

Askvoll

Stongfjordvegen 665, 6984 Stongfjorden



Prisantydning

1.990.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	18
Viktig informasjon	24
Dokumenter	60
Budskjema	91



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.990.000,- + omk.

Byggeår:
1926

Areal:
BRA-i: 190m²
TBA: 20m².

Soverom:
5

Tomt:
Eiet tomt, 1 555m².

Parkering:
Hellelagt tun/biloppstillingsplass.

Kommunale avgifter:
9.685,- pr. år.
Inkl. slamtømming og renovasjon.

Område:
Askvoll

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse:
Stongfjordvegen 665
Postnr Poststed:
6984 Stongfjorden





Omkostninger for kjøper

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))

63 152,- (Omkostninger totalt)

2 053 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Eiendommen består av enebolig opprinnelig oppført i 1926 med tilbygg fra tidlig 90-tallet. Boligen er vedlikeholdt og modernisert over tid, og har standard fra forskjellige årstall. På eiendommen er det også oppført mindre garasjebygg fra midten av 80-tallet og et uthus/låve med ukjent byggeår.

Eiendommen ligger fint til med flott utsikt over fjorden og gode solforhold på sommeren. Det er ingen boplikt og eiendommen er brukt som feriehus av nåværende eier.

Tilhørende eiendommen er det også en strandparsell på ca.121m² hvor det er oppført en sjøbu med båtoptrekk og pir.





Fra eiendommen er det flott utsikt ned mot fjorden



Fra stua er det adkomst ut til veranda

Hovedplan er innreda med kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom



Bad / vaskerom ligger i tilbygget og har standard fra oppføringen på 90-tallet



Soverom 1 av 3 på loft



Soverom på hovedplan

Plantegning

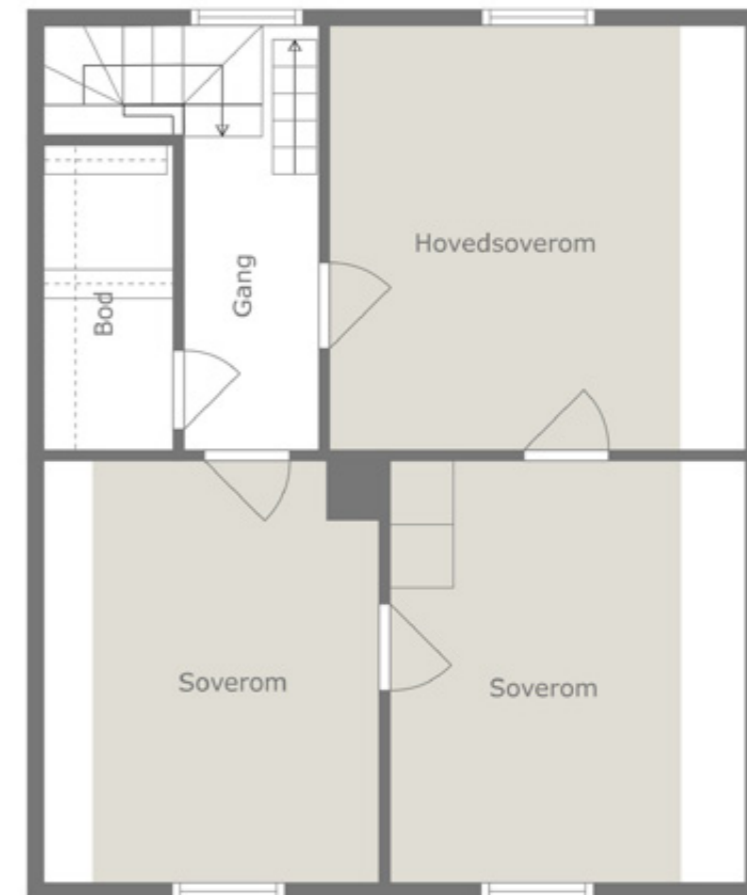
Oversikt over 1. etg.



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

Plantegning

Oversikt over 2. etg.



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

Nøkkelinformasjon

Adresse

Stongfjordvegen 665
6984 Stongfjorden

Matrikkel

Gnr. 13 bnr. 8 i Askvoll
kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger ca. 700 meter vest for Stongfjorden sentrum, like ved fylkesvei 609. Fra bolighuset har en utsikt over fjorden og nærområdet.

Tilkomst ved avkjøring fra fylkesvei. Fra fylkesvei 609 er det tilgjengelig kollektivtransport.

Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.

Nærområdet

I området er det hovedsakelig boliger og fritidsboliger. Litt utenfor de tettere bebygde områdene ligger det også flere gårdsbruk. Like vest for eiendommen ligger ett hyttefelt.

I Stongfjorden ligger mellom annet grendehus, kapell, Sunnfjord Geo Center AS, Grandane feriehus, tennisbane og småbåthavn. Bygden har også småbåtlag, privat vannverk og egen velforening.

Avstand til:

- barnehage: 13 km

- barne- og ungdomsskole: 12 km
- kommunesenter (Askvoll): 13,5 km
- nærmeste by (Førde): 48 km
- Bergen: 193 km

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1926

Bygninger og byggemåte

Eiendommen består av ett bolighus, sjøbu, garasje og låve. Opphavlige bygning har en høy alder, med tilbygg og fornyinger over tid.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 6 stk.
- Innvendige overflater
- Avtrekk kjøkken
- Elektrisk anlegg
- Forstøtningsmurer
- Brann tekniske forhold
- Terrengforhold

TG2: 24 stk.
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendig vinduer
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Kryp kjeller
- Innvendige trapper

- Innvendige dører
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Overflater og innredning
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Andre VVS-installasjoner
- Varmtvannstank
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Septiktank

TG3: 4 stk.
- Rom under terreng
- Generell bad
- Andre installasjoner
- Drenering

Se utfyllende informasjon om avvikene i vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Beskrivelse byggemåte:

BOLIGHUS
Saltak med sperr, drager og undertak av trevirke. Taktekking av skifer på opprinnelig bygning, og betongtakstein på tilbygg. Takrenner og -nedløp av plast. Opprinnelig bygning med tømmervegger. Tilbydd med bindingsverk. Utvendig dobbeltfalsset kledning av trevirke. Enkelte vindu i kjelleren med karm av trevirke og enkle glassruter. Andre vindu med karm av trevirke og tolags

isolerglass. Ytterdør av trevirke. Altan mot nord med bjelkelag, dekk og rekkverk av trevirke. Utvendig trapp fra altan til terreng av trevirke. Trapp i terreng langs husvegg av betong med steinheller. Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Septiktank av betong.

SJØBU

Naustet er de senere år totalrenovert. Grunnmur av steinmur. Bærende konstruksjoner og utvendig kledning i trevirke. Salet tak med tilbygg. Sperr av trevirke. Taktekking av skifter. Plassbygde porter og dører i trevirke. Vindu med karm i trevirke og enkle glass. Synlig el-anlegg.

GARASJE

Grunnmur og plate av betong. Vegger i 1.etasje av lettklinkerblokker, ubehandlet. Salet tak med plassbygde takstoler av trevirke. Taktekking av profilerte plater. Garasjeport i trevirke.

UTHUS/LÅVE

Grunnmur av betong og stein. Bærende konstruksjoner over grunnmur av trevirke. Utvendig liggende kledning i trevirke. Salet tak med tilbygg. Sperr av trevirke. Profilerte takplater av stål. Eldre vinduer og plassbygde dører.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 190 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 190 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- TBA (terrasse-/balkongareal) 20 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Enebolig:
Første etasje:
- BRA: 85 m²
- BRA-i: 85 m² (gang, bad, to soverom, stue og kjøkken)
- TBA: 20 m²

Andre etasje:
- BRA-i: 48 m² (gang og tre soverom)
- ALH: 4 m²

Kaldloft:
- BRA-i: 10 m² (bod)
- ALH: 17 m²

Kjeller:
- BRA-i: 47 m² (gang, tre boder, eldre kjøkken og eldre toalettrom)
- ALH: 11 m²

Sjøbu:
Etasje:
- ALH: 39 m²

Garasje
BRA-e: 17 m²: Garasjeplass

Låve:

Loft

- BRA-e: 51 m² (bod/lager)
- AHL: 5 m²

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

Eiendommen selges med mesteparten av innbo og løsøre som står der ved visning. Selger vil hente ut personlige eiendeler og noe løsøre før overtagelsen.

Innvendige overflater og innredninger

Gulvoverflater med gulvbelegg. Tregulv på kaldloft. Betonggulv i kjeller. Vegger med overflater av tømmer, panel og malte tapetserte trefiberplater. Himling av panel og malte trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke. Deler av tilbygg med stubbeloftsgulv med bjelkelag av trevirke. Ett pipeløp av pusset teglstein. En vedovn i stuen i 1.etasje, og en vedovn i kjeller. Innvendige trapper av trevirke. Innvendige dører av trevirke.

VÅTROM

Eldre bad med fliser på gulv og

baderomsplater på vegger. Vegghengt baderomsinnredning med vask og en innredning uten vask. Dusjhjørne med blandebatteri og oppheng for hånddusj montert på vegg. Gulvmontert toalett. Opplegg for vann og avløpt til vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert ved ventiler i himling.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap med fronter av slette trefiberplater. Benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. Fliser på vegg over benkeplate. Komfyr med avtrekksvifte over. Oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ført til utside vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Hovedinntak med hovedstoppekran montert i kjeller. Synlige avløpsrør av plast. Avløp av eldre materiale ved sluk i kjellergulv. Bygningen er naturlig ventilert ved ventiler i yttervegger, og enkelte ventiler i vinduskarmer. Eldre varmtvannstank er monter i kjeller. Trykktank montert ved hovedinntak i kjeller. El-anlegg av noe ulik alder. Nytt hovedinntak, nytt

sikringssskap med automatisk sikringer, nyere kabelføringer på deler av 2.etasje og 1.etasje. Ny el-kabel ført frem til sjøbu via løe. Røykvarslar monter i himlinger. Handslukkingsapparat montert i 1.- og 2. etasje.

Oppvarming

Luft til luft varmpumpe monter i stuen. Vedovn i stua. Vedovn i kjeller. Varmekabler i gulv i bad.

Parkering

Hellelagt tun/ biloppstillingsplass.

Areal og eierform

Areal: 1 555 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Eiendommen er opparbeida med tun med hellelagte parti og parti med grus/singel. Uteområdet med opparbeida plen, diverse planta busker og tre, samt hekk. Eiendommen ligger i ett nordvendt skrått terreng. Det er fall langs med eller bort fra bygningskonstruksjonen, men med flater parti på byggets sørside. Trolig fundamentert på planerte masser og eventuelt fjell. Av alder er det trolig etablert drenerende masser ved utside grunnmur/vegger under

terreng. Grunnmur av stein og betong. Utvendig lavere støttemurer av betong og naturstein. Nede ved fjorden, ca. 100 meter nord for huset, har eiendommen en parsell utbygd med sjøbu og en mindre båtstø.

Eier

Geir Frode Grimelid Lyngmo

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til tomtegrensen.

Privat borehull er etablert mellom hus og garasje. Vannet må kokes inntil nye godkjente analyseresultat innenfor godkjente grenseverdier er fremlagt. Eldre brønn i kjeller er ikke aktivt i bruk.

Septiktank av betong av ukjent alder. Type overløp er ikke stadfestet.

Reguleringsplan

Eiendommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Sjå nettadresse www.kommunekart.com eller kontakt Askvoll kommune for ytterligere opplysninger.

Naboeiendom gnr.13 bnr.2 har søkt om å få bygge to hytter på tomt som ligger vest for bolighuset. Selger har sendt inn

merknad til søknaden hvor det klages på heving av terreng og bygging i to plan som er en endring fra plan fra 2013. Saksnr.FOR 055/24.

Det er ikke pr. dags dato godkjent hos Askvoll kommune.

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:

1930/900550-1/55 Utskifting 03.02.1930

1931/900642-1/55 Utskifting 02.02.1931

1981/1920-1/55 Erklæring/ avtale 31.03.1981

1990/3107-1/55 Erklæring/ avtale 26.09.1990
Vegvesenets betingelser vedtatt

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på noen av bygningene hos Askvoll kommune.

