

Sunnfjord

Harevegen 26A, 6973 Sande i Sunnfjord



Prisantydning

1.950.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	17
Viktig informasjon	23
Dokumenter	24
Løsøre og tilbehør.	72
Budskjema	75



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.950.000,- + omk.

Byggeår:
2008

Areal:
BRA-i: 66m²
BRA-e: 5m².

Soverom:
2

Tomt:
Felles eiet tomt for sameiet, 2 090m².

Parkering:
Parkering på felles oppstillingsplass i sameiet, samt fremfor boligen ved inngangsparti.

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

Område:
Sunnfjord - Gaular

Eiendomstype:
Tomannsbolig, eierseksjon.

Adresse:
Harevegen 26A
Postnr Poststed:
6973 Sande i Sunnfjord





Omkostninger for kjøper

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

48 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 950 000,-))

61 452,- (Omkostninger totalt)

2 011 452,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Vertikaldel av tomannsbolig på Sande.

Eiendommen består av vertikaldelt tomannsbolig på felles tomt for sameiet. Boligen har en praktisk planløsning og er innreda med 2 soverom, gang, åpen stue/kjøkken-løsning, bad og separat vaskerom/bod. Det er i tillegg en utebod tilhørende boligen. Fra stua/kjøkkenet er det adkomst ut til vestvendt terrasse og hage med gode solforhold.

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser i nedre del av Steiafeltet på Sande. Boligen vender mot vest og har gode solforhold sommerstid. Fra eiendommen er det kort gangavstand til sentrum med barnehage, skole, butikker, kafe og idrettsanlegg. Til Førde tar det ca. 20min. med bil.





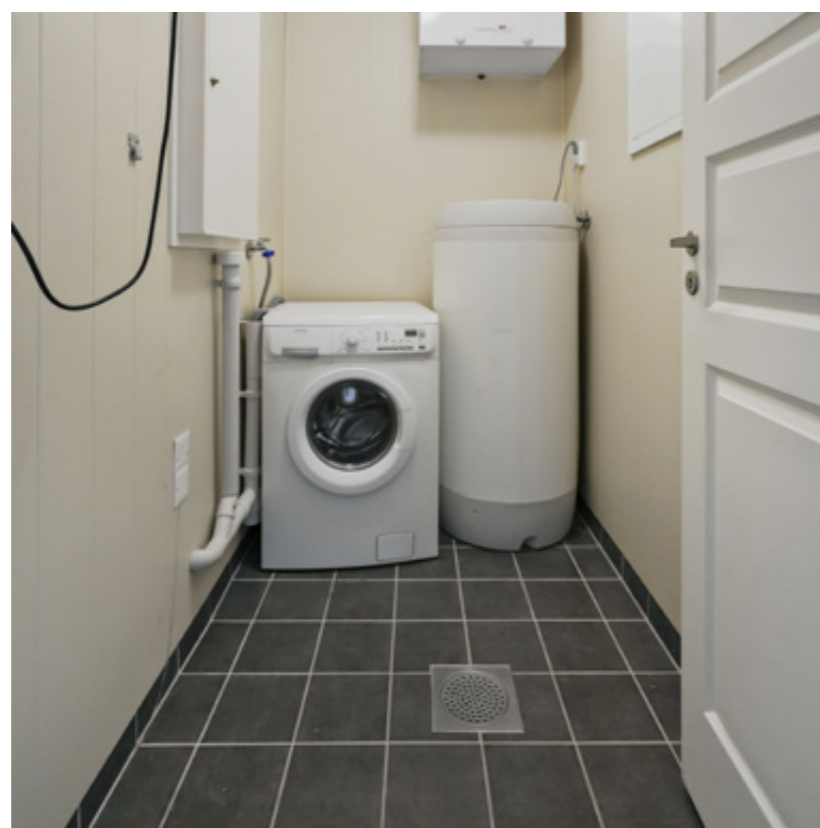
Eiendommen ligger fint til like ovenfor Sande sentrum med kort gangavstand til skule, barnehage, butikk og idrettsanlegg



Badet har flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på veggene



Separat vaskerom/bod med flislagt gulv

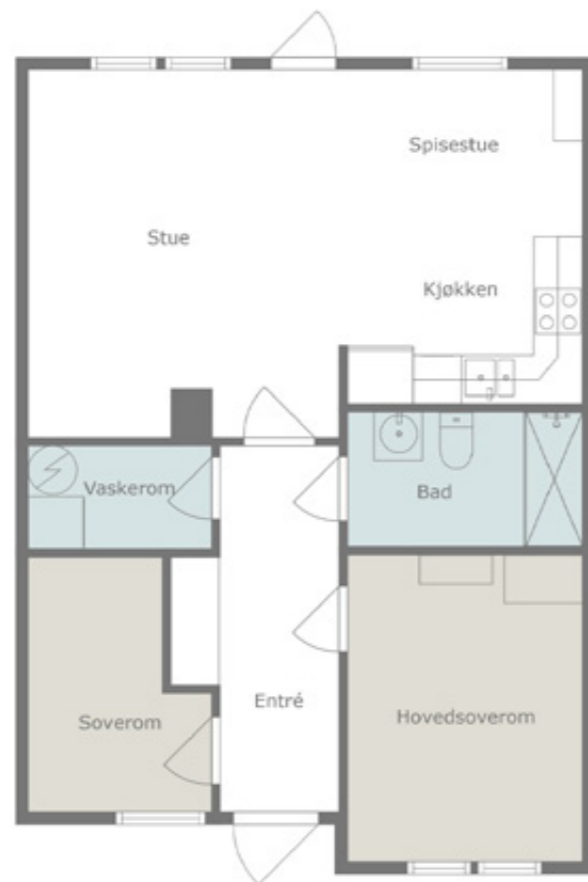




Boligen er i dag innreda med 2
soverom.

Plantegning

Oversikt av boligen



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen.
Målestørrelser for ikke standard størrelser.
Innretning og utstyr er ikke basert på den faktiske innretningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Harevegen 26A
6973 Sande i Sunnfjord

Matrikkel

Gnr. 161 bnr. 115 snr. 2 i Sunnfjord
kommune

Beliggenhet, adkomst

Halvpart av en vertikaldelt
tomannsbolig i nedre del av
steiafeltet på Sande. Boligen
vender mot vest og har gode
solforhold i sommerhalvåret.

Enkel adkomst til eiendommen
fra sameiets interne veier /
tunplass. Se kart i
Finn-annonsen eller kontakt
megler for nærmere
veibeskrivelse.

Nærområdet

Eiendommen ligger fint til i
blindgate i etablert
boligområde på Sande.

Eiendommen ligger like sør for
Sande sentrum, med gang- og
sykkellavstand til blant annet
dagligvarebutikk med post i
butikk, skole, barnehage,
idrettsbane og idrettshall med
treningsrom - De fleste
servicefasilitetene en trenger i
det daglige. Trygg skolevei med
lite trafikk for de minste til
Sande skole.

Ønsker en ytterligere
servicetilbud, så trenger en
heller ikke å dra langt - Ca. 28
km kommer man seg til Førde.

Et bredt utvalg av muligheter
innenfor en rimelig avstand.

God dekning av offentlig
kommunikasjon med
bussavganger mellom Førde og
Bergen med bussholdeplass i
sentrum. Ønsker en å dra på
bytur til Bergen, kan man
enkelt ta ekspressbåten fra
ferjekaia ved Nordeide ca. 29
km unna. Dersom en må
pendle lengre eller nå ut til
store deler av landet på kort
tid, så finner man Førde
Lufthavn Bringeland ca. 15 km
unna.

Type, eierform og byggeår

Tomannsbolig Eierseksjon,
oppført i 2008

Bygninger og byggemåte

Halvpart av en vertikaldelt
tomannsbolig. Boligen er
oppført i tradisjonell
konstruksjon i forhold til
byggeåret 2008, og har normal
standard i forhold til byggeåret.
Boligen har
konstruksjonsmessig standard,
installasjoner, innredninger og
overflater med standard fra
byggeåret. Behov for
vedlikehold og teknisk
oppgradering utover
kommenterte avvik må derfor
kunne påregnes som følge av
naturlig elde og slitasje.

Det er i tilstandsrapporten
påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 14 stk.
- Takkonstruksjon/loft
- Garderober/garderobeskap
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Overflater vegger og himling
vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning
vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning
bad
- Avløpsrør
- Sentralstøvsuger
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Utvendige vann- og
avløpsledninger
- Terrengforhold
- Brann tekniske forhold

TG2: 22 stk.
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Utvendig vinduer
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom
under balkonger
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Overflate gulv våtrom
- Sluk, membran og tettesjikt
våtrom
- Ventilasjon vaskerom
- Overflate gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt
bad
- Ventilasjon bad
- Tilliggende konstruksjoner
våtrom
- Overflater og innredning stue/
kjøkken

- Avtrekk stue/kjøkken
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

TG3: 1 stk.

- Overflater vegger og himling bad

TGIU: 1 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen er oppført på ringmur av ringmurselement utstøpt med betong. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Skillevegg mellom seksjonene av murkonstruksjon. Takkonstruksjon med saltakform med ventilert kaldloft, oppbygd av w-takstoler i trekonstruksjon. Taktekkning av pappshingel og undertak av osbplater. Takrenner og taknedløp av lakkert metall. Stigtrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen. Vindu med malte trekarmen med 2-lags glas. Inngangsdør med malte overflater med 2-lags glas. Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas og katteluke. Fra stue/kjøkken er det tilkomst til treterrasse med dekke av terrassebord. 7m2. Overbygd inngangsparti.

