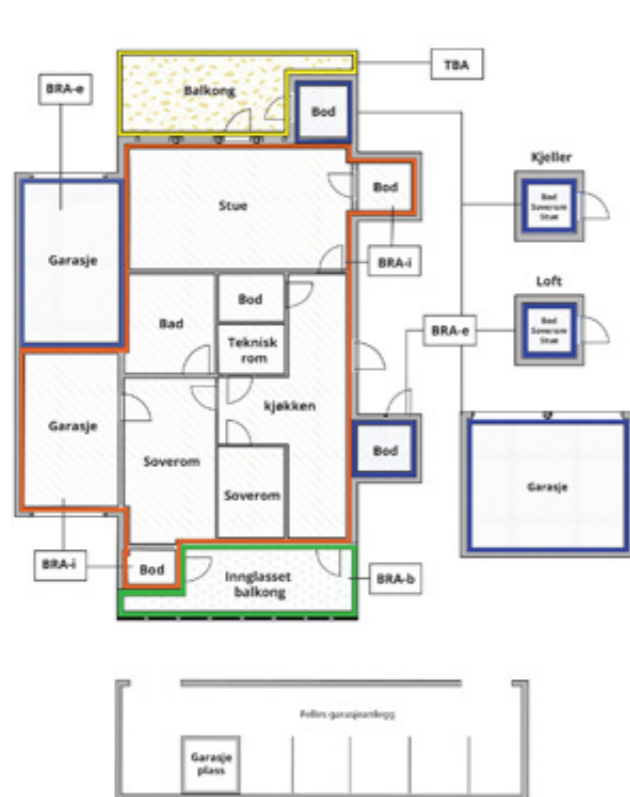
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk 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

Tomannsbustad

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)				
1. Etasje	65	4		69			69
Loft	30			30			30
SUM	95	4					
SUM BRA	99						99

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang med trapp, Bad/vaskerom	Utebod	
Loft	Loftsstove med trapp, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Takvindua vart skifta i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takvindua i soveromma på loftet tilfredsstiller ikkje krav til dagslysflate.

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)
Tomannsbustad	92	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Ole Christian Åsen Leigebuar	Takstingeniør Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4646 FJALER	64	146		1	703 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Dalsåsvegen 15

Hjemmelshaver

Shrestha Chandra Man, Kayastha Shrestha Sangita

Kommentar

Areal for matrikkelen er felles for begge bustadseksjonane.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt to-mannsbustad i Dalsåsvegen i Dale, med sentrumsnær plassering og gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, vidaregåande skule, sentrum og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet.

Adkomstvei

Offentleg veg til tomtegrensa.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkledning.

Regulering

Regulert bustadområde, utbygd etter eldre reguleringsplan.

<https://www.arealplaner.no/4646/arealplaner/19>

Om tomten

Eigedommen ligg på sørvestvendt tomt med utsyn til nærliggande område. Tomta er opparbeidd med gruslagt tun, treterrasse og grøntareal med plantar.

Tinglyste/andre forhold

For tinglyste tilhøve syner ein til grunnboka.

Link til kartverket:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4646/64/146/0/1>

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 310 000	2019

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	24.05.2024	Eigenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2024	Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com	29.05.2024	Kontroll av reguleringsplan/kommuneplan/situasjonskart art.	Gjennomgått	0	Nei
Eigar/rekvirent	22.05.2024	Opplysningar om bustaden per telefon	Gjennomgått	0	Nei
Seeiendom.no	26.05.2024	Opplysningar frå grunnboka.	Gjennomgått	0	Nei
Fjaler Kommune		Teikningar,målebrev,matrikkelopplysningar	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 godkjennelse 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse 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/UZ1109>

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

Oppdragsnummer	2-24-0054		
Adresse	Dalsåsvegen 15		
Postnummer	6963	Poststed	DALEISUNNFJORD
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Chandra Man	Selger1etternavn	Shrestha
Selger2fornavn	Sangita Kayastha	Selger2etternavn	Shrestha

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BØRETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Vi har skiftet alle 4 takvinduer i begge soverommene i andre etasje, to takvinduer i 2022 og de to andre i 2023. Arbeidet var utført av Straumsness Bygg AS (faglært).