Beregnet totalkostnad

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))

63 152,- (Omkostninger totalt)

2 053 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Tveit Takst
Takstdato : 17.09.2024
Markedsverdi : 1 600 000,-
Teknisk verdi : 3 500 000,-

Formuesverdi : 275 736,-
Sekundær formuesverdi : 1 047 795,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul -
Energikarakter G

Forsikring

Tryg
Polisenummer: 8561495

Kommunale avgifter

Kr. 3 085 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, feiing, branntilsyn og tilsyn avløpsanlegg. Renovasjon og slamtømming til SUM kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl foto (Kr.18 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 990 000,-) (Kr.40 000)
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.

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 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven

§ 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Husk påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert:

25.09.2024

Viktig informasjon

NB!

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

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

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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

 Einebustad

 Stongfjordvegen 665, 6984 STONGFJORDEN

 ASKVOLL kommune

 # gnr. 13, bnr. 8

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 20282-1228

Referansenummer: GA1043

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einebustader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.

Stongfjordvegen 665, 6984 STONGFJORDEN
Gnr 13 - Bnr 8
4645 ASKVOLL

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177
6982 HOLMEDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit

Uavhengig Takstingeniør

kontakt@tveit-takst.no

915 13 629



TVEIT TAKST

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Opphavleg bygning har ein høg alder, med tilbygg og fornyingar over år. Det er eit etterslep knytt til fornying og noko vedlikehald. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær, eller har oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med svikt, og som har behov for tiltak i nær framtid.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

Einebustad - Byggeår: 1926

UTVENDIG

Saltak med sperr, dragar og undertak av trevirke. Taktekking av skifer på opphavleg bygning, og betongtakstein på tilbygg. Takrenner og -nedløp av plast.

Opphavleg bygning med tømmerveggar. Tilbygg med bindingsverk. Utvendig dobbeltfalsa kledning av trevirke.

Enkelte vindauge i kjellar med karm av trevirke og enkle glasruter. Andre vindauge med karm av trevirke og tolags isolerglas

Ytterdører av trevirke.

Altan mot nord med bjelkelag, dekke og rekkverk av trevirke.

Utvendig trapp frå altan til terreng av trevirke.

Trapp i terreng langs husvegg av betong med steinheller.

INNVENDIG

Golvoverflater med golvbelegg. Tregolv på kaldloft. Betonggolv i kjellar.

Veggar med overflater av tømmer, panel, og målte og tapetserte trefiberplater.

Himling av panel og målte trefiberplater.

Golv mot grunnen av betong. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke. Deler av tilbygg med stubbeloftsgolv med bjelkelag av trevirke,

Eit pipeløp av teglstein, pussa. Ein vedovn i stove i 1. etasje, og ein vedovn i kjellar.

Innvendige trapper av trevirke.

Innvendige dører av trevirke.

VÅTROM

Eldre bad med fliser på golv og baderomsplater på veggar. Vegghengt baderomsinnreiing med vask, og ein innreiing utan vask. Dusjhjørne med blandebatteri og oppheng for handdusj montert på vegg. Golvmontert toalett. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Varmekablar i golv. Rommet er naturleg ventilert ved ventilar i himling.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnreiing med over- og underskap med frontar av slette trefiberplater. Benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. Fliser på vegg over benkeplate. Komfyr med avtrekksvifte over. Oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ført til utside vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vassrør av kopar. Hovudinntak med hovudstoppekrane montert i kjeller.

Synlege avløpsrør av plast. Avløp av eldre materiale ved sluk i kjellergulv.

Bygningen er naturleg ventilert ved ventilar i ytterveggar, og enkelte ventilar i vindaugskarmar.

Luft til luft-varmepumpe montert i stove.

Eldre varmtvassstank montert i kjeller.

Trykktank montert ved hovudinntak i kjeller.

El-anlegg av noko ulik alder.

Nytt hovudinntak, nytt sikringssskap med automatiske sikringar, nyare kabelføringar på deler av 2. etasje og 1. etasje, samt ny el-kabel ført fram til sjøbu via løe.

Røykvarslarar montert i himlingar. Handsløgkingsapparat montert i 1.- og 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Eigedommen ligg i eit nordvendt skrått terreng. Det er fall langs med eller bort frå bygningskonstruksjonen, men med flatare parti på byggets sørside.

Truleg fundamentert på planerte massar og eventuelt fjell.

Av alder er det truleg etablert drenerande massar ved utside grunnmur/veggar under terreng.

Grunnmur av stein og betong.

Utvendige lågare støttemurar av betong og naturstein.

Utvendige vass- og avløpsrør av plast.

Septiktank av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Einebustad

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er av eldre dato. Det er ikkje lagt fram teikningar av opphavleg bygning, eller seinare tilbygg.

Sjøbu

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

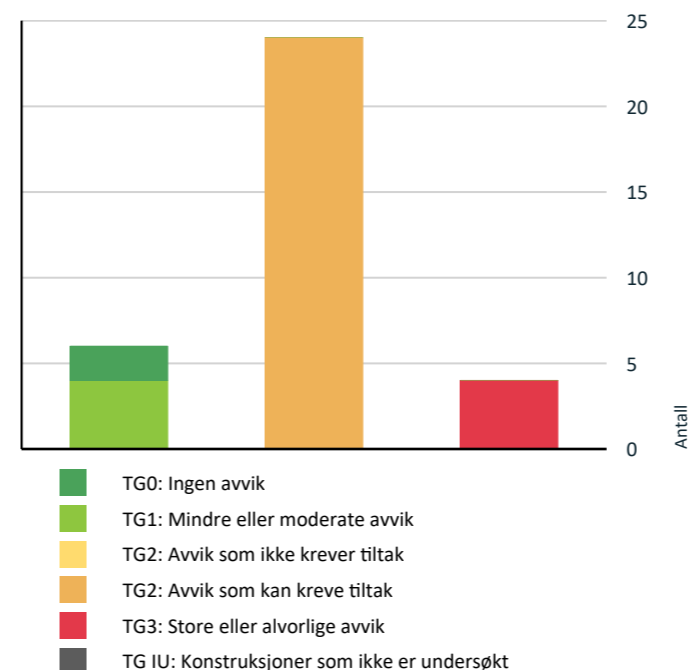
- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

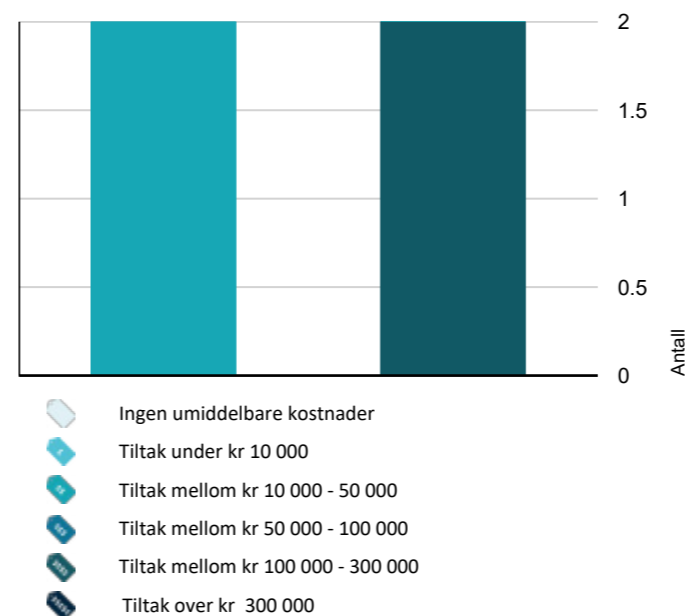
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsbygningar vert det berre utført generelle undersøkingar, med ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1926

Kommentar
Kjelde: rekvirent

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, men enkelte etterslep knytt til fornying.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Bygningen er bygd til i 1981 og 1991 (kjelde: tidlegare takst)
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av skifer på opphavg bygning, og betongtakstein på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Takfall nord



Takfall sør



Takfall sør på tilbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og -nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Feier har innvendig tilkomst for feiing ved feieluke på kaldloft. Etablering av utvendig tilkomst er anbefalt for inspeksjon og høve for utvendig feiing ved behov.

Tilstandsrapport



Utvendig pipeløp



Utvendig luftehatt



Takrenner

TG 2 Veggekonsruksjon

Opphavleg bygning med tømmerveggar etterisolerte med 70 mm isolasjon. Utvendig dobbeltfalsa kledning av trevirke. Tilbygg med bindingsverk og inntil 100 mm isolasjon. Deler av kledningen er skifta ut over år, sist nedre del av austvegg kring 2022 (kjelde: rekvirent)

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Del av konstruksjon, over vindaugsopningar i grunnmur, har synleg isolasjon i underkant av yttervegg i trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Synleg isolasjon utan tett vindspærresjikt svekkar isoleringsevna, samt gjer potensielt tilkomst for skadedyr til konstruksjonen.



Overgang vegg/grunnmur over vindaugsopning i grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltak med sperr, dragar og undertak av trevirke. Skråtak og flat himling mot kaldloft er isolert med inntil 100 mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Oppfukta himlingsplater på bad i tilbygg i 1. etasje er symptom på lekkasje i takkonstruksjonen/taktekking, eventuelt ved gjennomføring av luftehatt ført overtak. Dette kan vere pågåande lekkasje, eventuelt fuktinntrenging ved særskilde vertilhøve. Rekvirent opplyser at det etter synfaring er utført utvendig tiltak for å tette kring luftehatt.

Det er ikkje etablert dampsperre (plast) ved etterisolering av takkonstruksjon.

Det er registrert symptom på aktivitet av insekter i trevirke, mott (stripet borebille), stadvis i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Oppfukta takkonstruksjon kan over tid svekke konstruksjonen, rote og muggvekst kan etablere seg. Ytterlegare undersøkingar må gjennomførast, for å kontrollere om tiltak ved utvendig tetting fungerer som tiltank ved ulike vertilhøve. Utbetring av konstruksjon og innvendige overflater må gjennomførast. Vurder omfang og eventuelt ytterlegare behov ved opning av konstruksjonen.

Manglande dampsperre kan føre til kondensering og fuktproblem i takkonstruksjonen. Følg med konstruksjonen og kaldloft, for å tidleg registrere faktiske endringar og eventuelle behov for utbetring.

Følg med om symptom på insekt i trevirke utviklar seg, og gjennomfør eventuelt avbøtande tiltak.



Kaldloft i opphavleg del av huset



Kaldloft i opphavleg del av huset

TG 2 Vinduer

Enkelte vindaug i kjellar med karm av trevirke og enkle glasruter. Andre vindaug med karm av trevirke og tolags isolerglass frå 1980, 1983, 1991, 1999, 2006, 2009, 2015, 2019 og 2022. Eit vindaug i stove i 1. etasje mot vest har utvendig aluminiumskledning. Rekvirent opplyser at fleire vindaug er kjøpt "brukte". Desse er ikkje brukt, forutan to vindaug på soverom mot vest i 1. etasje, og har derfor eldre produksjonsdato enn tida dei har stått i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

To vindaug i 1. etasje mot nord har slitte overflater, samt punkterte glasruter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Eldre vindaug



Nyare vindaug

TG 2 Dører

Ytterdør av trevirke med vindaugfelt og blyglas. Ytterdør til kjellar av trevirke. Altandør av trevirke med vindaugfelt frå 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør i kjeller ber generelt preg av elde og slitasje, samt tek i dørkarm ved opne/lukking.

Altandør har utvendig slitte overflater/missfarging ved nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Ytterdør i kjeller må vølast og justerast. Vurder eventuelt utskifting.

Gjennomfør overflatebehandling av altandør.



Altandør

Tilstandsrapport



Ytterdør 1. etasje



Ytterdør kjeller

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

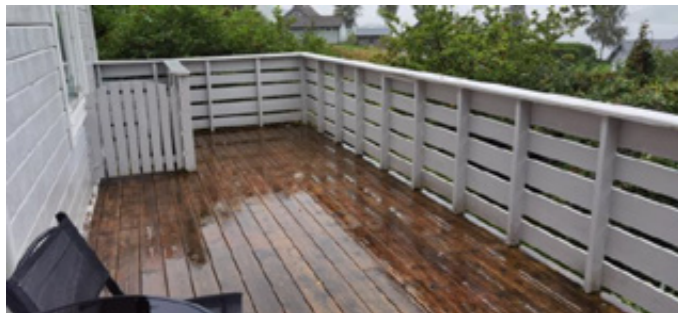
Altan mot nord med bjelkelag, dekke og rekkverk av trevirke. Deler av altan med metallplater i underkant.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp frå altan til terreng av trevirke.

Trapp i terreng langs husvegg av betong med steinheller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappekonstruksjonen er underdimensjonert/svakt bygd.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Bygge opp trappekonstruksjon i større dimensjonar, som vil tåler større og tiltenkt belastning.