SPORTSBOD MED UTVENDIG

TILKOMST

Seksjonen har sportsbod med utvendig tilkomst, ca. 5m2. Under synfaringen var det ikke tilkomst til boden. Bodene er derfor bare kontrollert utvendig, og skildret enkelt.

Fundament av betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Takkonstruksjon med pulttakform med taktekkning av pappshingel. Ytterdør i malt treverk.

Under enkel visuell gjennomgang ble følgende avvik registrert:

- Vindskia er råteskadet, med behov for utskiftning.
- Utvendig kledning har behov for vedlikehold med overflatebehandling.
- Utvendig kledning har liten avstand til terrenget, og vil med hensyn til dette kunne ha ett økt vedlikeholdsbehov.
- Døren er preget av slitasje, vedlikehold og framtidig utskiftning må påregnes.

Antall rom

Soverom: 2,
Bad: 1

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '71 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 66 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 7 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 66 m²
- BRA-i: 66 m² (stue/kjøkken, to soverom, vaskerom, bad, gang)

Sportsbod
BRA 5 m²: Bod

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

Møblering / utstyr

Hvitevarer på kjøkken følger med.
Sentralstøvsuger.
Fibertilkobling fra Enivest.

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med laminat. Vegger med malte profilerte plater. Himlinger med malte plater. Hvite formpressa dører innvendig. Kombigardebokskap i gangen og i ene soverommet.

VÅTROM

Bad med flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater, himling med

malte plater, klosett, servant, veggmontert speil, veggmontert dusj, og plugget røropplegg for opplegg til vaskemaskin.

Vaskerom med flislagt gulv, vegger med malte profilerte MDF-plater, himling med malte plater og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heldekkende beslag. Ventilasjon er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døren for til-luft. Sentralstøvsuger er installert. Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 200 liter er installert i vaskerommet. Elektrisk anlegg med åpen og skjult installasjon og sikringskap med automatsikringer. Fiber er installert.

Oppvarming

Veggmontert panelovn i stue/kjøkken og i ene soverommet. Varmekabler på bad. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er pipe i boligen (stua), men aldri vært montert vedovn.

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplass i sameiet, samt fremfor boligen ved inngangsparti.

Areal og eierform

Areal: 2 090 kvm,
Eierform: Felles eiet tomt for sameiet.

Tomt og hage

Boligen står vestvendt på tilnærmet flat tomt, opparbeida med asfaltert tunplass- og trafikkareal, og grøntareal med planter.

Eier

Stine-Marie Rinde

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtgrensen. Asfalterte veier innad i sameiet. Deler av tilkomstveien er felles med naboene i Harevegen BRL, se tinglyst gjensidig erklæring.

Kommunalt vannverk og avløpsanlegg, tilknyttet privat stikkledning. Sameiet og naboene i

Harevegen BRL har gjensidig rett til å ha liggende vann/avløpsledning over tomten til kommunalt tilknytningspunkt.

Reguleringsplan

Regulert bustadområde for konsentrert småhusbebyggelse. Link til reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/36>

Tinglyste rettigheter og servitutter

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen:

2009/893196-2/200
Bestemmelse om veg
23.11.2009
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:161 Bnr:1 Fnr:185 F1
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: 4647-161/115
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 02.04.2009.

Prisantydning

1 950 000,-

Beregnet total kostnad

1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
 11 500,- (Boligkjøperforsikring
 HELP (valgfritt))
 202,- (Pantattest kjøper)
 500,- (Tingl.gebyr
 pantedokument)
 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
 48 750,- (Dokumentavgift
 (forutsatt salgssum: 1 950
 000,-))

61 452,- (Omkostninger totalt)
-----2 011 452,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as
 / Ole Andre Roska
 Takstdato : 19.08.2024
 Markedsverdi : 1 950 000,-
 Teknisk verdi : 2 400 000,-

Formuesverdi : 681 362,-
 Sekundær formuesverdi :
 2 589 175,-
 Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød -
 Energikarakter D

Kommunale avgifter

Kr. 10 895 pr. år
 Inkl. eiendomsskatt, vann- og
 avløpsavgift, feiing og
 branntilsyn.

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.

Meglerns vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18
 900)
 Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
 Oppgjørshonorar (Kr.3 900)
 Panterett med urådighet -
 Statens Kartverk (Kr.500)
 Provisjon (forutsatt salgssum: 1
 950 000,-) (Kr.45 000)
 Tilrettelegging (Kr.8 500)

Boligselgerforsikring

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

**Arealangivelser i
salgsoppgaven**

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

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte
 opplysninger om evt. pålegg
 fra e-verk.

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. Eiendommen er
 klar for snarlig overtagelse.

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
 bygningsssakkyndig 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 kjøper som ikke
 anses som forbrukere. Med
 forbrukerkjøp menes kjøp av
 eiendom når kjøperen er en
 fysisk person som ikke
 hovedsakelig handler som ledd
 i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

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

mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Oppdragsansvarlig

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

Visning

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

Salgsoppgave datert:

26.08.2024.

Viktig informasjon

NB!

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

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

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

Vertikaldelt tomannsbustad

Harevegen 26 A, 6973 SANDE I SUNNFJORD

SUNNFJORD kommune

gnr. 161, bnr. 115, snr. 2



Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20724-1571

Referansenummer: YP5192

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska

Vår ref: Ole Andre Roska



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

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarne 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 André Roska

Uavhengig Takstingeniør

ole@fordetakstkontor.no

959 91 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 2008, og seksjonen har normal standard i høve til byggeåret. Bustaden har konstruksjonsmessig standard, installasjoner, innreiingar og overflater med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje. I eldre bygningar må det påreknast at det kan vere avvik i lukka konstruksjonar som ikkje kan avdekkast uten inngrep i konstruksjonen.

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

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".

Vertikaldelt tomannsbustad - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bustaden er oppført på ringmur av ringmurselement utstøyppt med betong.
Golv mot grunn av betong.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Skillevegg mellom seksjonane av murkonstruksjon.
Takkonstruksjon med saltakform med ventilert kaldloft, oppbygd av w-takstolar i trekonstruksjon.
Taktekking av pappshingel og undertak av osb-plater.
Takrenner og taknedløp av lakkert metall.
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.
Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.
Inngangsdør med malte overflater med 2-lags glas.
Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas og katteluke.

Frå stove/kjøkken er det tilkomst til treterrasse med dekke av terrassebord. 7m2.

Overbygd inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golv med laminat.
Veggar med malte profilerte plater.
Himlingar med malte plater.
Kvite formpressa dører innvendig.
Kombigarderobeskap i gangen og i eine soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flislagt golv med varmekablar, veggar med baderomsplater, himling med malte plater, klosett, servant, veggmontert speil, veggmontert dusj, og plugga røropplegg for opplegg til vaskemaskin.

Vaskerom med flislagt golv, veggar med malte profilerte mdf-plater, himling med malte plater, og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Ventilator i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.
Veggmontert panelomn i stove/kjøkken og i eine soverommet.
Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.
Sentralstøvsugar er installert.

Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast.
Varmtvastank på 200 liter er installert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg med open og skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringar.
Fiber er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbustad

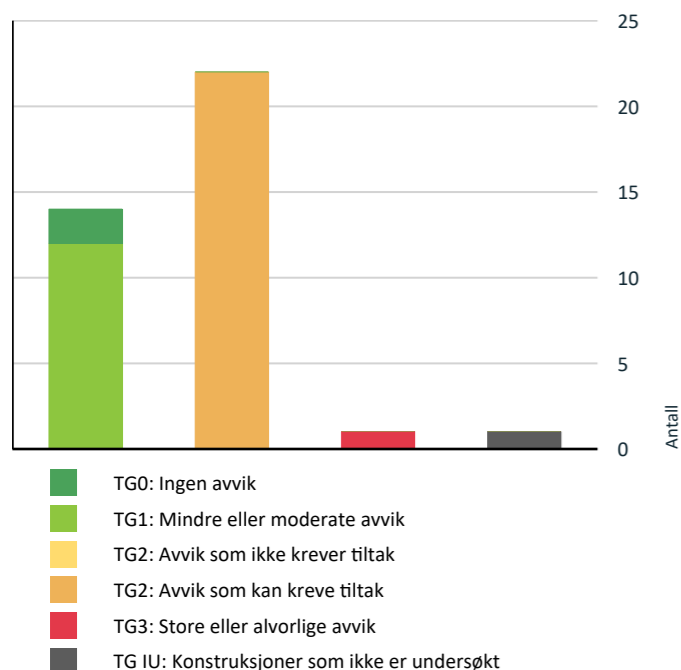
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vaskerommet er registrert som bod på byggemelte teikningar, men blir nytta som og er oppbygd som vaskerom. Rommet er difor vurdert som vaskerom og lagt inn som P-areal i tilstandsrapporten.

Innvendig etasjehøgde er målt frå 2,386 meter til 2,389 meter. Etter dagens byggtekniske forskrift skal rom for varig opphold ha etasjehøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha etasjehøgde på minimum 2,2 meter.