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

Kayastha Shrestha, Sangita

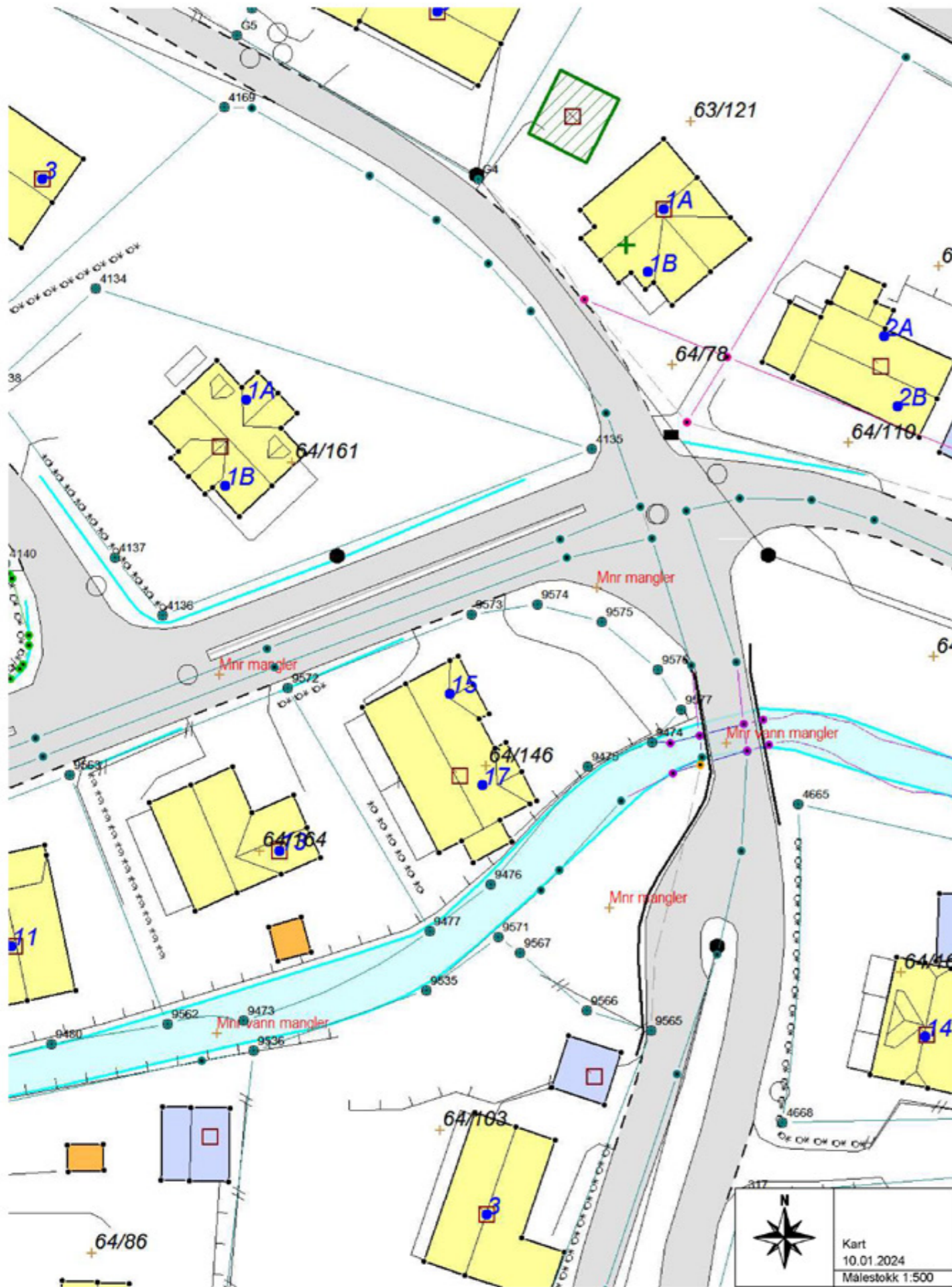
Signert av

Shrestha, Chandra Man

Signert av

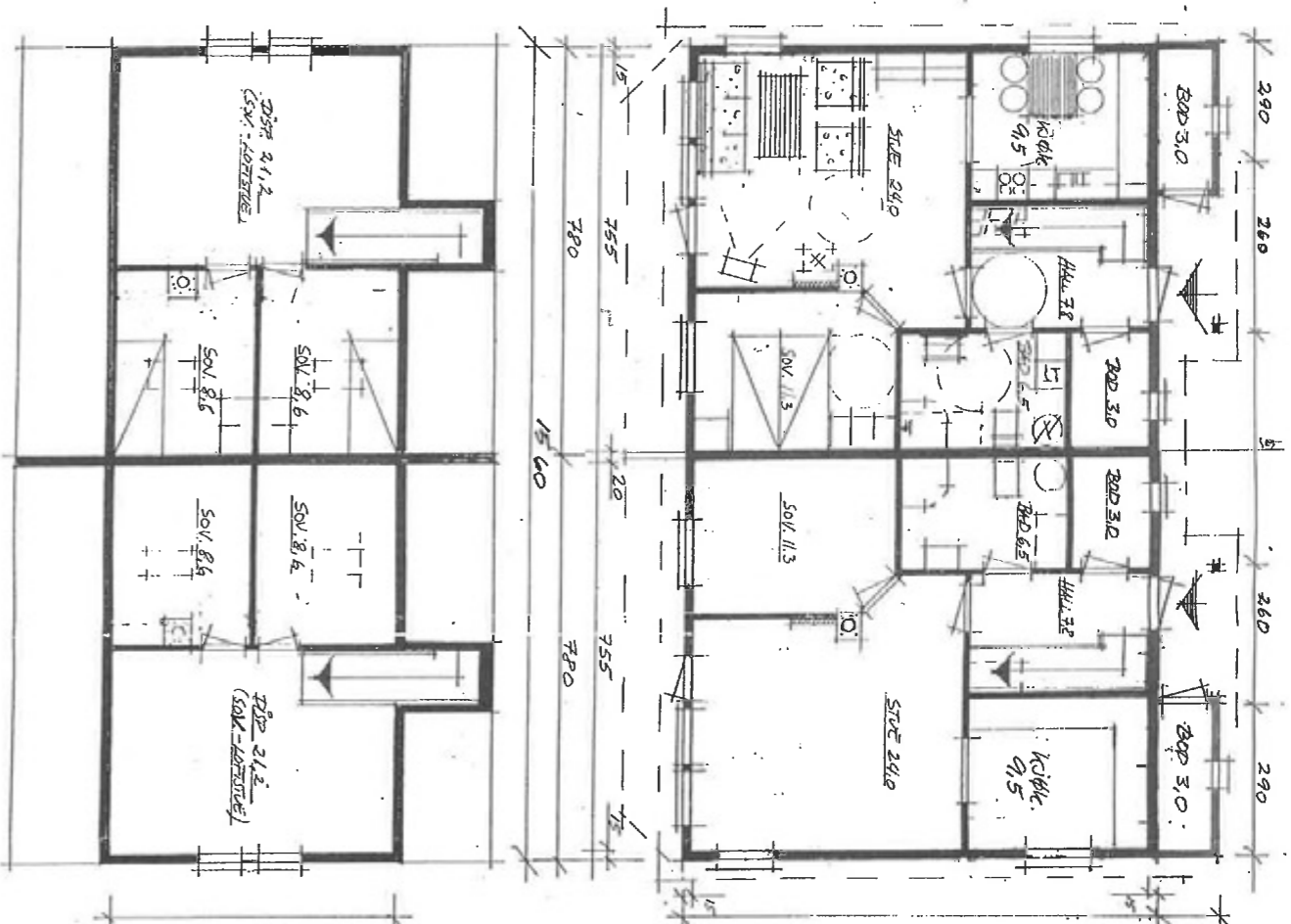
 bankID

00/01502-007

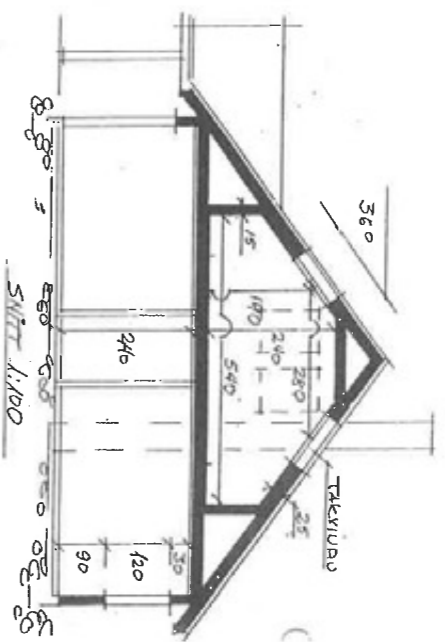


FJALER KOMMUNE		FERDIGATTEST	
		etter Plan- og bygningslova av 14. juni 1985, §99 nr.1	
Ansvarleg søkjar (namn, adresse) Vestbygg A/S 6967 Hellevik		Tiltakshavar (namn, adresse) Vestbygg – Skår & Co 6967 Hellevik	
Ferdigattest er gitt for Bigedom / byggestad			
	Gnr	Bnr	Fnr
	64	146	
Hatledalen bustadfelt			
Spesifikasjon			
Søknadsdato	Type arbeid	Type bygg	
04.09.00	Nybygg	Vert.delt bustad (2 bueinigar)	
Handsaming / vedtak		Vedtak dato	Saksnummer
Merknader Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggeløyvet eller gjeldande bygningslovgjeving. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det byggeløyvet (jfr. §93) forutset. Bruksending krev særskilt løyve, jfr. pbl. §93. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i kontrollerklæring datert 27.01.03 frå Vestbygg AS, og kontrollerklæring datert 04.01.03 frå røyrlleggjar Rune Berge.			
Underskrift Stad Dale		Stempel / underskrift FJALER KOMMUNE LMK-kontoret <i>Eduin Solhøy</i>	
Dato 31.01.03			
Kopi sendt til			
<input type="checkbox"/> Ansvarshavande	Namn	Adresse	
<input type="checkbox"/> Andre	Namn	Adresse	





PLAN LENSIE - PÅ TERRENN



LOFT-
PLANN
516

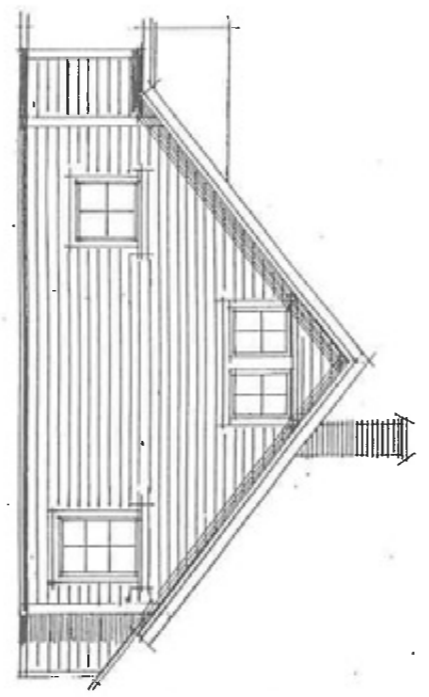
Godkjent, 11.10.00
FJALER KOMMUNE
LMK-kontoret

Flavie Sællund

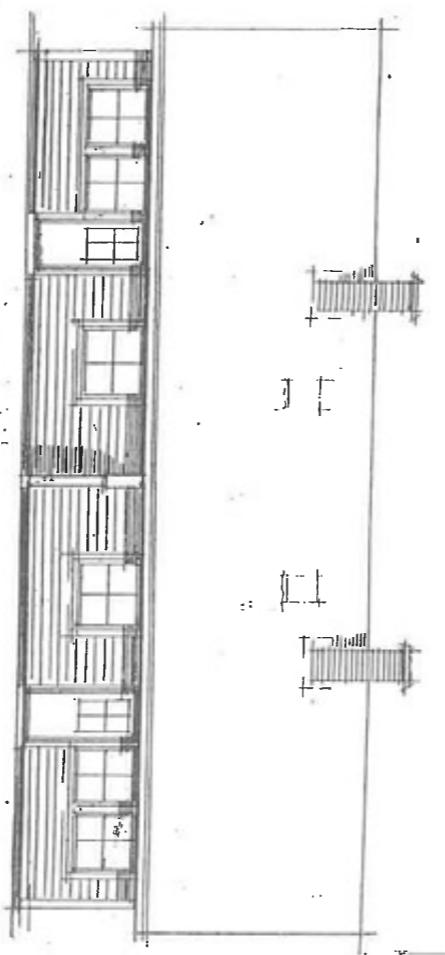
	LEST	LENSIE/STAVEN	TOTALT	
BR 4	30.2	68.4	98.6 x 2	197.2
BA	18.1	68.4	86.5 x 2	173.0
BR. KULTUR.:	40.74	6.88	109.5 x 2	219.0 m ²
PR. GRUNNFR.:	73.77	73.77	m ² x 2	147.4 m ²