Trapp til altan



Trapp i terreng

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater av eldre dato, med generell elde og slitasje i høve alder.

Golvoverflater med golvbelegg. Tregolv på kaldloft. Betonggolv i kjellar.

Veggar med overflater av tømmer, panel, og målte og tapetserte trefiberplater.

Himling av panel og målte trefiberplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Golv mot grunnen av betong. Etasjeskiller av bjelkelag i trevirke. Deler av tilbygg med stubbeloftsgolv med bjelkelag av trevirke,

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er symptom på aktivitet av skadedyr/mus i etasjeskille.

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.

Gjennomfør tiltak for å avgrense/hindre tilkomst av mus til konstruksjonen.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Eit pipeløp av teglstein, pussa. Feieluke på kaldloft frå 2018, og sotluke i kjeller. Utvendig pipevertrekk i stål. Ein vedovn i stovne i 1. etasje med underlag av stålplate, og ein vedovn i kjellar med underlag av betonggolv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tett riss, og følg med om dette dukkar opp igjen/utviklar seg. Gjennomfør eventuelt ytterlegare utbetringar.

Rehabilitering av pipeløp med innvendig foringsrør er på generelt grunnlag anbefalt ved eldre mursteinspiper.



Vedovn 1. etasje



Vedovn i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkelte rom i kjeller har innvendig påfor veggkonstruksjonar under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Rekvirent har etter synfaring rive store deler av konstruksjonar/overflater av trevirke i kjeller, då dette var påverka av fukt og roteskada.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tilstandsrapport

Utvendige tiltak ved drenering og fuktsperre kan ikkje utelukkast. Behov vil vere avhengig av bruk av kjeller.

Med omsyn til dagens tilstand er riving og fjerning av alt organisk materiale i kjeller anbefalt, slik at opne golv og veggkonstruksjonar i betong og mur får luften fuktigheit fritt ut i rommet. Ved å sikre god lufting i kjeller, samt noko tilførsel av varme, kan ein hindre at høg luftfuktigheit gjer følgeskade på andre tilstøytande konstruksjonar, som etasjeskille av trevirke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Saltutslag på grunnmur (symptom på fuktinntrenging)

TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller under del av tilbygg i 1. etasje mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Kjeller/del av kryp kjeller



Kryp kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til kjeller eignar seg ikkje som trapp til dagleg bruk. Denne er bratt, har låg frihøgde, og store opningar ved opptrinn og rekkverk.

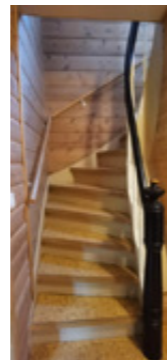
Trapp mellom 1.- og 2. etasje har liten frihøgde i del av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

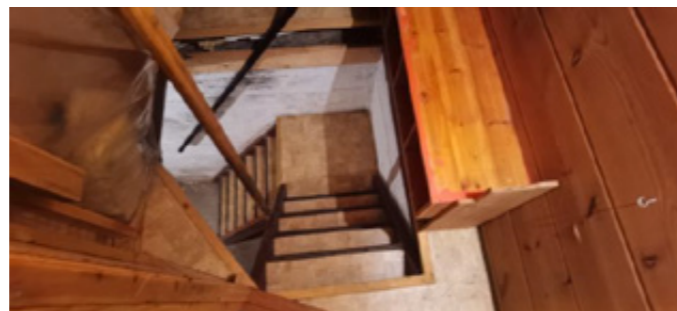
- Andre tiltak:

Utbetring av trapp mellom 1. etasje og kjeller er naudsynt om denne skal brukast til dagleg bruk.

Frihøgde i trappeløp mellom 1.- og 2. etasje bør utbetrast.



Trappeløp i 1. etasje



Trappeløp til kjeller

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av trevirke. Enkelte med vindaugsfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i tilbygg. Fliser på golv og baderomsplater på vegg. Vegghengt baderomsinnreiing med vask, og ein innreiing utan vask. Dusjhjørne med blandebatteri og oppheng for handdusj montert på vegg. Golvmontert toalett. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin. Varmekablar i golv. Rommet er naturleg ventilert ved ventilar i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

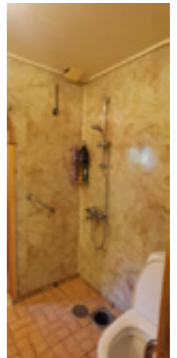
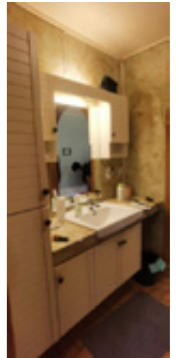
Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belastning/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført holtaking for fuktmåling inne i vegg bak badekar. Det vart målt 14 vektprosent fukt ved trevirke innvendig vegg. Tilhøve er vurdert som normale.

Vegg bak dusjhjørne er tømmervegg, og holtaking let seg ikkje gjennomføre/er ikkje føremåstenleg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater i dusjhjørne ber preg av slitasje og oppfukting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein kan ikkje utelukke svikt/fukt bak baderomsplater i dusjhjørne. Det er anbefalt å nytte dusjkabinett, med omsyn til konstruksjonens tilstand og alder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnreiing med over- og underskap med frontar av slette trefiberplater. Benkeplate av laminat med nedfelt vask i stål. Fliser på vegg over benkeplate. Komfyr med avtrekksvifte over. Oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er mindre skader på deler av kjøkkeninnreiing.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført til utside vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør av kopar. Hovudinntak med hovudstoppekrane montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovudinntak med hovudstoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Synlege avløpsrør av plast. Avløp av eldre materiale ved sluk i kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen er naturleg ventilert ved ventilar i ytterveggar, og enkelte ventilar i vindaugskarmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjon i kjeller er avgrensa.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft-varmepumpe montert i stove.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Tilstandsrapport



Innvendig del av varmepumpe



Utvendig del av varmepumpe

TG 2 Varmtannstank

Eldre varmtannstank montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 3 Andre installasjoner

Trykketank montert ved hovudinntak i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekvirent opplyser etter synfaring av at tanken lek vatn/er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomfør ytterlegare undersøkingar. Reparer eller skift ut trykketank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trykketank

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg av noko ulik alder.

Nytt hovudinntak, nytt sikringskapp med automatiske sikringar, nyare kabelføringar på deler av 2. etasje og 1. etasje, samt ny el-kabel ført fram til sjøbu via løe.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja **Nytt hovudinntak, nytt sikringskapp med automatiske sikringar, nyare kabelføringar på deler av 2. etasje og 1. etasje, samt ny el-kabel ført fram til sjøbu via løe.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskapp

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ein gjer merksam på at det elektriske anlegget ikkje er fagleg vurdert av takstingeniør, då takstingeniør ikkje har tilstrekkeleg kompetanse. For ein eventuell utvida kontroll tilrår ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.



Sikringskap



Hovudinntak

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 monterte i himlingar. Handslökkingsapparat monterte i 1.- og 2. etasje.

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Handslökkingsapparat



Røykvarslar

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Truleg fundamentert på planerte massar og eventuelt fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring er ikkje stadfesta. Det ligg ikkje føre dokument, eller annen informasjon. Av alder er det truleg etablert drenerande massar ved utside grunnmur/veggar under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Utbedringsbehov vil kunne vere avhengig av bruk av kjeller.

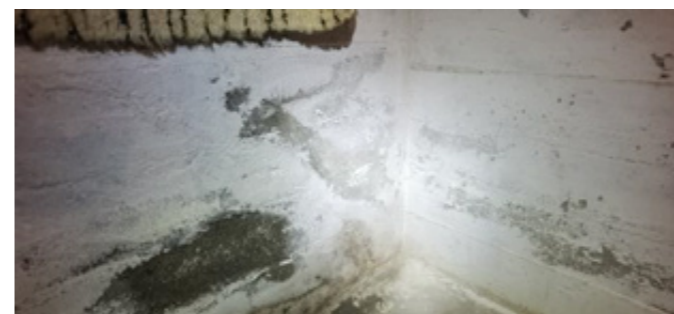
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.

Tiltak for å minske fuktinntrenginga i kjeller er å forvente. Utvendig tiltak som utskifting av drenerande massar og drenerør, etablering av fuktsperre ved utvendig grunnmur/vegg under terreng, samt vekkling av vatn frå nedløpsrør til takrenner, vil kunne avgrense fuktinntrenginga betydeleg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig overflate ved vegg under terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindaugsopning i grunnmur mot aust har liten avstand til utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kort avstand mellom opningar/gjennomføringer i grunnmur til utvendig terreng, kan vere utsett for inntrenging av vatn/fukt ved særskilde tilhøve med oppsamling av snø/is og vatn ved utvendig terreng. Etabler større avstand frå vindaugsopning til terreng.



Vindaug i grunnmur, tett på utvendig terreng

TG 1 Forstøtningsmurer

Utvendige lågare støttemurar av betong og naturstein.

Tilvekst av busker og mose avgrensa høve for kontroll av støttemurar. Behov for tiltak kan ikkje utelukkast.

TG 0 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit nordvendt skrått terreng. Det er fall langs med eller bort frå bygningskonstruksjonen, men med flatare parti på byggets sørside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vass- og avløpsrør av plast (kjelde: rekvirent)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikkje behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong av ukjent alder. Type overløp er ikkje stadfesta.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):

Tank 241

Mangel Kan ikkje visast

Siste tømning 2023-07-05 12:08

Neste tømning Mai - Aug. 2025

Tanktype Slamavskiljar

Tankvolum 2 m³

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om avvik på anlegget i rapport/dokumentasjon fra utførende tømmeeselskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Renovatør/tømmeeselskap opplyser at det er lågt nivå i tanken. Dette er eit symptom på at tanken ikkje er heilt tett.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Gjennomfør undersøkingar knytt til merknad/mangel frå tømmeeselskap, samt eventuelle naudsynte utbetringar.

Bygninger på eiendommen

Sjøbu

**Anvendelse**

Sjøbu

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikkje stadfesta

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Godt vedlikehald.

Beskrivelse

Naustet er dei seinare åra totalrenovert. Grunnmur av steinmur. Bærande konstruksjonar og utvendig kledning i trevirke. Sala tak med tilbygg. Sperr av trevirke. Takteking av skifer. Plassbygde portar og dører i trevirke. Vindauge med karm i trevirke og enkle glas. Synleg el-anlegg.

Tilbygg / modernisering

2023 Rehabilitering Bygningen er nær totalrehabilitert ved eigeninnsats i perioden 2019-2024.

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikkje stadfesta

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har noko vedlikehaldsetterslep

Beskrivelse

Grunnmur og plate av betong. Veggjar i 1. etasje av lettklinkerblokker, ubehandla. Sala tak med plassbygde takstolar av trevirke. Takteking av profilerte plater. Garasjeport i trevirke.

Låve

**Anvendelse**

Lager- og arbeidsrom

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ikkje stadfesta

Standard

Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehald.

Beskrivelse

Grunnmur av betong og stein. Bærande konstruksjonar over grunnmur av trevirke. Utvendig liggand kledning i trevirke. Sala tak med tilbygg. Sperr av trevirke. Profilerte takplater av stål. Eldre vindaug og plassbygde dører.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Einebustad: 3 Gang, Bad, 5 Soverom, Stue, Kjøkken, 6 Bod

Andre bygg: Sjøbu, Garasje, Låve
Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal marknadsv verdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsettingar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsettingar, og eventuell mangel på relevante omsettingar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, også når det gjeld fritid- og bustadeigedommar. Dei siste 3 åra er det i området 6984 Stongfjorden omsett 9 einebustader, og 4 fritidsbustader. Gjennomsnittspris for desse per eining er omlag kr 1 500 000 for einebustader, og kr 1 800 000 for fritidsbustader. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, standard, og fasilitetar.

Denne eigedommen har ei større tomt, med tilkomst til sjø ved eiga sjøbu ved fjorden. Fint utsyn over nærområdet og fjorden. Dette er positive sider ved eigedommen.