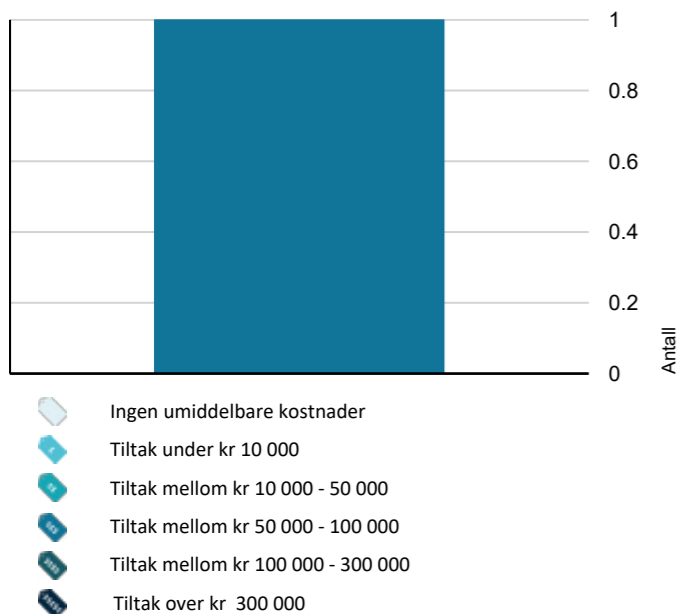
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBUSTAD



Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av av pappshingel.
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Meir enn halvparten av forventa brukstid på taktekinga er oppnådd med omsyn til alder og forventa brukstid for pappshingel.
Taktekkinga er mosegrodd, mosen bør fjernast for å førebygge skade på taktekinga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose på taktekinga for å førebygge skade, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Under synfaringa var det ikkje muleg å utføre fullverdig kontroll av taktekinga grunna mose, nærmare kontroll av taktekinga bør difor utførast når mosen er fjerna.



Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert metall.
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.
Vindskier i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert takkrok for sikring av stige.
Vindskiene har behov for vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av takkrok for sikring av stige, slik at det er sikker tilkomst til taket.

Vedlikehald med overflatebehandling av vindskiene, og elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.
Skillevegg mellom seksjonane av murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av utvendig kledning har behov for vedlikehald med overflatebehandling.
Det er liten avstand mellom utvendig kledning og terrasseborda, auka vedlikehald må difor kunne påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

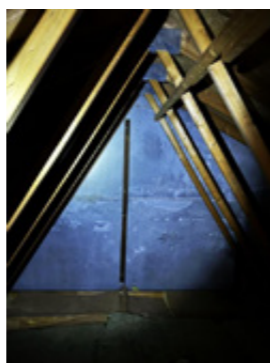
Utbetring av klaring mellom terrassebord og kledning er anbefalt, elles utføre vedlikehald med overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform med ventilert kaldloft, oppbygd av w-takstolar i trekonstruksjon.
Undertak av osb-plater.

Tilkomst til kaldloftet via loftsluke i gangen med stige.



Tilstandsrapport

Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ein del kloremarker i enkelte vindu/foringar.
Eine vinduet manglar ein mindre del av pakningen.
Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vassbrettet i underkant av vindua, listverket er difor meir utsett for fukt.
Del av vindua har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av vindu/foring med kloremarker.
Utbetring av pakning på vindu som manglar del av pakning.
Lokal utbetring av klaring mellom listverk og vassbrett er anbefalt.
Elles utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.



Dører

Inngangsdør med malte overflater med 2-lags glas.
Terrassedør i malt treverk med 2-lags glas og katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøra har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen, med behov for utvendig flikking.
Terrassedøra har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling, og det er tiltakande svelling i frontpanelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med utvendig flikking av inngangsdøra, og utvendig vedlikehald med overflatebehandling av terrassedøra.
Med omsyn til tiltakande svelling i frontpanelet på terrassedøra må redusert brukstid og framtidig utskiftning påreknast.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stove/kjøkken er det tilkomst til treterrasse med dekke av terrassebord. 7m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasseborda og rekkverket er prega av slitasje, med behov for vedlikehald.
Del av rekkverket er lealaust med behov for utbetring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med overflatebehandling av terrasseborda og rekkverket, og utbetring av del av rekkverket.



INNVENDIG

Overflater

Golv med laminat.
Veggar med malte profilerte plater.
Himlingar med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.
I eine soverommet er det ein mindre del uten golvlist grunna fjerning av skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montering av manglande listverk.

Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar med omsyn til behov for modernisering og overflatebehandling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høgdeforskjell i golvet på 10 mm over ein avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, og bygningen er truleg ikkje utført med radonsperre mot grunnen med omsyn til byggeåret. Normal utføring for byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling er anbefalt for å kartlegge eventuelle behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

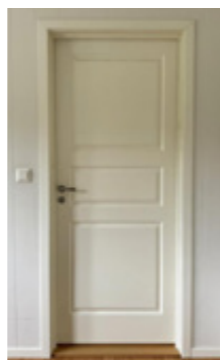
Skorstein av lettlinkerelement, innvendig med malte murpusa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

Vedovn er ikkje installert.

TG 1 Innvendige dører

Kvite formpressa dører innvendig.

Innvendige dører har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen, med enkelte bruksmerker.



TG 1 Garderober/garderobeskap

Kombigarderober i gangen og i eine soverommet.

Kombigarderober har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med standard frå byggeåret 2008.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggar med malte profilerte mdf-plater og himling med malte plater.

Veggflatene har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen, med enkelte bruksmerker.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt golv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvet har ikkje tilfredsstillande fall til sluk. Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel oppfyller ikkje krav til nivåskilnad. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Det er hakk/skade i glasuren på del av golvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til at golvet ikkje har tilstrekkeleg fall til sluk, og at golv/synleg membran ved dørterskellen ikkje oppfyller krav til nivåskilnad på minimum 25 mm er det anbefalt å installere automatisk lekkasjestoppar for å unngå skade på tiliggande rom ved eventuell lekkasje.

Hakk/skade i golvfliser er vurdert som kosmetisk, behov for utbetring må difor vurderast av eventuell kjøpar.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i golvet.
Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluken var ikkje reingjort til synfaringa, og difor vanskeleg å vurdere. Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reingjering og nærmare kontroll av sluken bør utførast for å utelukke/kartlegge eventuelle avvik. Det er ikkje kjensskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt, og manglande mulegheit for tilstrekkeleg kontroll av sluken under synfaringa.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under synfaringa var det låg effekt frå avtrekket i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/utvida kontroll og utbetring av anlegget må påreknast.

ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikkje installasjonar i vaskerommet som fører til at veggflata er definert som våtzone, med unntak av overgangen golv/vegg. Holtaking for fuktmåling i tilliggande vegg er difor ikkje utført.

ETASJE > BAD

Generell

Bad med standard frå byggeåret 2008.
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggar med baderomsplater og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synleg svelling i skøyte på baderomsplate i dusjsone. Det er for stor avstand mellom underkant av baderomsplatene og sokkellista, montering er ikkje utført iht. produsenten si monteringsanvisning. Det er monteringshol i platene i våtsona.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av baderomsplater må påreknast. Ved eventuell dusjing før utskiftning av baderomsplater er utført må det nyttast tett dusjkabinett med avløp direkte til sluken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med varmekablar i golvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 21mm. Det er hakk/skade i glasuren på del av golvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med omsyn til avvik i høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men må takast bruksmessig omsyn til, og bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

Hakk/skade i golvfliser er vurdert som kosmetisk, behov for utbetring må difor vurderast av eventuell kjøpar.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona med antydning til slukmansjett under klemringen. Membran/tettesjikt på golvet og i overgangen golv/vegg antatt av smøremembran med ukjent utføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder og forventa brukstid på membran/tettesjikt.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Klosett, servant, veggmontert speil, veggmontert dusj, og plugga røropplegg for opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon og luftespalte i døra for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under synfaringa var det låg effekt frå avtrekket i badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/utvida kontroll og utbetring av anlegget må påreknast.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll av tilliggande konstruksjonar må utførast i samband med utskifting av baderomsplater for å utelukke/kartlegge eventuelle følgjeskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med kvite slette frontar, laminatbenkeplate, oppvaskkum, og frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har naturleg bruksslitasje i høve til alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ventilasjonskanalen i kaldloftet er ikkje isolert, kondensering vil difor kunne oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolering av ventilasjonskanalen er anbefalt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør med rør-i-rør system. Rørsentralen er installert i fordelingskap i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eine sideveggen i fordelingsskapet manglar plugg i utsparringa. Under synfaringa var det ikkje tilkomst til fordelingsskapet grunna manglande nøkkel, fordelingsskapet og røra i fordelingsskapet er berre vurdert ut i frå tilsendt bilete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av plugg/fuge utsparringa i sidevegg for å hindre at det ved ein eventuell lekkasje vil treke vatn inn i tilliggande konstruksjon. Med omsyn til at fordelingskap og rør i fordelingskap berre er vurdert basert på tilsendt bilete er det anbefalt med nærmare kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdert til TG1 basert på alder, og kontroll av synleg del av røra.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er installert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Ventilasjonsanlegg for bustadhus har normalt ei forventa brukstid på 15-20 år. Under synfaringa var det låg effekt frå avtrekka i våtromma.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvida kontroll og service/utbetring må påreknast.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvastank på 200 liter frå 2008 er installert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

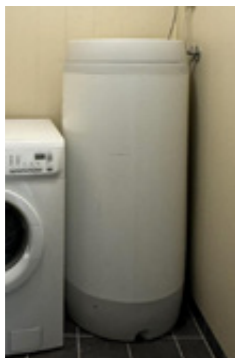
Varmtvastanken har straumtilkopling via stikkontakt. Etter dagens forskrift skal varmtvasstankar på 1500W, eller meir vere direkte tilkople til det elektriske anlegget for å hindre varmgang. Det var ikkje krav om direkte tilkopling på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i vaskerommet.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med open og skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Veggmontert panelomn i stove/kjøkken og i eine soverommet. Fiber er installert.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utføres. TG2 er sett med omsyn til at det ikke er framlagt kontroll av det elektriske

anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikkje er framlagt kontroll/eltakst kan det ikkje utelukkast at det ikkje er feil, eller manglar på anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Røykvarslarar, brannslukningsapparat, og brannslange i skap under oppvaskkummen i kjøkkenet.