REKRETTUS HED 2. BUEININGER 1503002
PLANER - SVITT 1:100
Vestbygg - Skarp & Co

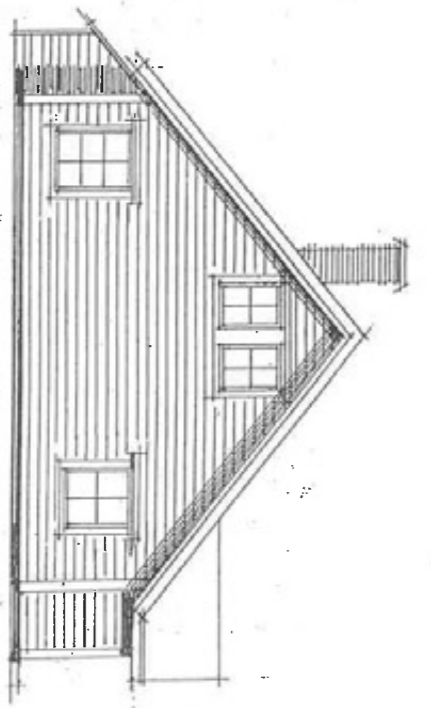
VESTBYGG
Tlf. 57 79 76 17 - Fax 57 79 77 83
Grytøyra - 6895 HELLEVIK
FERDIGHUS ■ TRELAST ■ BYGGEVÅRER



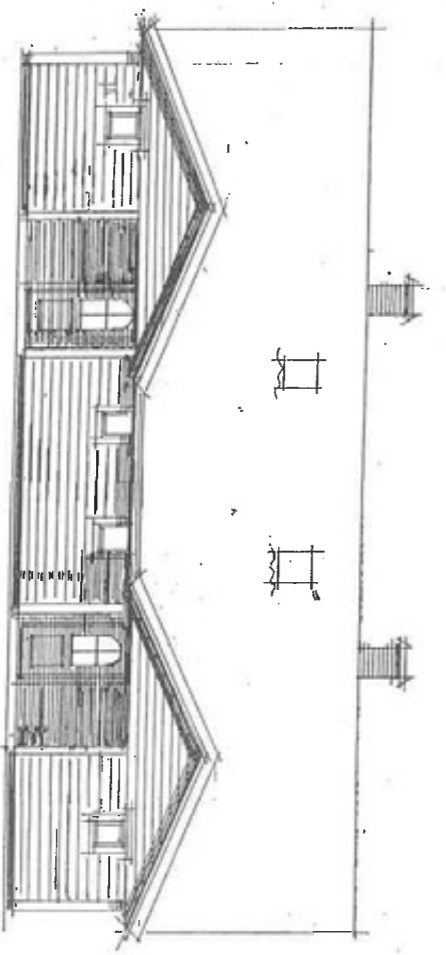
FAKSBE NORDVEST



FAKSBE SYDVEST



FAKSBE SYDØST



FAKSBE NORDØST

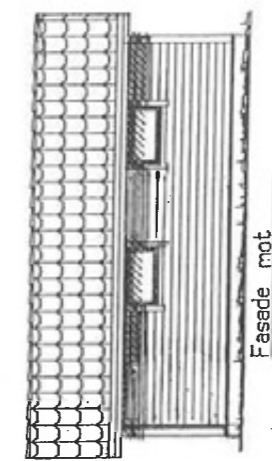
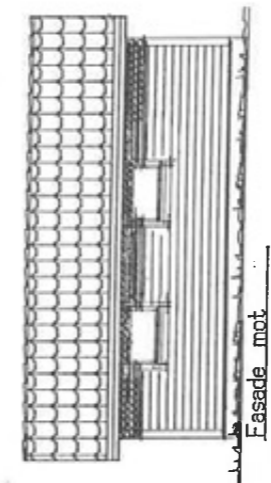
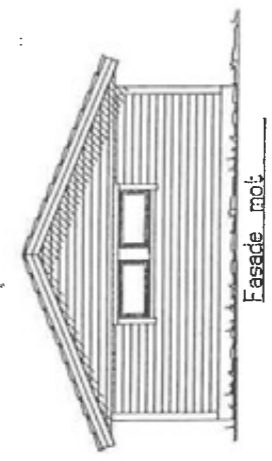
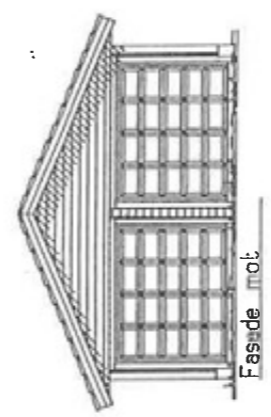
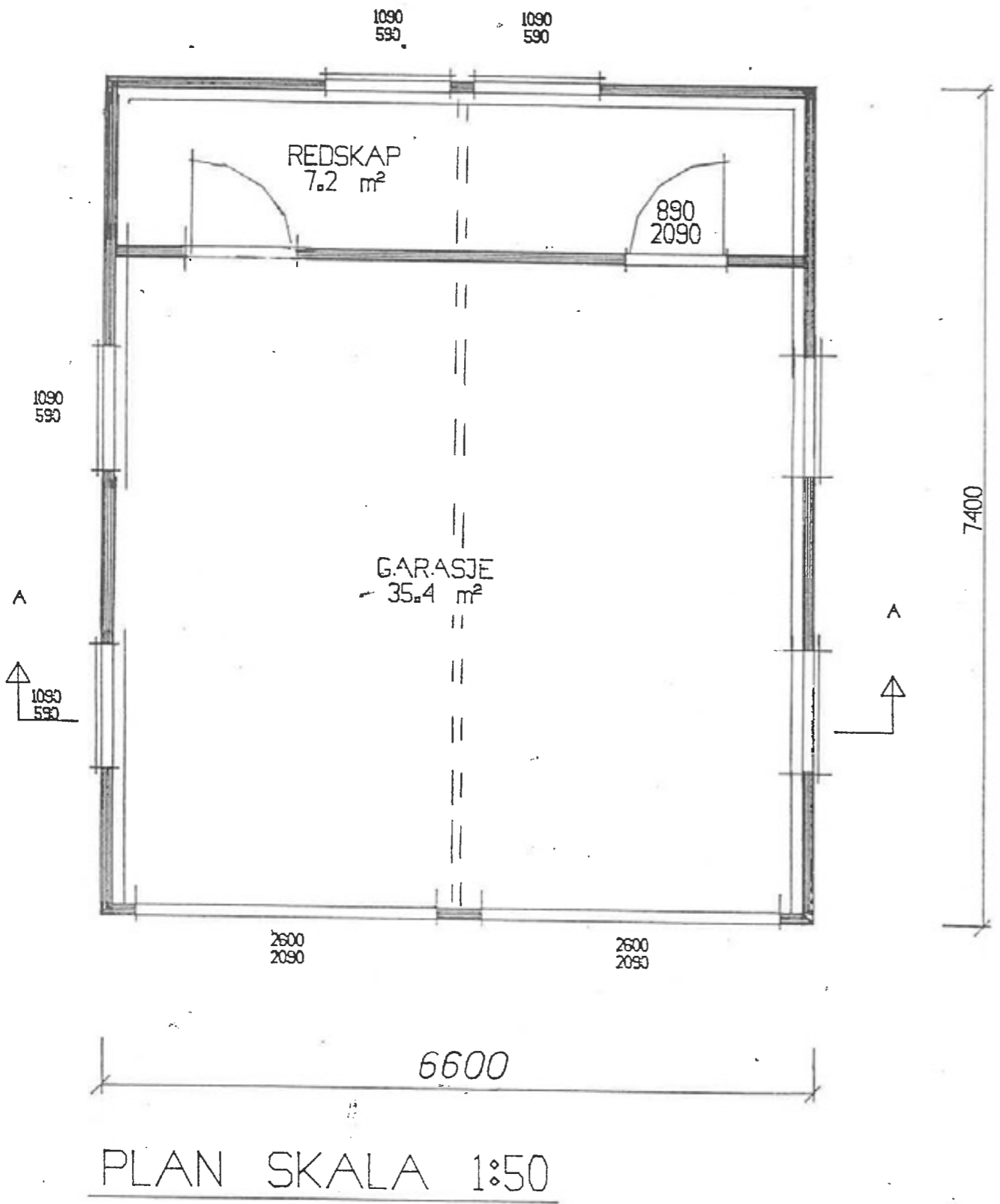
Godkjent, 11.10.00