Nær plassering til fylkesveg, eldre konstruksjonar med behov for vøling og fornying, avstand til ein større bu- og arbeidsmarknad, vil vere marknadsreducerande faktorar.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsendring vert det forventa at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsetningsverdi på omlag kr 1 600 000,-.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stongfjordvegen 680 ,6984 STONGFJORDEN 163 m ² 1928 4 sov	16-10-2019	2 950 000	2 850 000	0	2 850 000	17 485
2 Stavenesvegen 577 ,6984 STONGFJORDEN 79 m ² 1975 3 sov	29-02-2024	950 000	1 275 000	0	1 275 000	16 139
3 Kleivabergvegen 5 ,6984 STONGFJORDEN 98 m ² 2011 2 sov	27-10-2020	1 600 000	1 500 000	0	1 500 000	15 306
4 Stongfjordvegen 715 ,6984 STONGFJORDEN 132 m ² 1936 5 sov	13-05-2020	1 480 000	1 670 000	0	1 670 000	12 652
5 Stavenesvegen 617 ,6984 STONGFJORDEN 160 m ² 1968 3 sov	18-05-2023	1 790 000	1 750 000	0	1 750 000	10 938
6 Kleivabergvegen 16 ,6984 STONGFJORDEN 102 m ² 1928 3 sov	27-08-2023	1 300 000	950 000	0	950 000	9 314
7 Stavenesvegen 93 ,6984 STONGFJORDEN 150 m ² 1965 4 sov	24-06-2021	1 300 000	1 300 000	0	1 300 000	8 667
8 Stavenesvegen 511 ,6984 STONGFJORDEN 146 m ² 1968 3 sov	29-10-2023	1 490 000	1 200 000	0	1 200 000	8 219

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	5 500
Renovasjon (ikkje lagt fram)	Kr.	10
Forsikringspolise	Kr.	8 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	2 500 000

Sjøbu

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Sjøbu	Kr.	300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 500 000

Beregnet tomteverdi Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 500 000

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

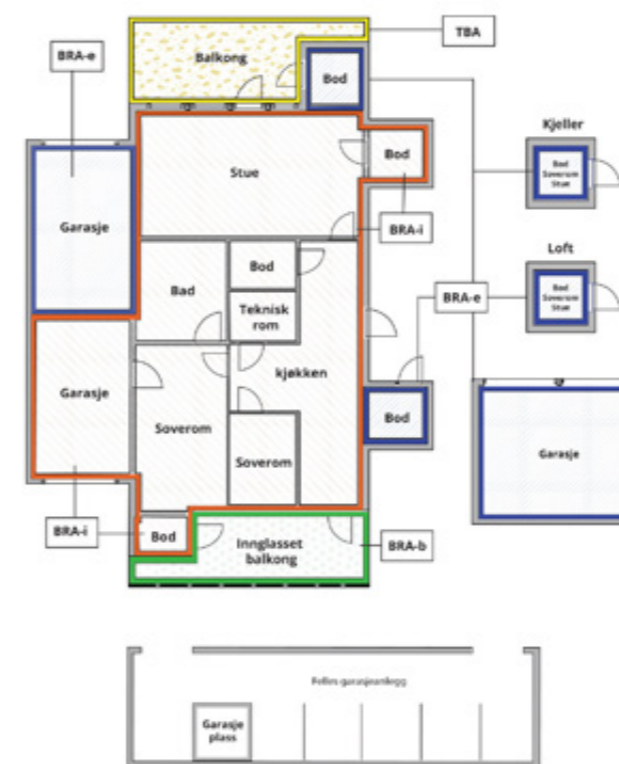
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Einestad

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	85			85	20		85
2. etasje	48			48		4	52
Kaldloft	10			10		17	27
Kjeller	47			47		11	58
SUM	190				20	32	222
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kaldloft	Bod		
Kjeller	Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Eldre kjøkken, Eldre toalettrom		

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Utebod med utvendig tilkomst i kjellerplan er ikkje inkludert i romoppstillinga då større deler av romhøgda er vurdert å vere mindre enn 1,9 meter (måleverdig høgde). Arealet er likevel lista opp under Areal ved lav himlingshøyde (ALH) for kjellerplanet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er av eldre dato. Det er ikkje lagt fram teikningar av opphavleg bygning, eller seinare tilbygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført fleire tiltak på el-anlegget i 2022/2023.

Det er gjennomført fleire tiltak ved eigeninnsats dei siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sjøbu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						39	39
Loft						24	24
SUM						63	63
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Loft			

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Romhøgde ved areala er i hovudsak mindre enn 1,9 meter, men noko varierende i 1. etasje. Arealet er samla sett som areal med låg himlingshøgde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er etablert straum ned til sjøbu i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft		12		12		5	17
Etasje		39		39			39
SUM		51				5	56
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod/lager	
Etasje		Bod/lager, Bod/lager 2	

Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Einebustad	133	57
Sjøbu	0	0
Garasje	0	17
Låve	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Geir Frode Grimelid Lyngmo	Rekvirent
	Gunnhild Børstad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	13	8		0	1555.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stongfjordvegen 665

Hjemmelshaver

Lyngmo Geir Frode Grimelid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg omlag 700 meter vest for Stongfjorden sentrum, like ved fylkesveg 609 . Frå bustadhuset har ein utsyn over fjorden og nærområdet. I området er det hovudsakleg bustader og fritidsbustader. Litt utanfor dei tettare bebygde områda ligg det også fleire gardsbruk. Like vest for eigedommen ligg eit hyttefelt.

I Stongfjorden ligg mellom anna grendahus, kapell, Sunnfjord Geo Center AS, Grandane feriehus, tennisbane og småbåthamn. Bygda har også småbåtlag, privat vassverk og eiga velforeining.

Avstand til:

- barnehage: 13 km
- barne- og ungdomskule: 12 km
- kommunesenter (Askvoll): 13,5 km
- næraste by (Førde): 48 km
- Bergen: 193 km

Frå fylkesveg 609 er det tilgjengeleg kollektivtransport.

Adkomstvei

Tilkomst ved avkøyrsløp frå fylkesveg. Hellelagt tun/biloppstillingsplass.

Tilknytning vann

Privat borehol er etablert mellom hus og garasje. Analyseresultat ligg føre. Vatnet må kokast inntil nye godkjente analyseresultat innanfor godkjente grenseverdier ligg føre.

Eldre brønn i kjeller er ikkje i aktivt bruk. Rekvirent opplyser at ein stundom hentar vatn frå denne til bruk i hage og ved sjøbu.

Tilknytning avløp

Septiktank av betong av ukjent alder. Type overløp er ikkje stadfesta.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):

Tank 241

Mangel Kan ikkje visast

Siste tømning 2023-07-05 12:08

Neste tømning Mai - Aug. 2025

Tanktype Slamavskiljar

Tankvolum 2 m³

Regulering

Eigedommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Sjå nettadresse www.kommunekart.com eller kontakt Askvoll kommune for ytterlegare opplysingar.

Om tomten

Eigedommen er opparbeidd med tun med hellelagte parti og parti med grus/singel. Uteområde med opparbeidd plen, diverse planta busker og tre, samt hekk.

Nede ved fjorden, omlag 100 meter nord for huset, har eigedommen ein parsell bygd ut med sjøbu og ei mindre båtstø.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent opplyser at eigedommen har gangrett over gbnr. 13/2 ned til sjøbu ved fjorden.

Rekvirent opplyser at eigedommen har eldre beiterett i utmark.

På generelt grunnlag oppmodar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
900 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	8561495	Fullverdi	5 596 000	8 267

Kommentar

Kjelde: forsikringsbevis

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	21.08.2024		Gjennomgått	10	Ja
Kartutklipp	15.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Grunnboksutskrift	13.09.2024		Gjennomgått	1	Ja

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 av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/GA1043>

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/915185-1/200 20.06.2018 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 900 000 LYNGMO GEIR FRODE G F.NR: 240658
--	---

HEFTELSE

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

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

1930/900550-1/55 03.02.1930	UTSKIFTING
---------------------------------------	-------------------

1931/900642-1/55 02.02.1931	UTSKIFTING
---------------------------------------	-------------------

1981/1920-1/55 31.03.1981	ERKLÆRING/AVTALE
-------------------------------------	-------------------------

1990/3107-1/55 26.09.1990	ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt
-------------------------------------	--

GRUNNDATA

1926/900034-1/55 03.05.1926	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:13 BNR:2
---------------------------------------	--

2020/898752-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:13 BNR:8
--	---

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Geir Gimelid

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevikke i boligen?
 Nei Ja Beskrivelse
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Geir Gimelid

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Sen Lynnes

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

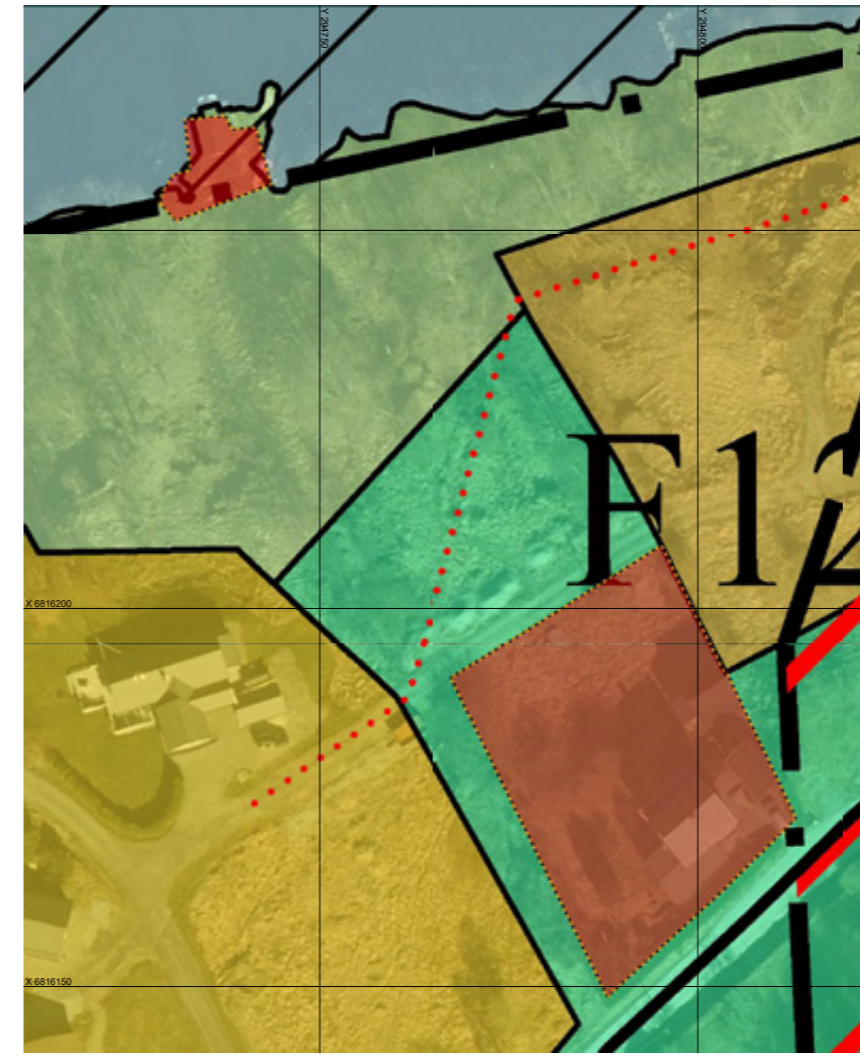
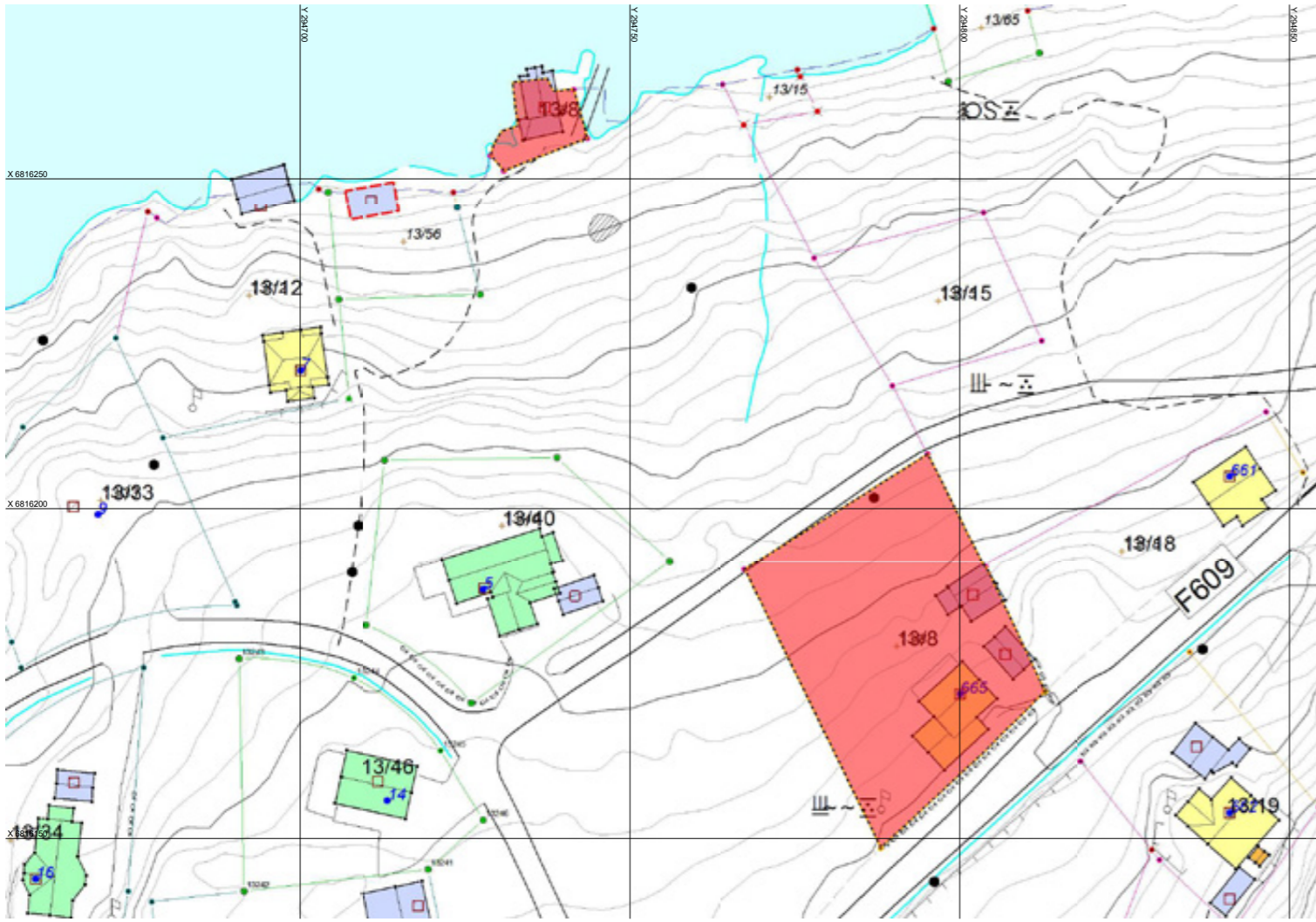
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato Sted