Eine røykvarslaren var tatt ned under synfaringa, men det vart opplyst frå eigaren at det vil bli installert ny røykvarslar før sal. Brannslukningsapparatet er over 10 år og er utgått på dato. Utgått brannslukningsapparat er ikkje vurdert som avvik med omsyn til at det er fastmontert brannslange i bustaden.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alle ytterveggane er over terrenget.
Antatt naturleg drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bustaden er oppført på ringmur av ringmurselement utstøypet med betong.

TG 0 Terrenghorhold

Arealet rundt bustaden er normalt flott opparbeidd.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikleidningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje muleg å kontrollere, men er vurdert til TG1 basert på alder og anbefalte brukstid.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod med utvendig tilkomst



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Seksjonen har sportsbod med utvendig tilkomst, ca. 5m². Under synfaringa var det ikkje tilkomst til boda. Boda er difor berre kontrollert utvendig, og skildra enkelt.

Fundament av betong.
Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.
Takkonstruksjon med pulttakform med takteking av pappshingel.
Ytterdør i malt treverk.

Under enkel visuell gjennomgang vart følgjande avvik registrert:
Vindskia er råteskada, med behov for utskiftning.
Utvendig kledning har behov for vedlikehald med overflatebehandling.
Utvendig kledning har liten avstand til terrenget, og vil med omsyn til dette kunne ha eit auka vedlikehaldsbehov.
Døra er prega av slitasje, vedlikehald og framtidig utskiftning må påreknast.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Vertikaldelt tomannsbustad: Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Gang

Andre bygg: Sportsbod med utvendig tilkomst
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 400 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Halvpart av ein vertikaldelt tomannsbustad i Harevegen på Sande i Sunnfjord, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, idrettsanlegg, butikk og andre tilbud som er etablert i sentrumsområdet. Til Førde er det avstand på ca. 23km. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2008, og seksjonen har normal standard i høve til byggeåret. Sameiget består av fire bustadseksjonar fordelt på to vertikaldelte tomannsbustadar. Bustaden står vestvendt på tilnærma flat tomt, opparbeidd med asfaltert tunplass- og trafikkareal, og grøntareal med plantar.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Harevegen 22A ,6973 SANDE I SUNNFJORD 66 m ² 2007 2 sov	15-11-2021	2 190 000	2 300 000	0	2 300 000	34 848
2 Hjortelia 58 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 100 m ² 2017 3 sov	12-03-2024	3 450 000	3 200 000	0	3 200 000	32 000
3 Harevegen 24 B ,6973 SANDE I SUNNFJORD 66 m ² 2008 2 sov		2 100 000	1 900 000	0	1 900 000	28 788
4 Ekornvegen 12B ,6973 SANDE I SUNNFJORD 134 m ² 2011 4 sov	30-08-2022	3 300 000	3 625 000	0	3 625 000	27 052
5 Spelhaugen 5 ,6973 SANDE I SUNNFJORD 108 m ² 2015 3 sov	03-06-2020	2 900 000	2 800 000	0	2 800 000	25 926
6 Ekornvegen 7A ,6973 SANDE I SUNNFJORD 131 m ² 2008 3 sov	25-10-2021	3 200 000	3 325 000	0	3 325 000	25 382
7 Harevegen 26B ,6973 SANDE I SUNNFJORD 109 m ² 2007 4 sov	30-08-2021	2 800 000	2 725 000	0	2 725 000	25 000
8 Ekornvegen 8A ,6973 SANDE I SUNNFJORD 130 m ² 2008 4 sov	02-05-2024	3 250 000	3 175 000	0	3 175 000	24 423

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Vertikaldelt tomannsbustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt tomannsbustad	Kr.	2 000 000

Sportsbod med utvendig tilkomst

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Sportsbod med utvendig tilkomst	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 030 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

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 bodar
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

Vertikaldelt tomannsbustad

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	7
SUM	66				7
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerommet er registrert som bod på byggemeldte teikningar, men blir nytta som og er oppbygd som vaskerom. Rommet er difor vurdert som vaskerom og lagt inn som P-areal i tilstandsrapporten.

Innvendig etasjehøgde er målt frå 2,386 meter til 2,389 meter. Etter dagens byggt tekniske forskrift skal rom for varig opphold ha etasjehøgde på minimum 2,4 meter, og rom som ikkje er for varig opphold skal ha etasjehøgde på minimum 2,2 meter.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ope mellom brannskilleveggen i kaldloftet og takkonstruksjonen, utbetring er anbefalt.

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Sportsbod med utvendig tilkomst

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Sportsbod	

Kommentar

Under synfaringa var det ikkje tilkomst til boda. Boda er difor oppmålt utvendig, og oppgitt med ca. areal.

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)
Vertikaldelt tomannsbustad	66	0
Sportsbod med utvendig tilkomst	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Stine-Marie Rinde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	161	115		2	2090 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Harevegen 26 A

Hjemmelshaver

Rinde Stine-Marie

Kommentar

Oppført tomteareal er sameiget sitt samla areal.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av ein vertikaldelt tomanssbustad i Harevegen på Sande i Sunnfjord, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, idrettsanlegg, butikk og andre tilbod som er etablert i sentrumsområdet. Til Førde er det avstand på ca. 23km.

Adkomstvei

Lett tilkomst via offentleg veg og sameiget sitt fellesareal.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkleidning.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkleidning.

Regulering

Regulert bustadområde for konsentrert småhusbebyggelse.

Link til reguleringsplan:

<https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/36>

Om tomten

Bustaden står vestvendt på tilnærma flat tomt, opparbeidd med asfaltert tunplass- og trafikkareal, og grøntareal med plantar.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelovergang

År

2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringsbevis er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	16.07.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	16.07.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
NVE	16.07.2024	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	16.07.2024	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	16.06.2006	Kontroll av byggemeldte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	16.07.2024	Omvisning/opplysningar om bustaden.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent	16.07.2024	Kontroll av tilsendt informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/rekvirent		Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		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.

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/YP5192>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240077	
Selger 1 navn	
Stine-Marie Rinde	
Gateadresse	
Harevegen 26A	
Poststed	Postnr
Sande i Sunnfjord	6973
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Nei Ja

Document reference: 2240077

Document reference: 2240077

Initialer selger: SR

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

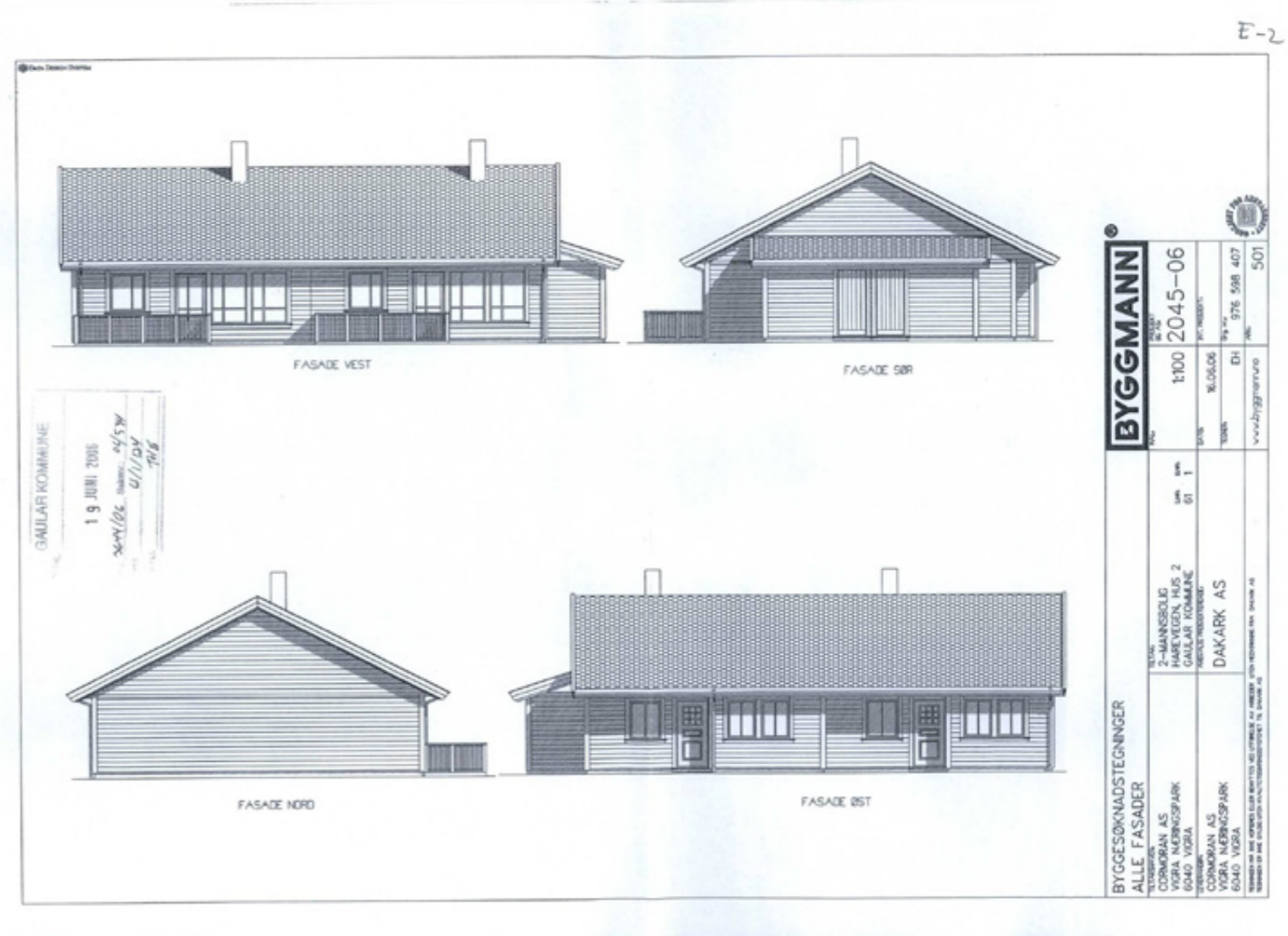
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