FJALER KOMMUNE
LMK-kontoret
Flavie Sællund

VESTBYGG
Tlf. 57 79 76 17 - Fax 57 79 77 83
Grytøyra - 6895 HELLEVIK
FERDIGHUS ■ TRELAST ■ BYGGEVÅRER

UTFORHULL AV TILSIK BEKRETTETES FORREVISIT:

ANSØKER:	DNR:	Ansørens navn:	Flavie Sællund
BYGGER:	DATE:	Sigill:	
REKRETTUS HED 2. BUEININGER	1:100		1503002
VESTBYGG - SKARP & CO			



Godkjent, 11.10.00
FJALER KOMMUNE
 LMK-kontoret
Edvin Spillhus

BEREGNET AREAL:	
Hovedplan	=
Kjellerplan	=
Underg.	=
Loftplan	=
Etasjeplan	=
Totalt	=
Grunnflate = 48.8 m ²	

Byggherre: VESTBYGG-SKÅR & CO	DATE: 130990 1:
Leverandør: VESTBYGG AIS	REV. 8/08/00
TYPE G 10-T1 PLAN/FASADER	REV.
	TEGNINGS NR.
	SO:
	PROSJEKTNR.
	3-10-1



VestlandsHus AS

TEKNIKKEN I ÅR 1900 KAN HELT ANNERLEDES BRUKES I 1900. I 1900 KAN HELT ANNERLEDES BRUKES I 1900. I 1900 KAN HELT ANNERLEDES BRUKES I 1900.

Skal returneres til

VESTBYGG AS
GRYTOYRA
6967 HELLEVIK

Krav¹⁾ om oppdeling i eigarseksjoner/reseksjonering
TINGLYST
(stryk det som ikke høver)

16 MAI 2001

SCENSKRIVAREN
SUNNFJORD
DAGBOKNR.: 2171

Opplysningane i felt 1-4 skal registreres i grunnboka

1. Egedomen			
Kommunenr	Kommunenamn	Gnr	Bnr
1429	FJALER	64	146

2. Heimshavar(ar)		
Fødselsnr/Orig nr (11/9 siffer) ²⁾	Namn	Ideell part ³⁾
00443376506	VESTBYGG AS	1/1

3. Krav															
Ein krev oppdeling av egedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.															
S-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S-nr	Føremål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	1/2		13				25				37			
2	B	1/2		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum teljarar:				2	= nemnar:				2						

4. Utfyllande tekst⁷⁾

I feltet skal ein ta inn rettsstoffingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplystast om kva endringa går ut på, eventuelt kortleg fellesareala blir endra



Doknr. 2171 Tinglyst 16.05.2001 Emb 055
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

- a) seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjevne byggjeløyve, eller seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i egedomen
- c) inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar enskild brukseining
- d) foremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan foremål, eller det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e) ingen brukseiningar omtattar delar av egedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i egedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.
- f) areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av egedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
- g) hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på egedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom
- h) kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller bustadseksjonen er ein tridsbustad, eller alle bustadene høyrer med i ein samekseksjon bustad
- i) det er fastsett vedtektar (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).