Signatur selger 1:

Sen Lynnes

Signatur selger 2:



TEIKNFORKLARING

Plandata
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL2008

- Grense for arealmålråde
- Bebyggelse og anlegg nåværende
- Fritidsbebyggelse fremtidig
- LNFR nåværende
- LNFR spredet fremtidig
- Sjø og vassdrag nåværende
- Fiske nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Plåskrift - Feltnavn

Abc
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 2008

- Hensynsonegrense
- Faresone
- Anglitthensynsone

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar
Kjelde for basiskart: Ekvidistans m
Dato for basiskart: Kartmålestokk 1:500
Koordinatystem: UTM sone 32 / Euref89
Høgdegrunnlag: NN2000

0 5 10 15 20 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Askvoll
Kommune

Nasjonal arealplan-ID
Saksnr. i sakshandsamingsystem

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato for siste revisjon av plankart:	Behandlingsorgan	Motesaknr.	Dato	Sign.
Kunngjering av oppstart av planarbeidet				
1. gongshandsaming				
Høring og offentleg ettersyn frå til:				
2. gongshandsaming				
Vedtak av plan	Kommunestyret			

PLANEN ER UTARBEIDD AV:

Gnr 13 bnr 8

Skylddelingsforretning.

10
5 = 20
1344/409

Aar 1926 den 27 mars avholdt undertegnede av lensmanden opnævnte

mænd skylddelingsforretning over gaarden *Stafsmes (Uranes)*
gnbr. 13 bnr. 2 av skyld mark 2.91 i *Astvoll*
herred, tilhørende *Jens Jensen Stafsmes*
i anledning av, at der er solgt 1 parcel av gaarden til *Andreas Wågen*

Mændsopnævnelser vedlægges. Av mændene har *samtlige*

avlagt ed som skjønsmænd.

Ved forretningen møtte: ¹⁾ *Kjøper og sælger. Man fandt det unødvendig
at varsele nogen av tilstøtende naboer.*

Mændene valgte til formand *M. Thibsenid*

Over den del av gaarden, som er fraskilt, meddeles her følgende

grænsebeskrivelse: ²⁾

Jordstykket ligger på nordsiden av hovedveien like mot denne og like mot bruk nr. 4 Ukeim. Lengden mot veien mot syd er 35 meter, mot vest 46 m. mot nord 35 m. og mot øst 40 meter. I samtlige 4 hjørner nedsettes merkestene.

Hovedbruket har ingen eiendomsrett i gårdens utmark, men derimot leierrett, og det forutsettes at denne leierrett også er gjeldende for parsellen forholdsvis. Det samme gjelder

formentlig forøvrigt miltokke i utmarken.
Parsellen er tillagt en sjøhøstomt på nordsiden av hovedbruket beliggende 23 meter vestenfor br. nr. 4 Ukeim. Den er 16 meter lang og merket i sydøstre og sydvestre hjørne med + i høyde ca. 5.5 meter ovenfor flomålet. Ellers strekker tomten sig i vinkel fra disse merker mot markbakken. Parsellen har ingen andel i landlod eller strandrettigheter forøvrig. Altså kun landingsrett og fri adgang aa bygge tomten ut. Desuten fri vei rett til tomten ved benyttelse av hovedbrukets egen vei mot nord.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

Nei

2. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gaardsforneidenhet nødvendige skog?

Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjeldstrækning, herunder fjeldvand, elver og bækker?

Kun beiteret

4. Faar hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjeldstrækning?

Forholdvis lite

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir yderligere følgende spørsmål at besvare.

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finder skylddelingsmændene det godt gjort, at den parcel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til at opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlæg eller andet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og aasædesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

kan benyttes i fællesskap av

idet vi har fundet videregaaende deling utjenlig.¹⁾

d) At hvert bruk har faat en for fredning og benyttelse saa hensigtsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *mark 0.06*

Hovedballets gjenværende del utgjør

Den fraskilte del er git bruksnavn *Wägen*

Bestemmelse angaaende omkostningerne ved forretningens avholdelse og tinglysning:²⁾

Parterne blev gjort bekendt med, at forretningen kan paa-ankes til overskjøn, forsaavidt angaar skyldansættelsen og den i marken foretagne deling,¹⁾ og at begjæring herom maa være fremsat til sorenskriveren (fogden) inden 3 maaneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter bedste skjøn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.¹⁾

Vi har bestemt, at *Göperen* skal besørge forretningen indlevert (indsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

M. Pihlénid Nils G. Lang. Andr. Alsaker

Antat til tinglysning *3. mai* 1926

Jarred Sundevan

Tinglyst ved *skrettinget for Pinnkjord Pousbruni*
den 2. mai 1926

Herfor betalt kr 2.00

Den fraskilte del har faat gnr. *13* bnr. *8* og bruksnavn *Wägen*
av skyld mark 0.06

Jarred Sundevan



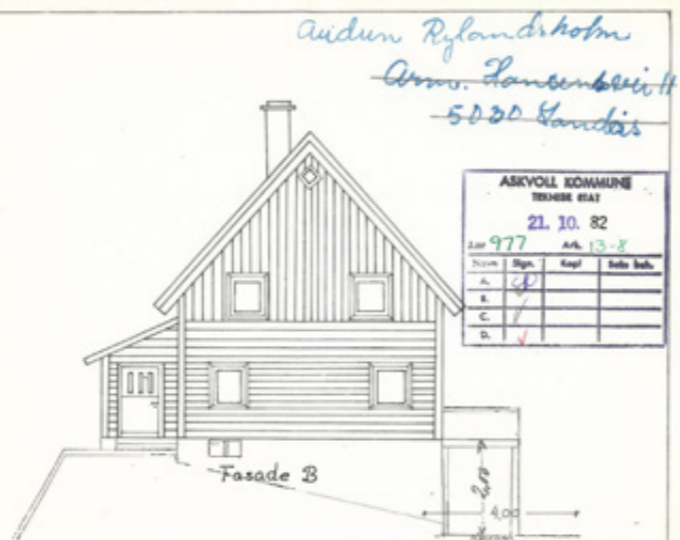
Fasade A



Fasade C



Fasade D

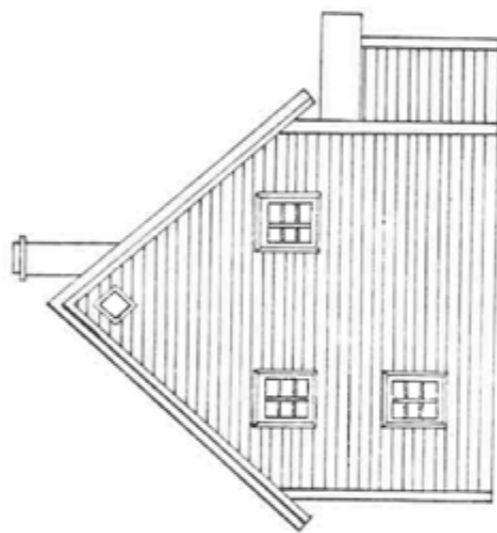


Fasade B

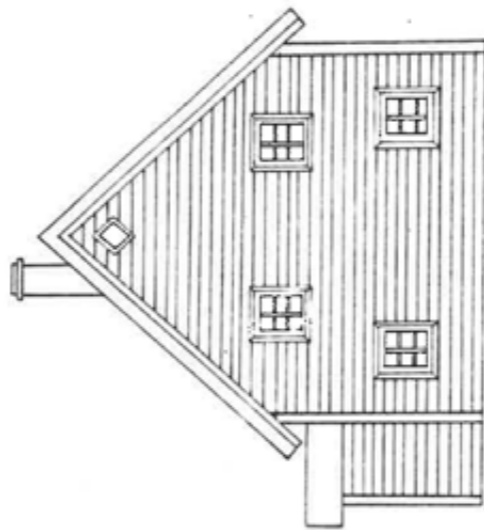


Tilbygg til eiebolig	M 1:100
Fasader Plan	Dato 7/7-80
Tegnet av:	Tegn. nr. 2
G.A. Kvinge	

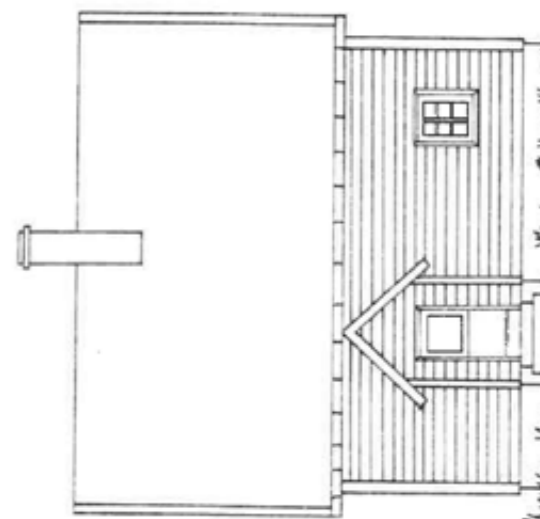
ASKVOLL KOMMUNE			
BUDGET 81/82			
21. 10. 82			
Ans. 977	Ark. 13-3		
Navn	Sign.	Kost.	Saks beh.
A.			
B.			
C.			
D.			