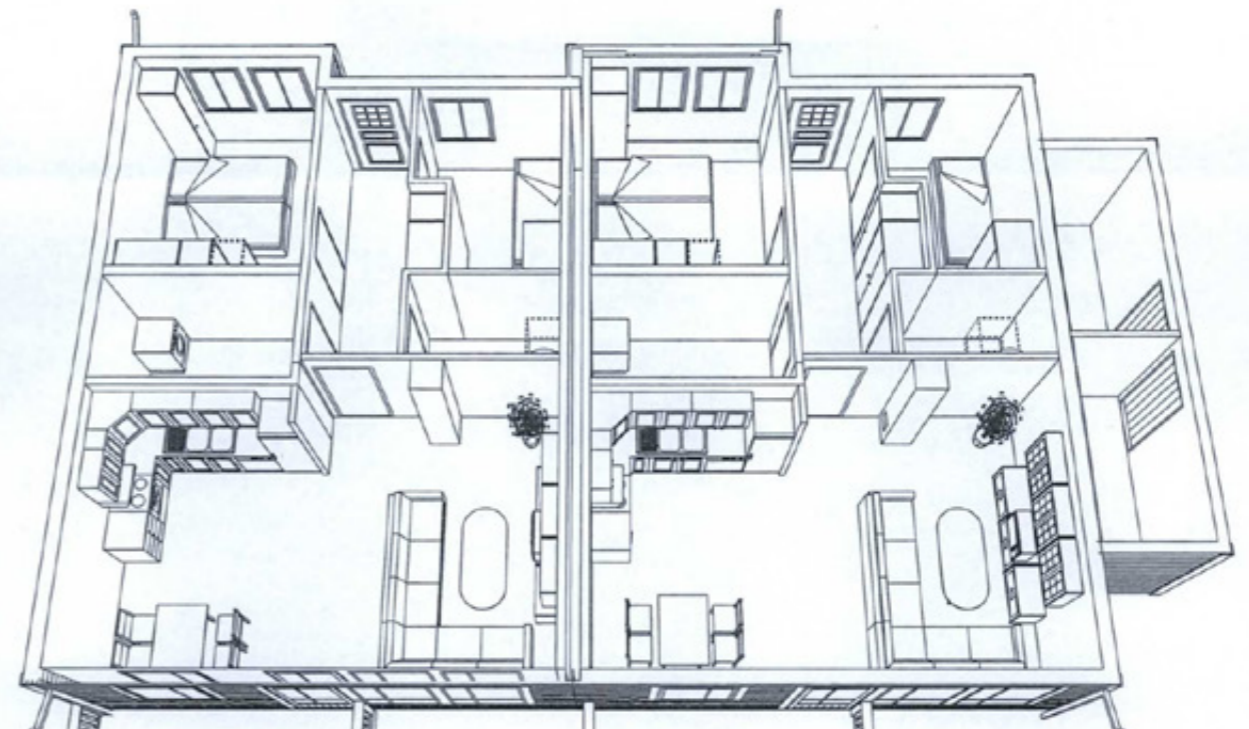
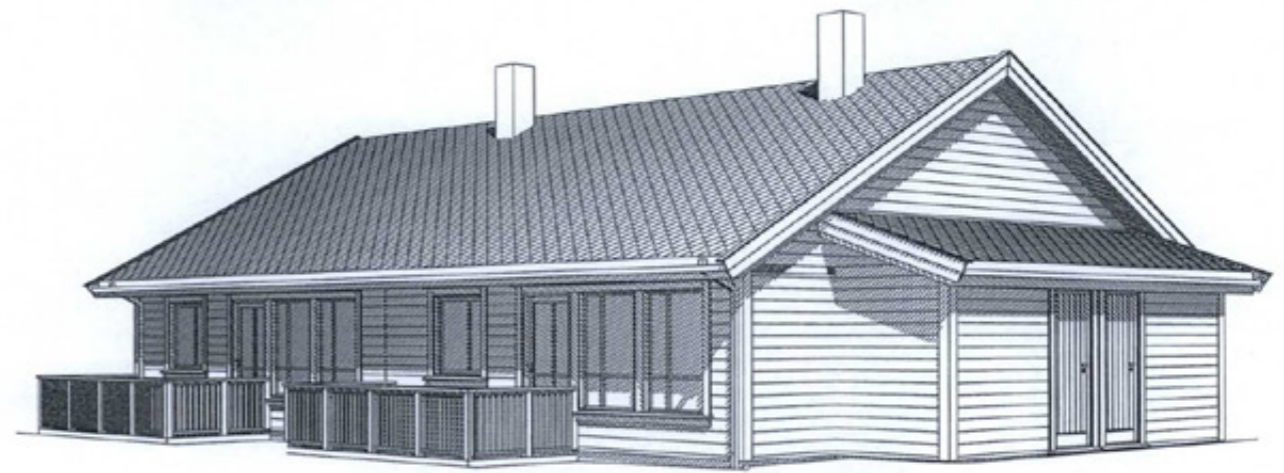
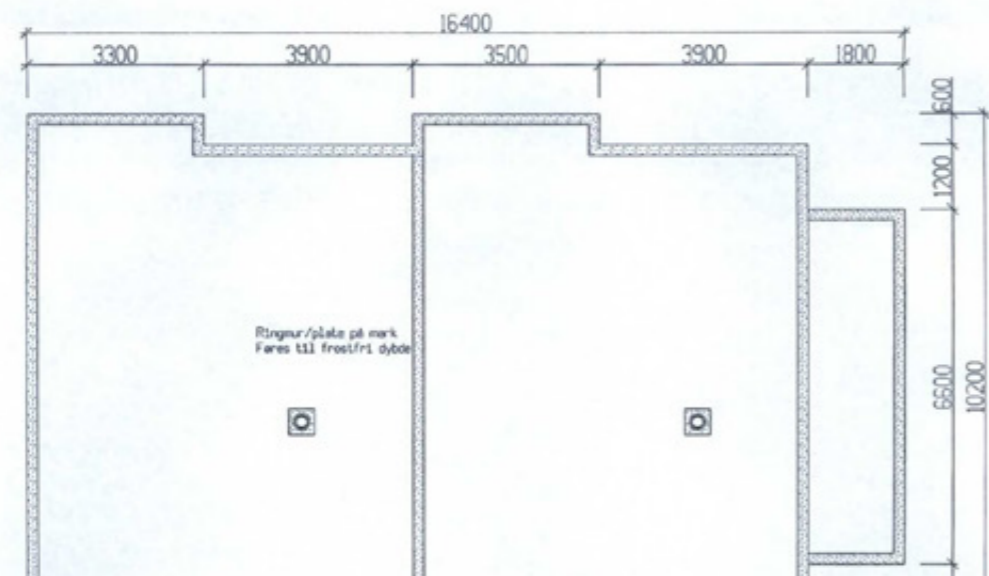
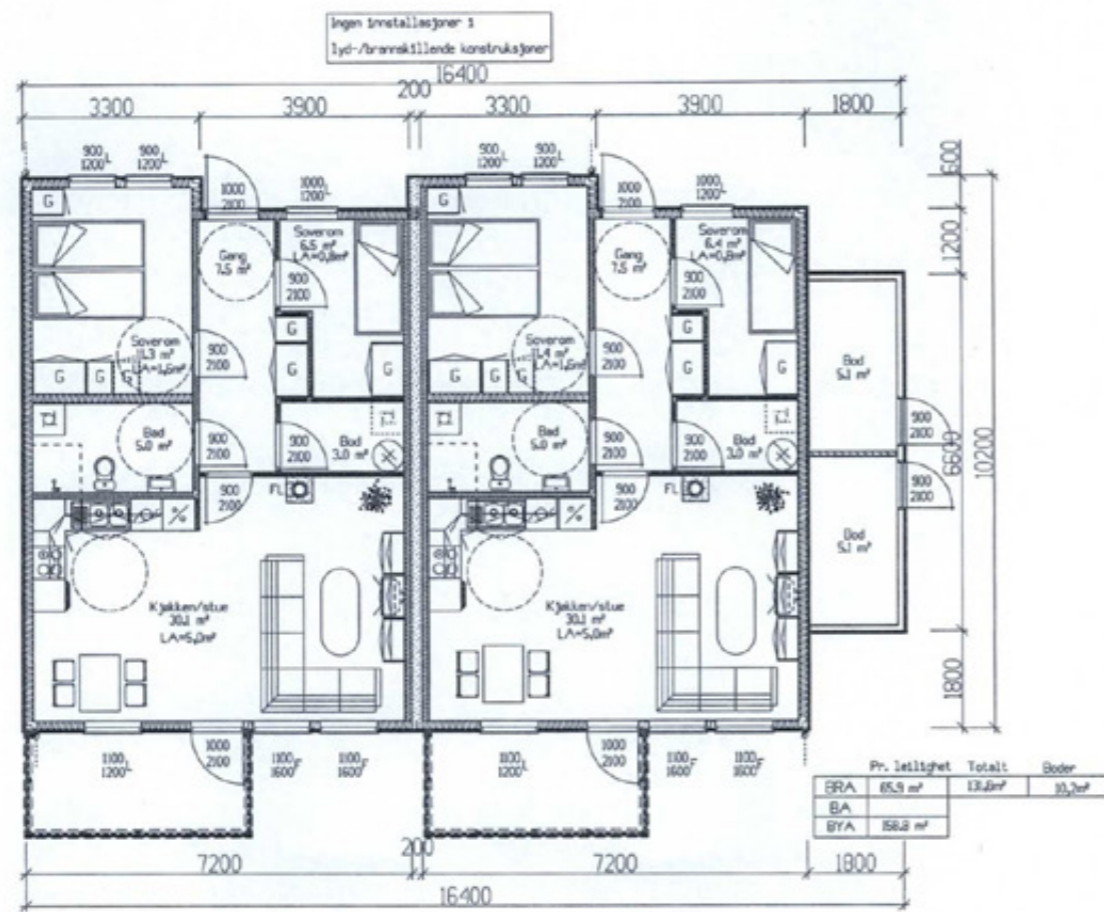
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Marie Rinde	3e0cacd41d3439aec6978f8 3e2c63c3f5445fd89	24.08.2024 11:52:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240077