6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubrotten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensane for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart enskilt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i egedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtektar (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e) Samtykke frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stad, dato GRYTOYRA 20.03.01	Heimshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) VESTBYGG AS FERDIGHUS · TILLEAST · BYGGEVARER GRYTOYRA · 6967 HELLEVIK TELEFON 57 73 76 17 · TELEFAX 57 73 77 63 <i>Arvid Holm</i> <i>Anne Skov</i>	Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevst det samtykke frå ektemake/registrert partnar der sameigebrøken blir redusert)
---------------------------------	--	---

8. Samtykke mm frå styret ved reseksjonering ¹⁾

Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret sannar at sameigarmøtet har samtykka i reseksjonering (§ 30)

Stad, dato _____ Underskrift _____

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

Det er halde syrfaring
 Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ²⁾

Løyve er teke inn nedanfor
 Løyve ligg ved

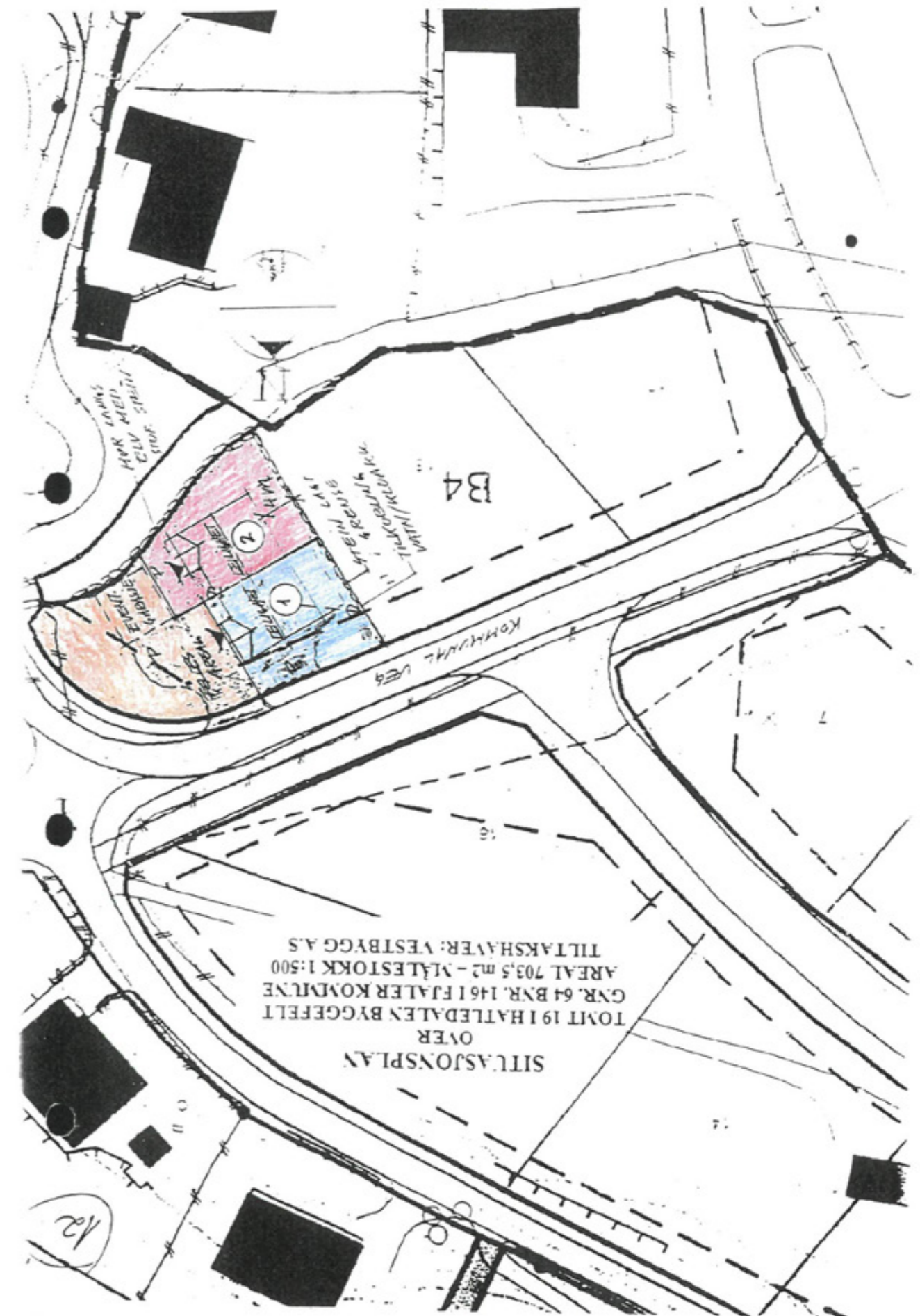
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