Fasade A

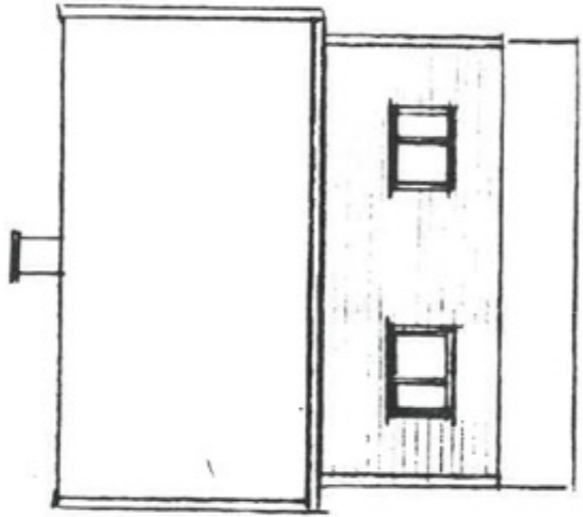
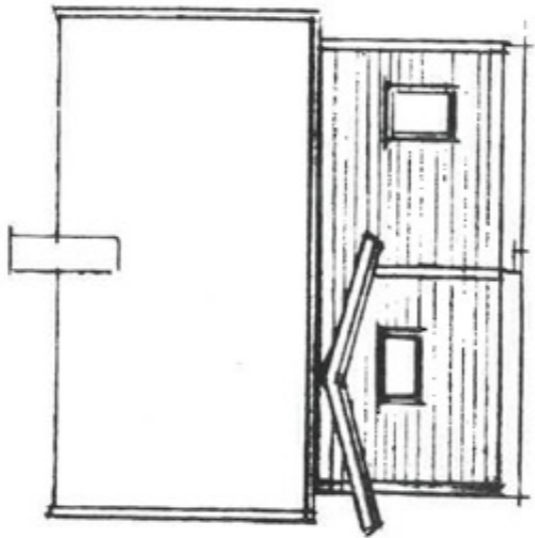
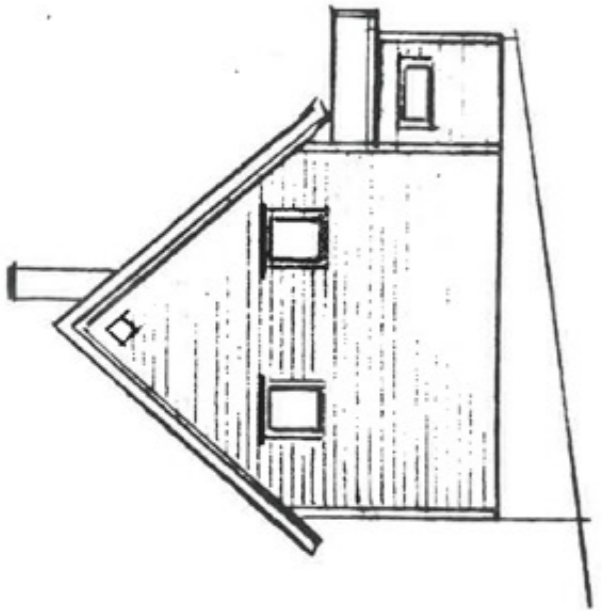


Fasade B



Fasade C

Eiebolig	M 1:100
Fasader	Dato 7/7-80
Tegnet av:	Tegn. nr. 1
G.A. Kvinge	



03. 81

ASKVOLL BYGNINGSRÅD HAR
I SAK 67/81 GODKJENT
BYGGEMELDING.

ASKVOLL, DEN 18/5 1981

O. Gjebæk

RYLANDSHOLM	M 1:140
STONGTJORD	
<i>Åthekens</i>	<i>Rev. 27/2 81</i>



TILBYGG FOR
RYLANDSHOLM STONGTJORDEN
MALESK. 1:50 ASKVOLL 24.80
FASADE NORD *Åthekens*

ASKVOLL KOMMUNE
EDRIVE STAT
23. 04. 90

Hovedutval for teknisk sektor i Askvoll
har i sak 67/90 godkjent byggesøknad
Askvoll, den 01.06.1990 *H. West*

ASKVOLL KOMMUNE	
TEKNISSKILLING	
23. 04. 90	

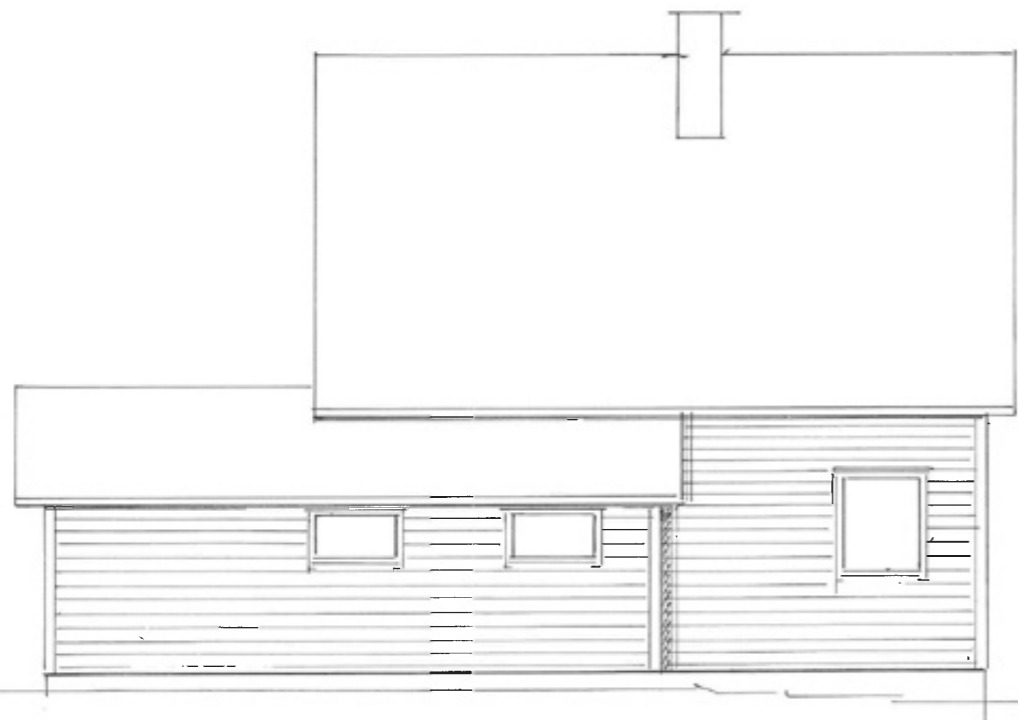


TILBYGG FOR	
RYLANDSHOLM STONGFJORDEN	
MALEST. 1-50	ASKVOLL 3/4 90
FASADE SØR	<i>Arne Skjerve</i>

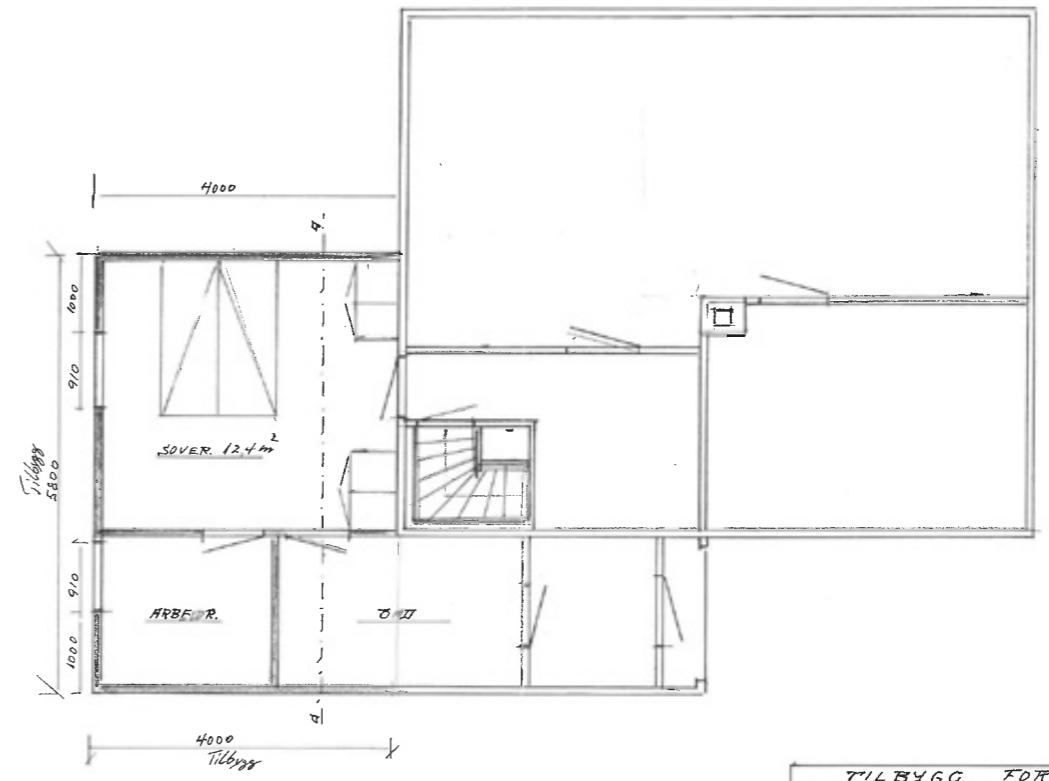
ASKVOLL KOMMUNE	
TEKNISSKILLING	
23. 04. 90	



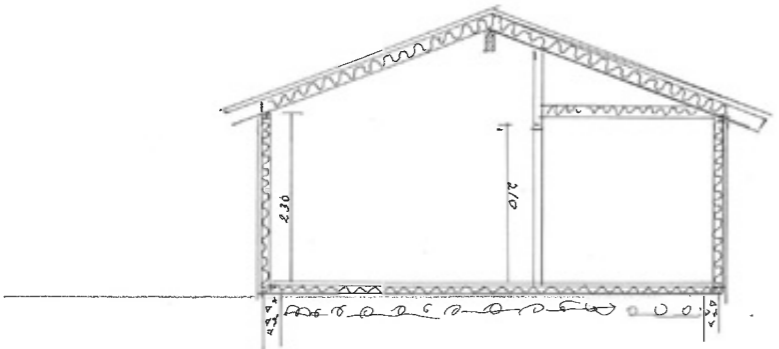
TILBYGG FOR	
RYLANDSHOLM STONGFJORDEN	
MALEST. 1-50	ASKVOLL 3/4 90
FASADE VEST	<i>Arne Skjerve</i>



TILBYGG FOR	
RYLANDSHOLM STONGTJØRÆN	
MÅLEST 1:50	ÅRSVOLL 24 90
FASADE ØST	<i>Stangefeltes</i>



TILBYGG FOR	
RYLANDSHOLM STONGTJØRÆN	
MÅLEST 1:30	ÅRSVOLL 7/80
PLAN	<i>Stangefeltes</i>