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





Gaular kommune

Teknisk etat

Mottakarar:

Byggmann

Dakark as v/Gøril T.Bjørshol

Førde Elektro og Rør as

Magne Hafstad as v/Magne Hafstad

Firdavegen 16, Postboks 333
Hafstadvegen 72

6040

6802

6800

VIGRA

FØRDE

FØRDE

Jfr.

Saksnr.
09/442

Arkivkode
ET-61/1/185

Journalnr.
09/2878

Dykkar ref.

Vår ref.
THE

Dato
02.04.2009

Dakark as gnr.61, bnr.1, fnr.185 - ferdigmelding 2 stk tomannsbustader (Harevegen 26A, 26B, 28A og 28B)

Teknisk sjef har den 02.04.2009 i sak nr.DTE 029/09 handsama sak "Dakark as gnr.61, bnr.1, fnr.185 - ferdigmelding 2 stk tomannsbustader (Harevegen 26A, 26B, 28A og 28B)" der vart det gjort slik tilråding/vedtak:

Administrativt vedtak:

Teknisk sjef gjev ferdigattest for 2 stk. tomannsbustader (Harevegen 26A, 26B, 28A, 28B) på gnr.61, bnr.1, fnr.185.

Ferdigattest vert gjeve på grunnlag av dokumentasjon frå ansvarshavande, der det går fram at sluttkontrollen ikkje har avdekket feil eller manglar som hindrar ferdigattest.

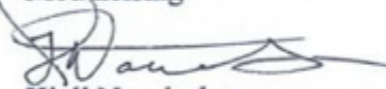
Dette vedtaket kan De påklage til Gaular kommune.

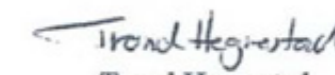
Klagefristen er 3 veker etter at De har motteke melding om vedtaket. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt den dagen fristen går ut.

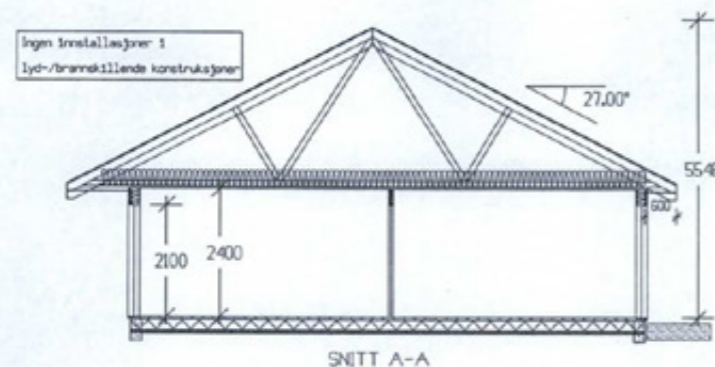
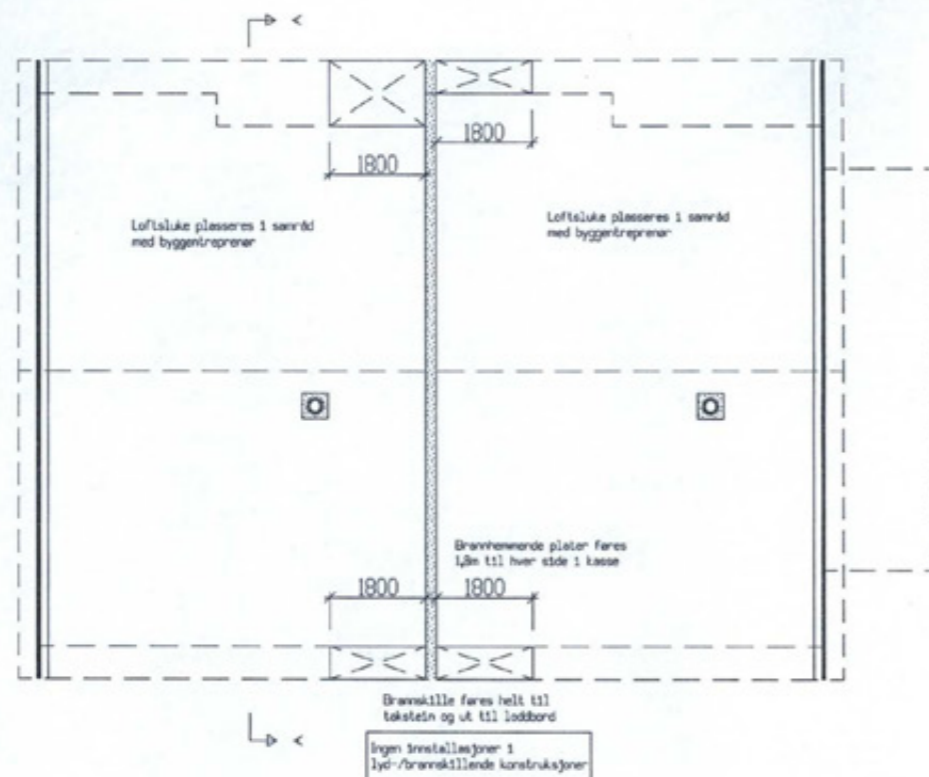
Klaga skal vere underteikna og ein skal vise til vedtaket. Vidare skal ein grunngje kvifor ein klagar og elles vise til den/dei endringar ein ynskjer. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi om at De gjev opp kva tid denne meldinga kom fram til Dykk.

Forvaltningslova kapittel VI § 28-32 klargjer rettar og plikter i samband med klage på einskildvedtak.

Med helsing


Kjell Navelsaker
teknisk sjef


Trond Hegrestad
avd. ingeniør



Rekvirent iht. folgebrev/
referansen: ikke oppgitt
963 923 988
sng.nr./fødselsnr.