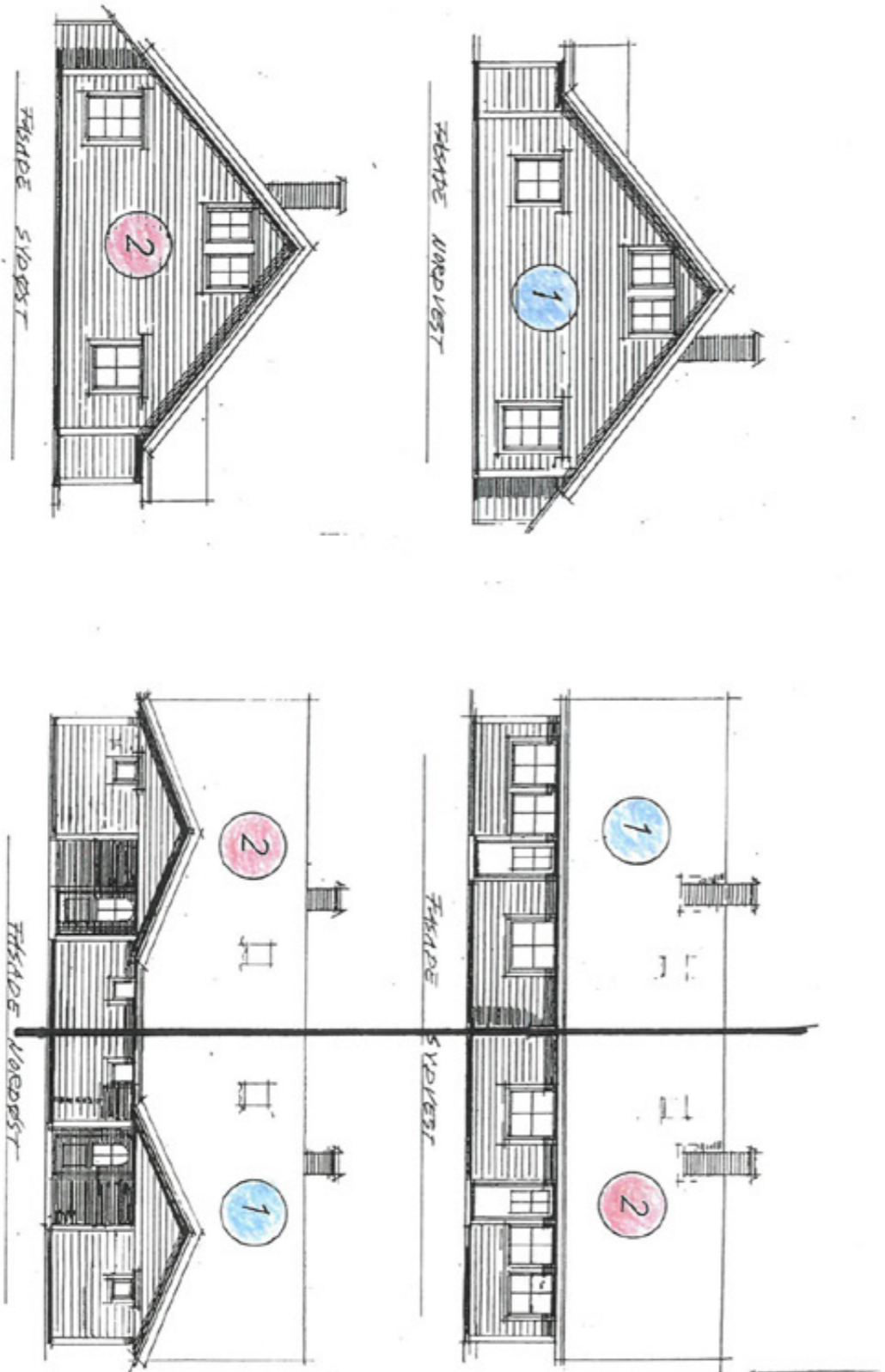
Gnr | Bnr | Fnr | Snr | _____
64 146 **FJALER** kommune

Dato | Stempel og underskrift
09.04.01 **FJALER KOMMUNE**
LMK-kontoret *Edvin Bolhuu*

Notar:

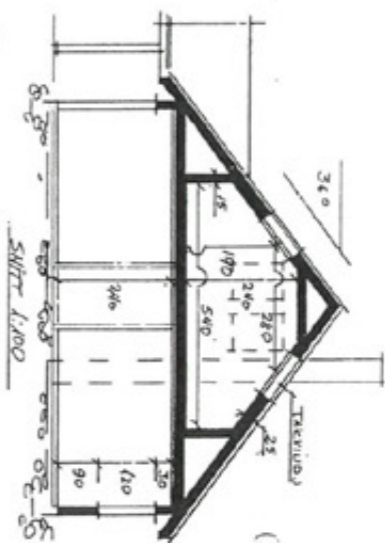
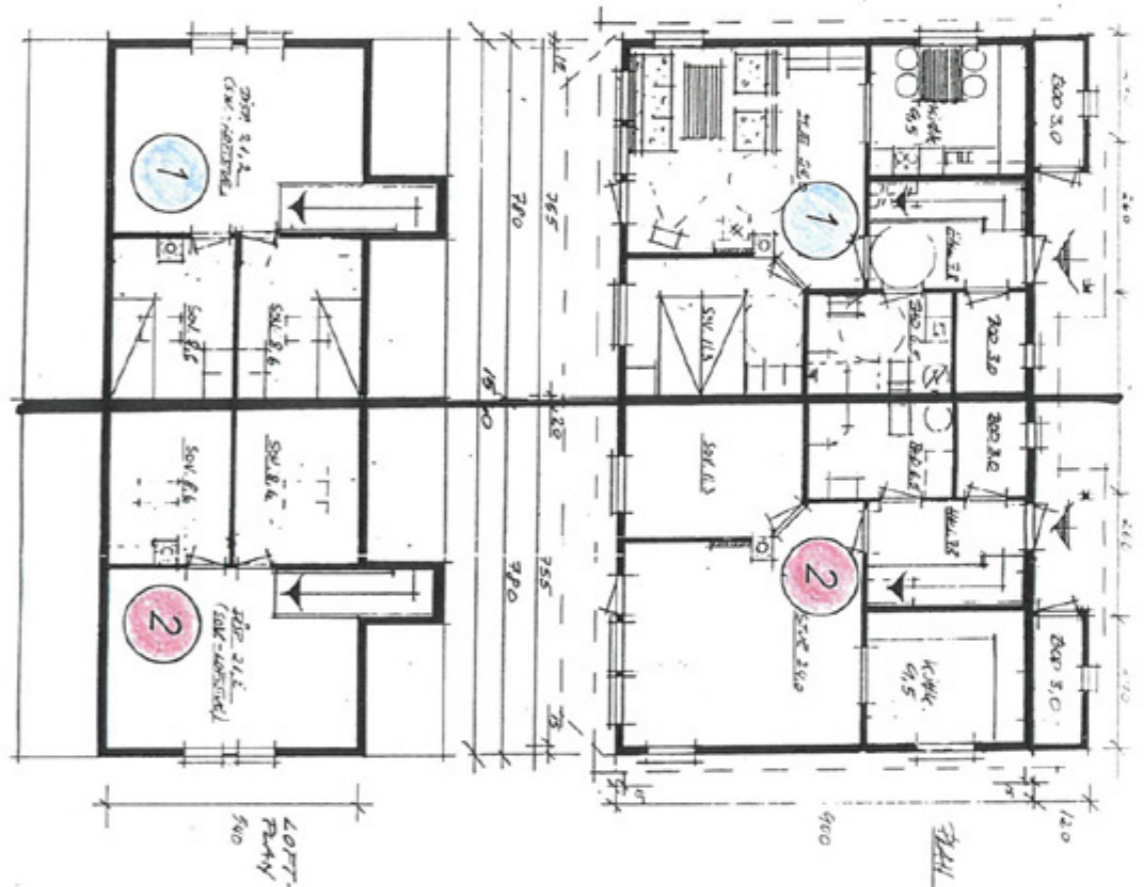
- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og plantekning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Fellet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrokk med heile tall i teljaren og nemnaren.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett eller eigarseksjonslova § 25 fyrste ledd kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykka til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykke frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykke er innhenta, jf § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjørpart.