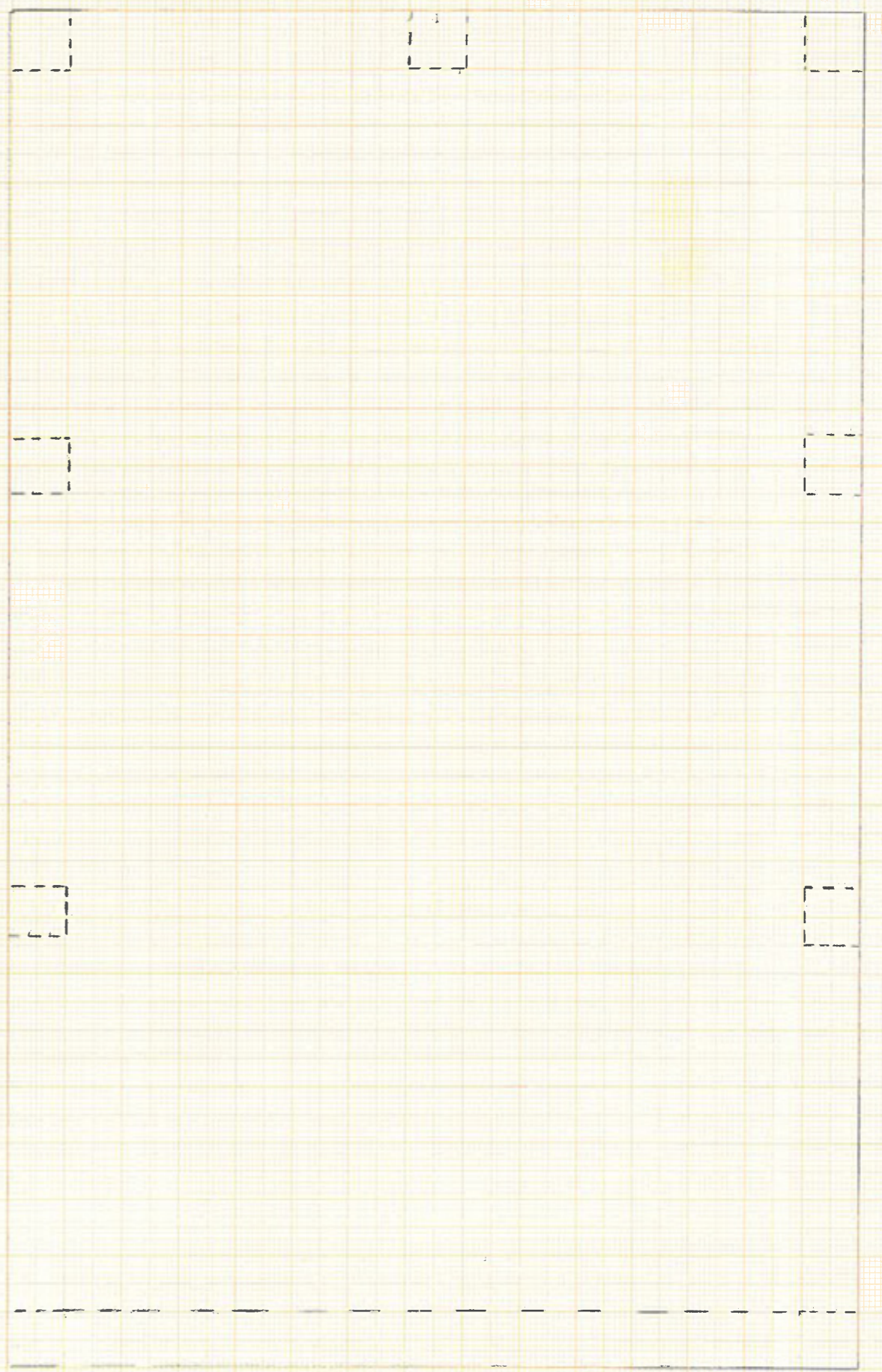


ASKVOLL KOMMUNE
 ENDRIS STAT
 23. 04. 90

TILBYGG FOR
 RYLANDSHOLM STONGFIORDEN
 MÅLST. 1:50 ASKVOLL 14/ 90
 SNITT A-A *Augustinus*

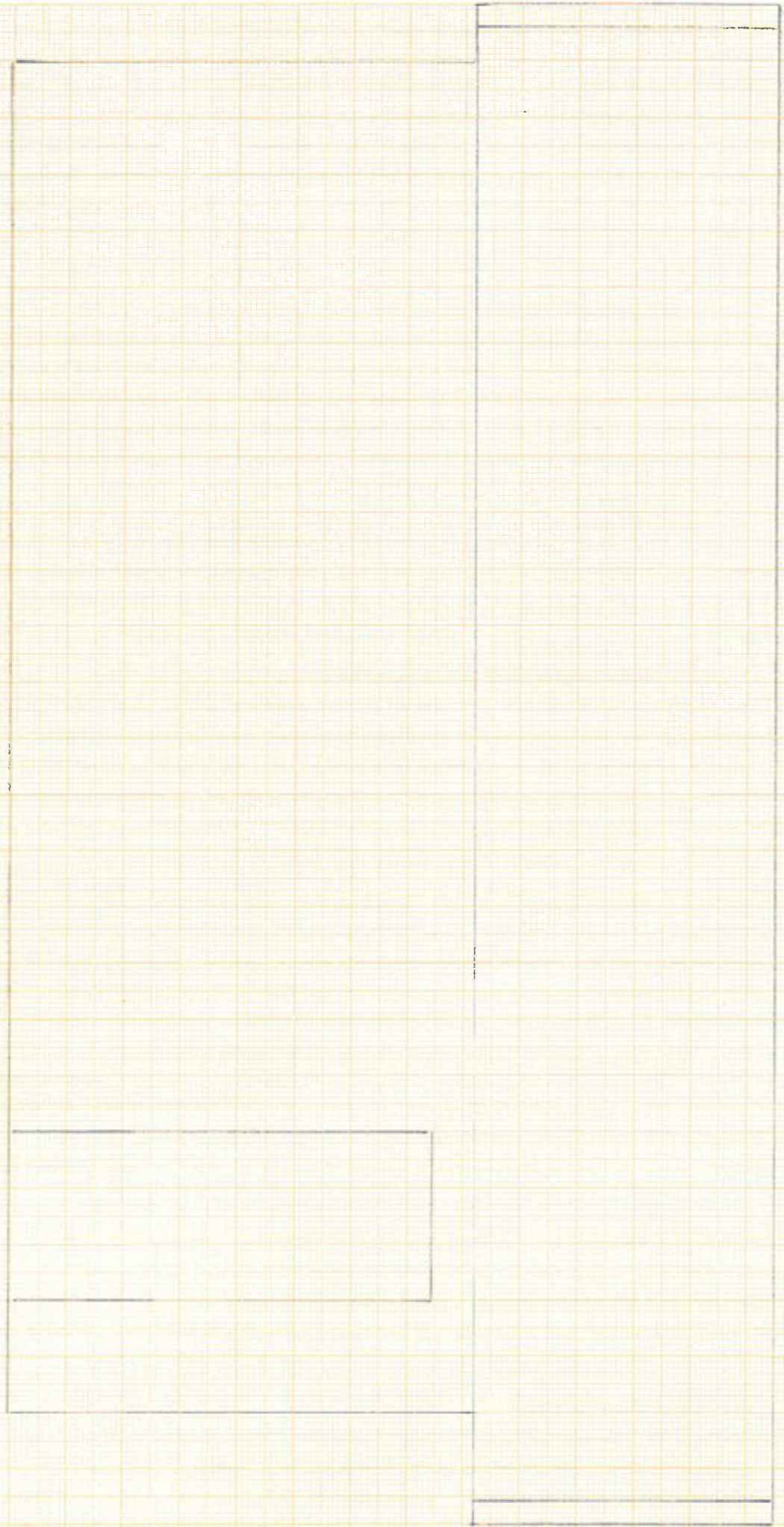
ASKVOLL BYGNINGSRÅD HAR
 I SAK 12/85 GODKJENT
 BYGGEMELDING.
 ASKVOLL, DEN 26/5 1985