Rett kopi bekreftes
ju



Begjæring om ¹⁾ oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn
Direktehandel AS

Adresse
Vigra Næringspark

Postnr. | Poststed
6040 VIGRA

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref. nr.
986818251

Plass for tinglysingstempel

Doknr: 9739 Tinglyst: 07.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1430	Gaular kommune	64	115		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Orq.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
986818251	Direktehandel AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal		
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	
1	B	1	BØ	13				25				37				49					
2	B	1	BØ	14				26				38				50					
3	B	1	BØ	15				27				39				51					
4	B	1	BØ	16				28				40				52					
5				17				29				41				53					
6				18				30				42				54					
7				19				31				43				55					
8				20				32				44				56					
9				21				33				45				57					
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:				4	= nevner:				4												

4. Supplerende tekst (7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato | Rekvirentens underskrift
01.12.09 | *R. Bindem*

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er fordig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilførelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Vigra 01.12.09	<i>R. Bindem</i>	

Dato | Rekvirentens underskrift
01.12.09 | *R. Bindem*



SITUASJONSKART

Seksjonering gar 61 bnr 115

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. 61 Bnr. 115 Festenr. Snr. Kommune

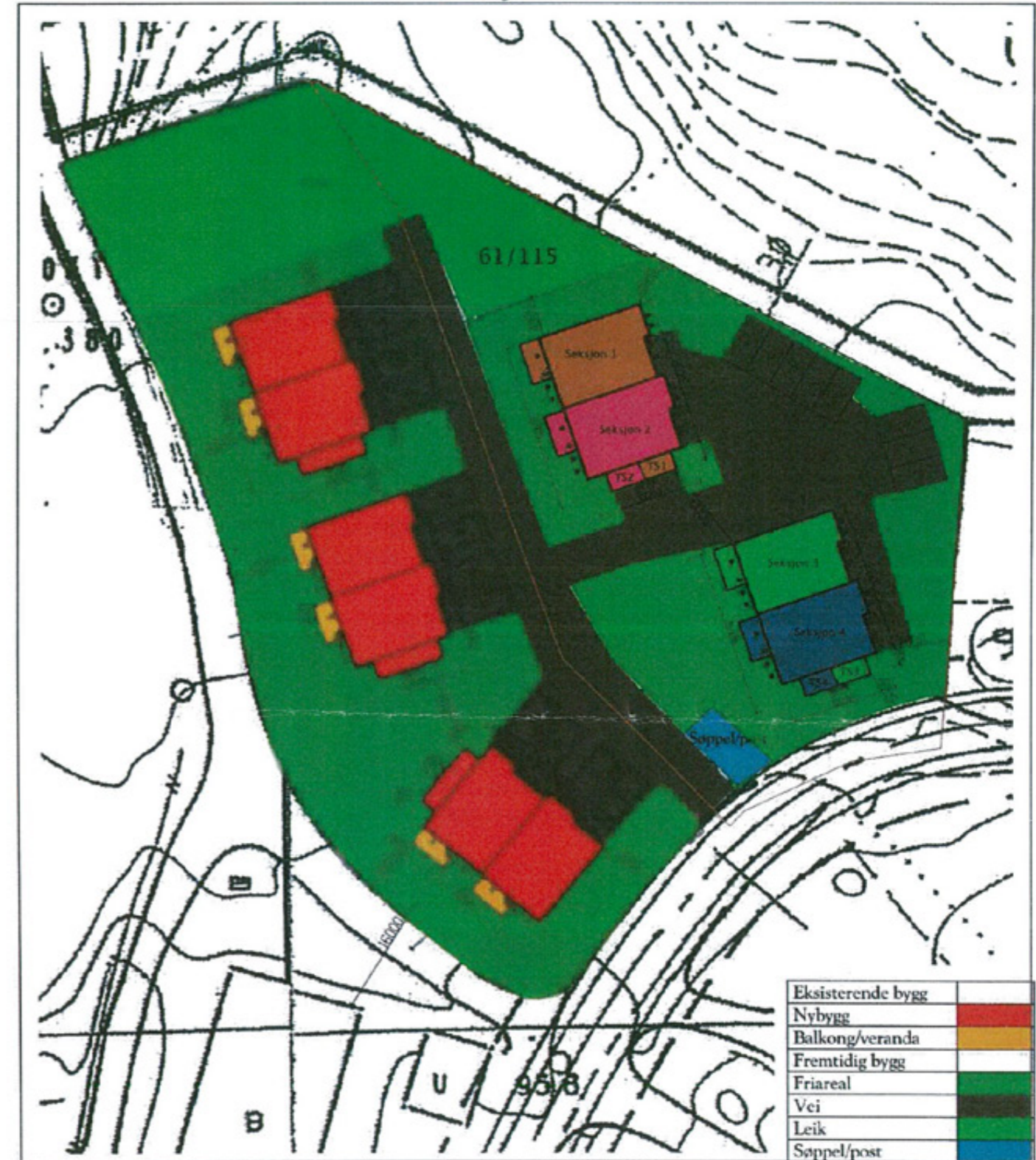
Dato 04.01.2010 Stempel og underskrift

Iron d Hegrestad
Gaular Kommune
 Oppmålingssjef

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettstilfeller som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato 01.12.09 Rekvirentens underskrift *R. Beinden*



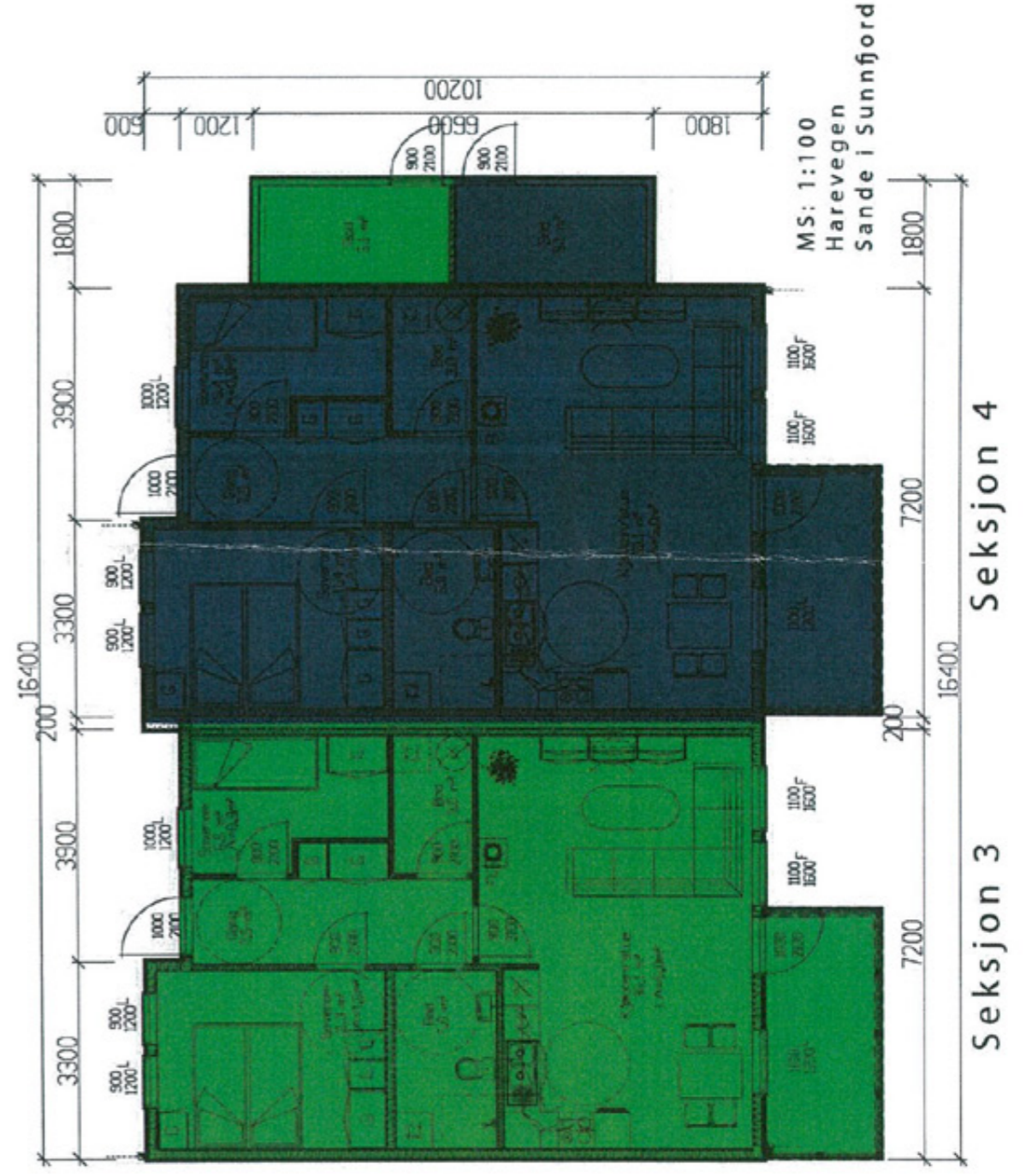
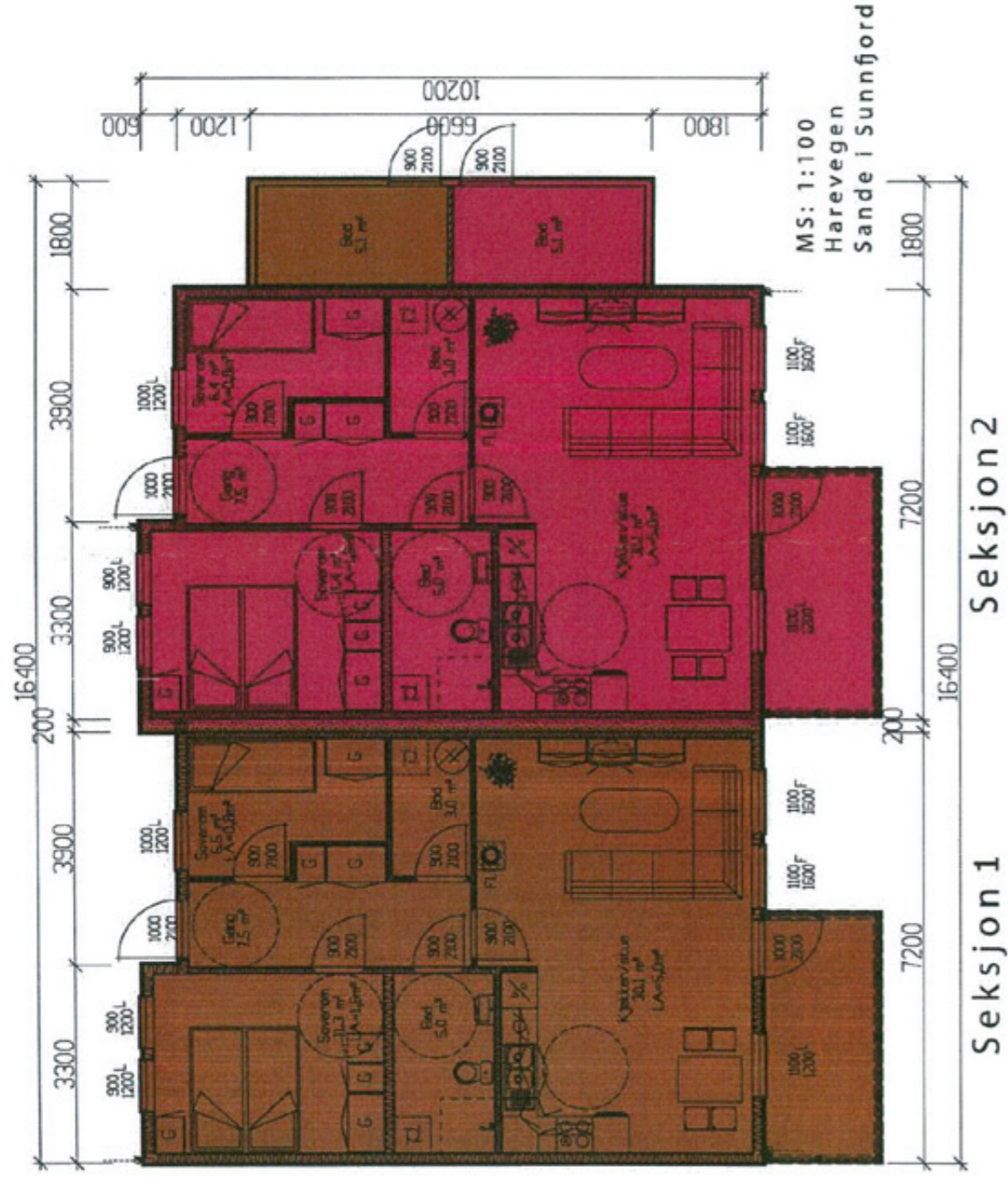
2-MANNSBOLIGER						Kote ferdig gulv hovedetg.	
G.nr:	61	B.nr:	115	Seksj.nr:	1-4	Festenr:	
Byggeplass: HAREVEGEN						Målestokk: 1:500	
Kommune: GAULAR KOMMUNE						BYGGMANN ®	
Tiltakshaver(e): Direktehandel AS							
Minste avstand til vegmidte	ca7	m	Tillatt BYA		m ²	Dato:	16.6.2006
Minste avstand til vegkant	ca5	m	BYA	318	m ²	Rev.1:	Rev.2:
Minste avstand til nabo	4	m	%BYA		%	Rev.3:	Rev.4:
Minste avstand til annen bygning		m	Tomtestørrelse		m ²	Utarbeidet av: EH	