UTDRAG AV TILTAK BEKRETTES FORREVISIT:

ANDBUD:	DATO:	SIGN:
FAKTER:	DATO:	SIGN:
BEKRETTES HED R. TVEINNINGER	1:100	15.03.2024
VESTBYGGA - SKED R C		



BEKRETTES HED R. TVEINNINGER FØRREVISIT
FAKTER - SIGNIT 1:100
VESTBYGGA - SKED R C

	LOFT	LEBESAREAL	TOTALT
DRA	30,2	98,6	128,8
BA	18,1	86,5	104,6
BR. KULTUR:	40,74	6,88	47,62
BR. GRUNN:	73,74	73,74	147,48

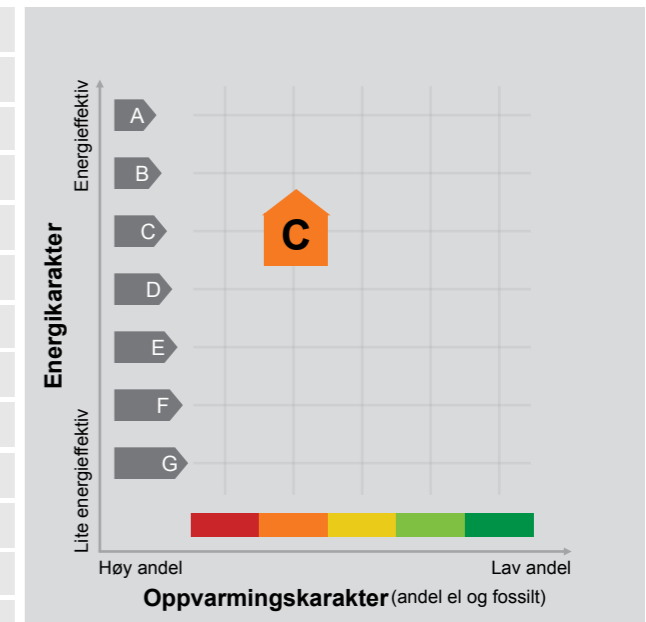
ENERGIATTEST

Retur til: **TINGLYST 9 SEPT. 1999 Skøyte**
SØRENKRIVAREN I SUNNFJORD DAGBOK NR. 4241

Opplysningane i felta 1-6 vert registrert i grunnboka.

1. Elgedomen(ane) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1429 FJALER KOMMUNE	64	146 147			
(Tomt nr. 19 og 21 i Hatledalen bustf.)					
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdraginga omløttar transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtfesteröva § 32 fyrste ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrivt under i felt for underskrifter og stadfestingar	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Slag	<input type="checkbox"/> Med 1. bygningar <input checked="" type="checkbox"/> Utan 2. bygningar				
Bruk av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Bustad- B eigedom <input type="checkbox"/> Fritids- F eigedom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. veg <input type="checkbox"/> A Anna				
Type bustad	<input checked="" type="checkbox"/> Frittligg. FB einestad <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bustad <input type="checkbox"/> Rakkjehus/ RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leileghet <input type="checkbox"/> AN Anna				
2. Kjøpesum					
Kr 280.000,-	Lyst ut til sal på den frie marknaden <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt sal <input type="checkbox"/> 2 Gåve (heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Eksproprisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 6 Anna				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.					
3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾					
Kr					
4. Blir overdregen/overdregne frå					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn				Ideell part
	Fjaler kommune				
 Doknr 4241 Tinglyst 09 09 1999 Emb. 055 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn		Fast busett i Noreg	Ideell part	
943376506	VESTBYGG A/S		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1	
	6967 Hellevik		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
6. Særskilde avtalar					
OBS! Her førest kun opplysningar som skal og kan tinglystast					
1. Det kan føretakast arbeid på tomtane som måtte vere turvande for tilsyn reparasjon eller utviding av vass- og kloakkleidningar, lys og telefonnett, herunder også legging av kablar, oppsetting av stolpar og fordelingsskåp. Dette mot vanleg oppryddings- og tilsåingsplikt. 2. Det påkvider kjøparen plikt til å halde eigedomen innhegna med gjerde. 3. Tomteeigarane står saman ansvarleg for å halde orden på felles areal (friområde). 4. Gjeldande byggefrist for tomtane er 2 år.					

Adresse	Dalsåsvegen 15
Postnummer	6963
Sted	DALE I SUNNFJORD
Kommunenavn	Fjaler
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20516119
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-2187
Dato	29.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



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