VOLL BYGNINGSRÅD HAR
 I SAK 1/85 GODKJENT
 BYGGEMELDING.
 VOLL, DEN 16



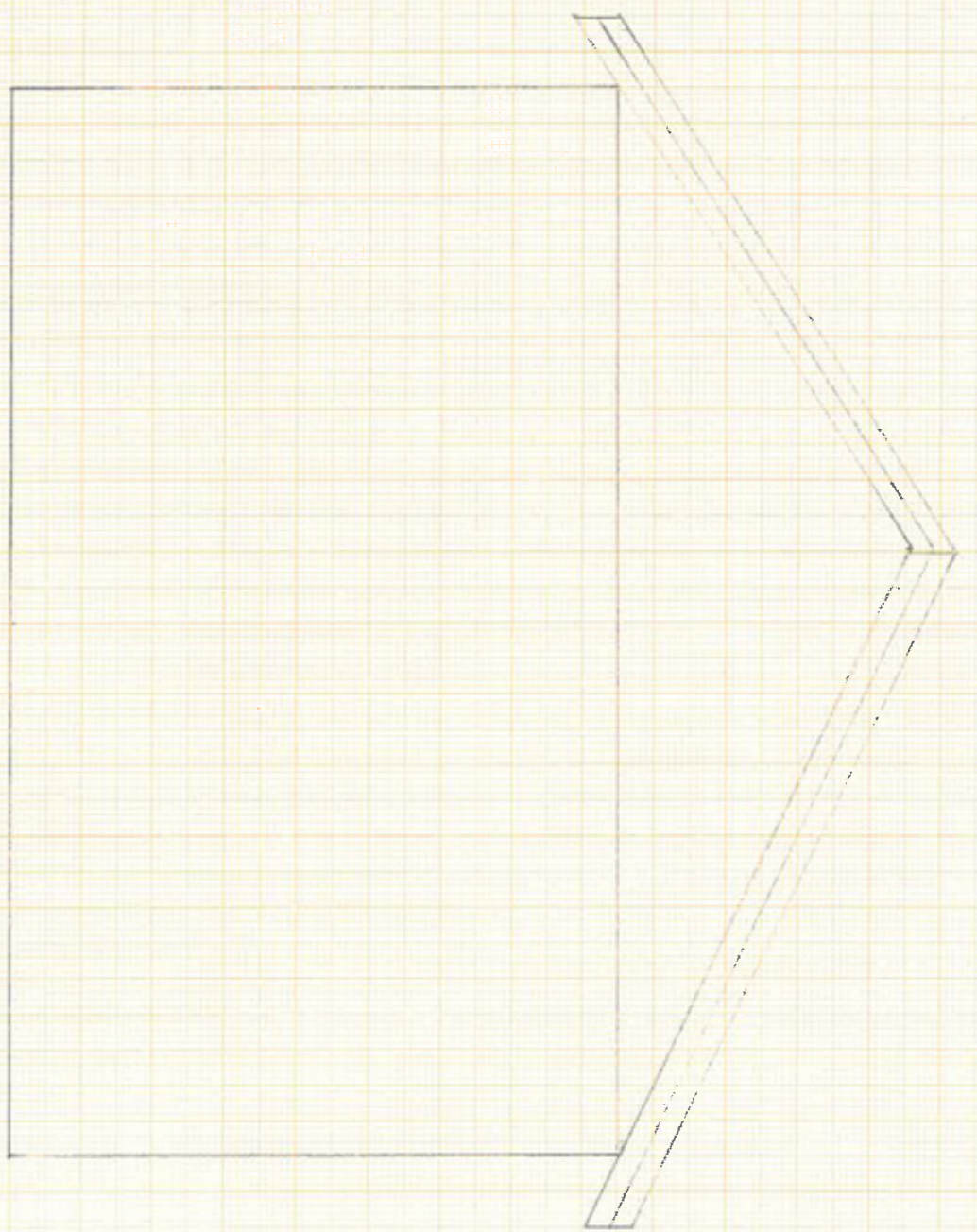
MADE NR. 1000000
 F. BEYER

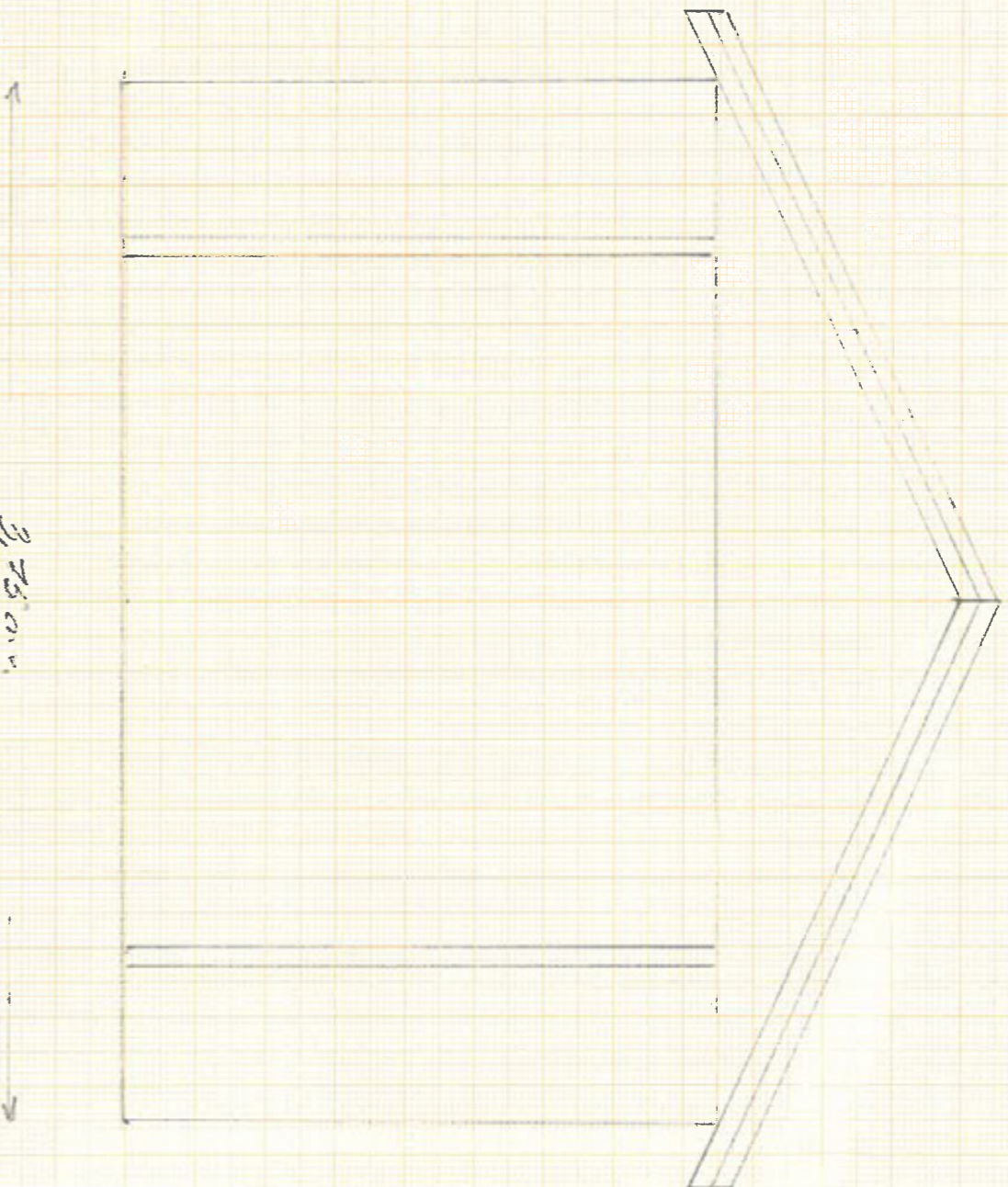
x



B

y



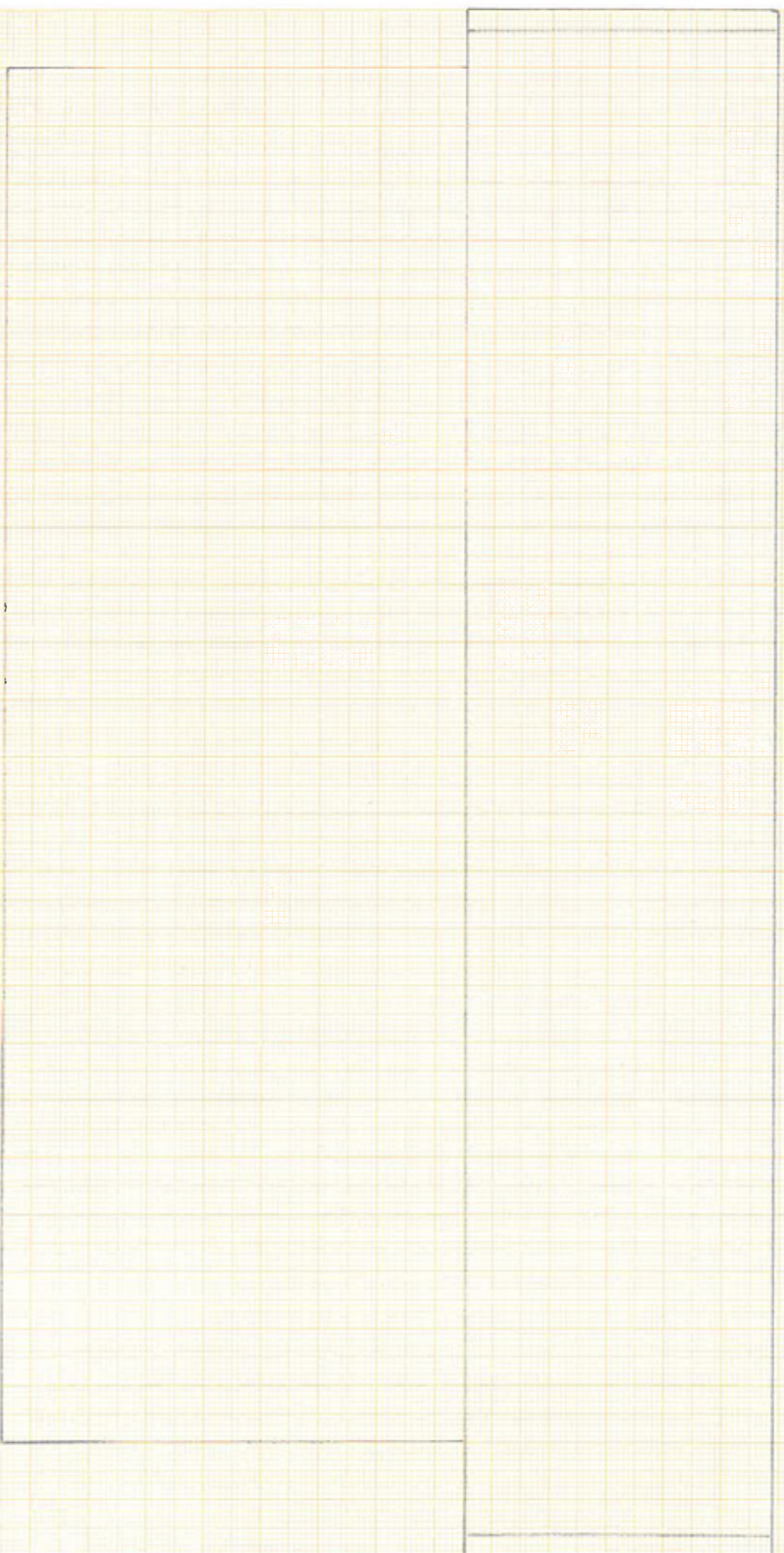


↑

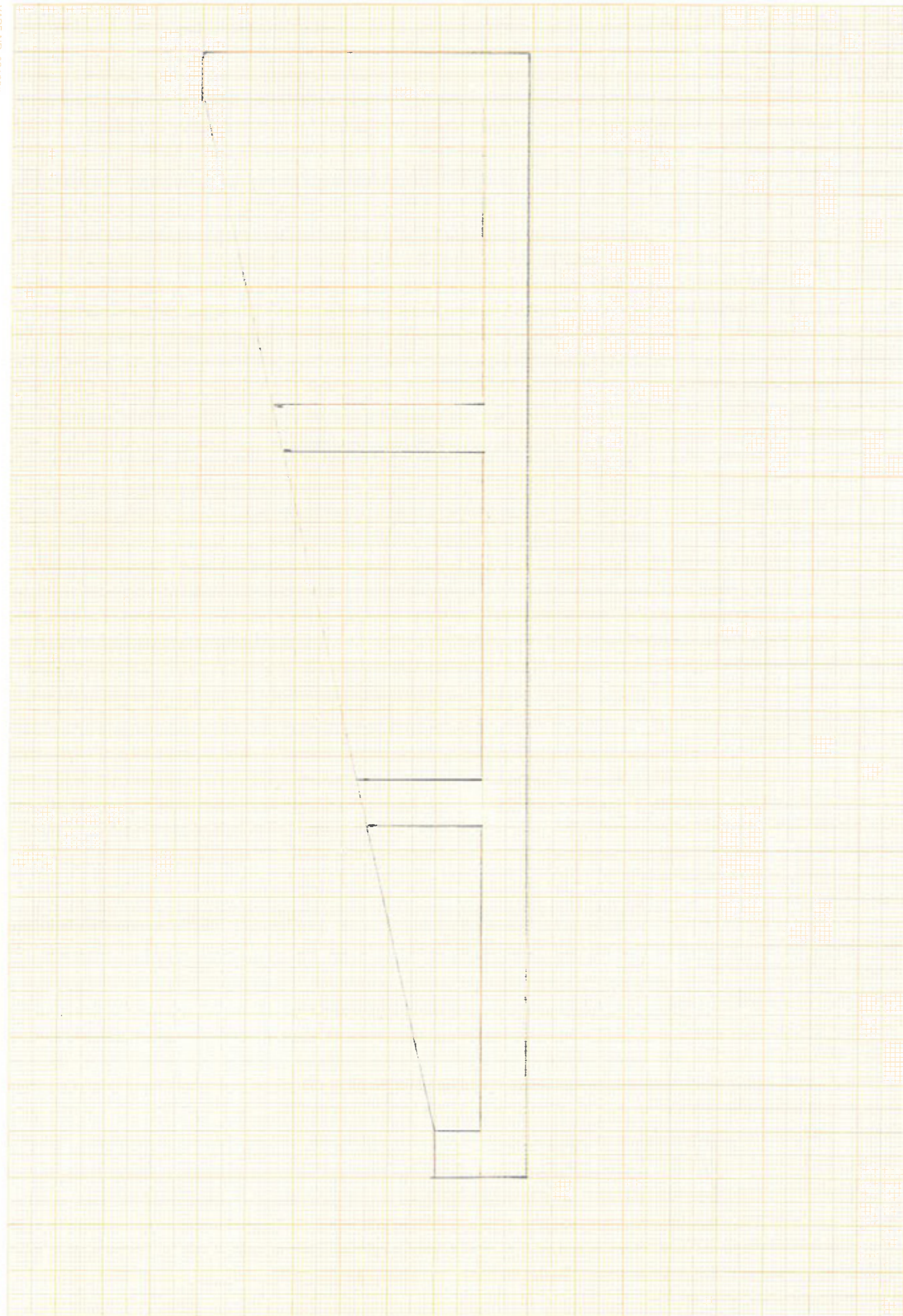
3,75m

→

H



D



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.08.2024 10:05

Eiendom 4645-13/8 Waagen

Bruksnavn	Waagen	Etablert dato	03.05.1926	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4645	Beregnet areal	1434,6	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	13	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	8	Punktbeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Stongfjordvegen 665	6984 Stongfjorden	Stongfjorden	Stongfjorden	Askvoll

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.05.1926	Skylddeling	4645-13/8	Mottaker	0
		4645-13/2	Avgiver	0
17.08.2011	Annen forretningstype	4645-13/8	Berørt	0
		4645-13/19	Berørt	0
01.06.2018	Feilretting	4645-13/8	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	4645-13/8	Mottaker	0

Bygninger (5)

Bygg 1 av 5: Naust båthus sjøbu

Bygningsnr	177618241	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 5: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	177620319	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Bygg 3 av 5: Naust båthus sjøbu

Bygningsnr	177618268	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Bygg 4 av 5: Enebolig

Bygningsnr	177620327	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	177636673	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

DAGBOKFØRT

18.05.90 03107

SØRENSEN, VAREN I
SUNNFJORD

FRÅSEGN

Underskrivne Audun Rylandsholm

eigar av eigedomen gnr 13 bnr 8 i Askvoll kommune, har fått løyve til å føre opp tilbygg til bustadhus på eigedomen 8,5 meter frå midtlina av Rv 609 hp 08 km 7.535

For meg sjølv og seinare eigarar av eigedomen godtek eg dei vilkåra som er nemnde nedanfor:

- Eg godtek at eg ikkje har krav på erstatning for skader på det nye bygget skulda vedlikehaldsarbeid eller trafikk, som følgje av at dette ligg innafor byggegrensa.
- Bygningen skal ikkje nyttast til anna føremål enn det som søknaden om løyve lyder på.

NB: I dei tilfella at søkjar og eigar ikkje er ein og same person, må både søkjar og eigar skriva under på denne fråsegna. Fråsegna må underskrivast i 2 EKSEMPLAR, og returnerast til vegkontoret.

- Eg godtek at eg ikkje har krav på tiltak mot støy ved framtidig vegbygging der støytilhøva ikkje vert forverra.

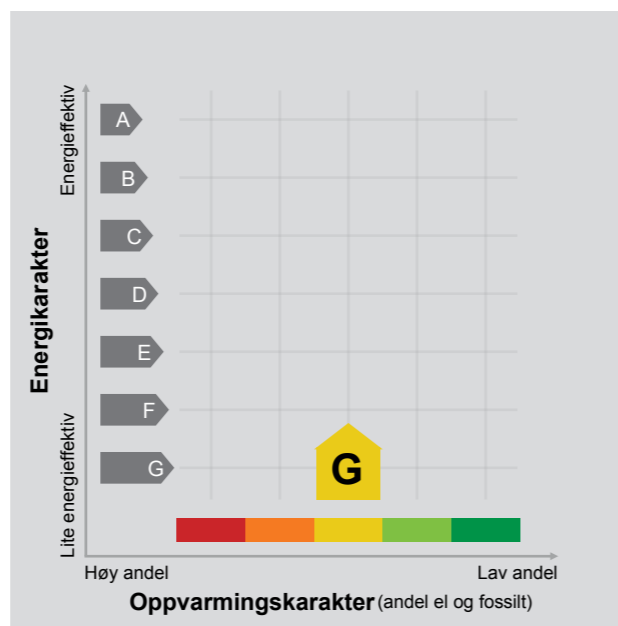
Storfjord den 9/5 - 90

.....
Underskrifta til eigar av eigedomen

Audun Rylandsholm

.....
Underskrifta til søkjaren

Adresse	Stongfjordvegen 665
Postnummer	6984
Sted	STONGFJORDEN
Kommunenavn	Askvoll
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177620327
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16274
Dato	28.08.2024



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 PLUSS

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

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

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

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”

Rett 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

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 mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



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