1/12-09 R. Beinden



Seksjonering gar b1 bnr 115

Seksjonering gar b1 bnr 115



1/12-09 R. Blinden



1/12-09 R. Blinden





Møtebok for Gaular kommune

SAKSGANG		
Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
146/09	Delegert teknisk sjef	30.12.2009

Arkiv: ET-61/115
 Saksmappe: 09/1567
 Sakshandsamar: THE
 Dato:

Direktehandel as - Begjæring om seksjonering av eigedomen gnr.61, bnr.115

Administrativt vedtak:

Teknisk sjef gjev løyve til seksjonering av gnr.61, bnr.115 i samsvar med søknad datert 01.12.2009 og epost datert 16.12.2009. Seksjonering inneber at det kun er bygningar som skal seksjonerast.

Det vert sett følgjande krav til løyvet:

- Planar/bygg må vere i samsvar med gjeldande lover, forskrifter og vedtekter.

Vedtaket vert begrunna med at søknaden er i samsvar med krav i lov om eigarseksjonar og gjeldande arealplan for området.

Saksdokument:

Nr	T	Dok.dato	Tittel	Avsender/Mottakar
1	I	20.11.2009	Begjæring om seksjonering av gnr 61/115	Direktehandel AS
2	U	30.11.2009	Vedk. begjæring om oppdeling i eigerseksjoner av gnr.61, bnr.115 i Gaular kommune.	Direktehandel AS
3	I	02.12.2009	Ny søknad om seksjonering	Direktehandel AS
4	I	16.12.2009	Seksjonering Harevegen	Byggmann v/ Grete Isene

Saksutgreiing:

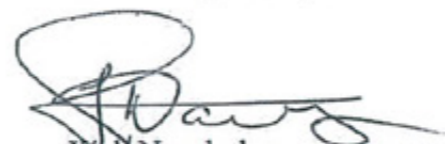
Direktehandel as søker den 01.12.2009 om løyve til seksjonering av eigedomen gnr.61, bnr.115.

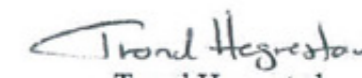
Eigedomen utgjør deler av bustadområdet "BK1" i Steia bustadfelt. Situasjonkart datert 01.12.2009 syner korleis seksjoneringa skal skje og det er i epost datert 16.12.2009 stadfesta at det kun er bygga som skal seksjonerast og at alt areal utanom bygga er felles, jamfør situasjonkartet.

Teknisk sjef fekk i sak nr.PTE022/09 den 04.06.2009 fullmakt til å godkjenne søknad om seksjonering av eigedomen gnr.61, bnr1, fnr.186. Denne festegrunnen er no redusert til om lag det halve og eigedomen gnr.61, bnr.115 utgjør den del som eigedomen gnr.61, bnr.1, fnr.186 er redusert med.

Teknisk sjef har derfor fullmakt til å kunne godkjenne seksjonering også av eigedomen gnr.61, bnr.115.

Teknisk sjef vurderer at vilkåra for å kunne gje løyve til seksjonering føreligg og tilrår derfor at det vert gjeve løyve til slik seksjonering.


 Kjell Navelsaker
 teknisk sjef


 Trond Hegrestad
 avd. ingeniør



Rettt kopi bekrefies

Jan



Rettt kopi bekrefies

AVTALE

mellom

Harevegen Borettslag, org nr 990 336 369

og

Direktehandel AS, org nr 986 818 251

Harevegen Borettslag, fester av eiendommen gnr 61, bnr 1, feste nr 185 i Gaular kommune og Direktehandel AS, hjemmelshaver til eiendommen gnr 61, bnr 115 avtaler med dette gjensidig veirett for tilkomst til eiendommene og rett til å ha liggende vann- og avløpsanlegg fram til offentlig vei og anlegg. Retten gjelder også for fremtidige eiere og festere av eiendommene.

Vigra, den 20.11.09

Tove F. Blindheim
Tove Fylling Blindheim
Styreleder
Harevegen Borettslag

Jan Lillenes
Jan Lillenes
Styremedlem
Harevegen Borettslag

R. Blindheim
Roger Blindheim
Styreleder
Direktehandel AS



Doknr: 893196 Tinglyst: 23.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Oversiktskart

ePlassen

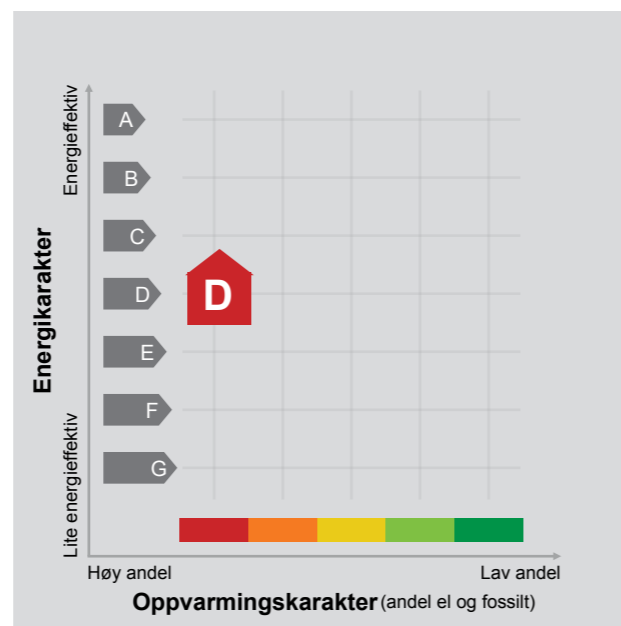
Adresse: **Harevegen 28B, 6973 Sande I Sunnfjord**
Gnr/Bnr: **4647/161/115/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2090 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.07.2024



ENERGIATTEST

Adresse	Harevegen 26A
Postnummer	6973
Sted	SANDE I SUNNFJORD
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	115
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24605647
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14527
Dato	24.08.2024



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

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