

Sunnfjord

Yndestad 62, 6977 Bygstad



Prisantydning

1.800.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	20
Viktig informasjon	27
Dokumenter	28
Budskjema	73



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.800.000,- + omk.

Byggeår:
1920

Areal:
BRA-i: 157m².
BRA-e: 42m².

Soverom:
6

Tomt:
Eiet tomt, 196 daa.

Parkering:
Det er ikke opparbeida parkeringplass på tunet. Adkomst via enkel gårdsvei.

Kommunale avgifter:
2.055,- pr. år.

Område:
Sunnfjord - Gaular

Eiendomstype:
Landbrukseiendom, konsesjonspliktig.

Adresse:
Yndestad 62
Postnr Poststed:
6977 Bygstad





Omkostninger for kjøper

1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,-))

58 402,- (Omkostninger totalt)

1 858 402,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

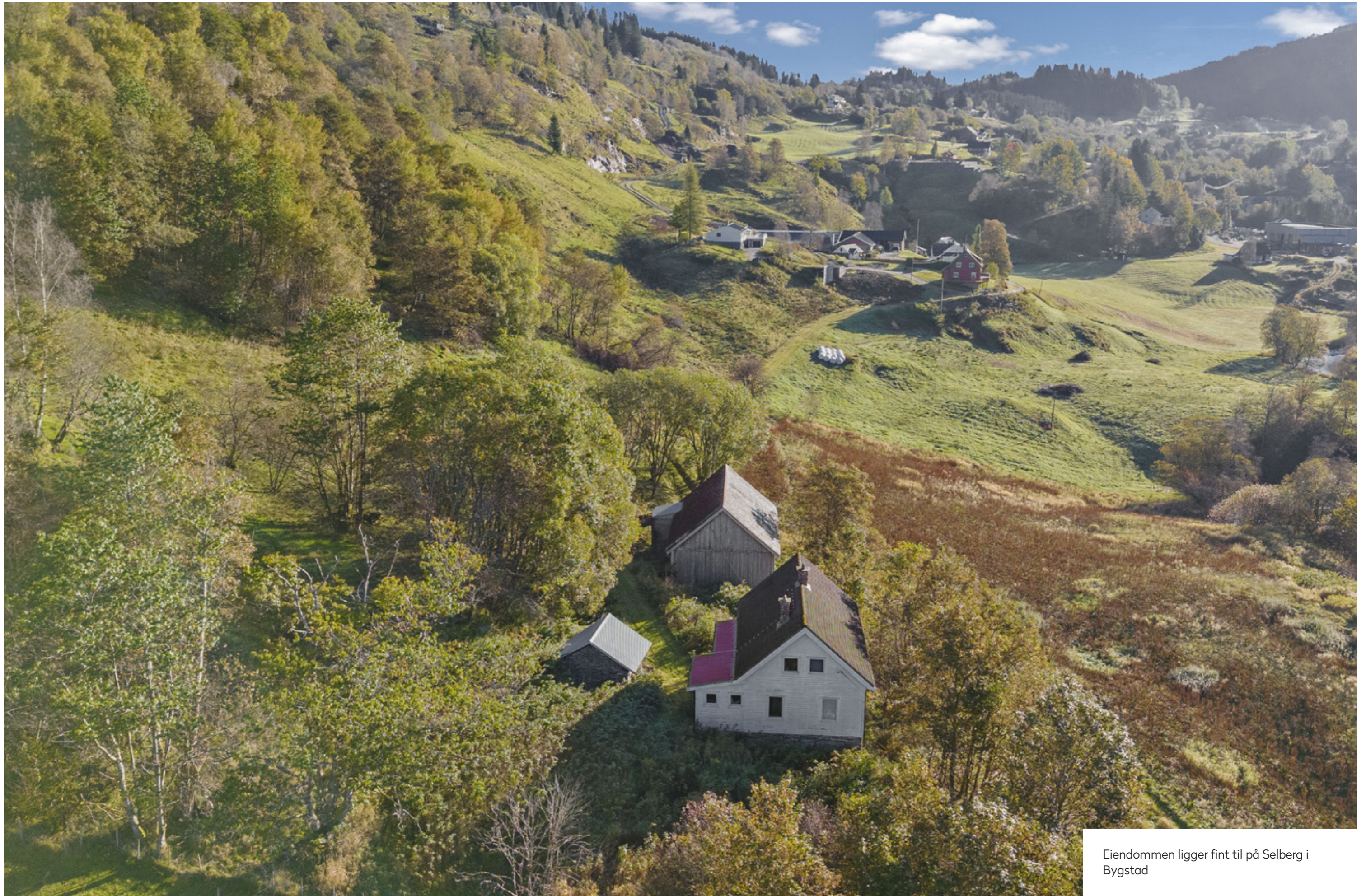


Kort om eiendommen

Eiendommen består av et eldre nedlagt småbruk med landlig beliggenhet i Bygstad. Tunet er utbygd med enebolig fra rundt år 1920, samt eldre driftsbygning og uthus med ukjent byggeår. I tillegg er det et mindre stølshus på Yndestadstølen som følger med.

Det har ikke vært drift på bruket siden 1980-tallet og det må påregnes større oppgraderinger før bruk. Eiendommen er registrert med fulldyrka jord på 13daa og innmarksbeite på 14daa. Tunet ligger i rolige omgivelser innerst i blindveg på Selberg. Fra eiendommen er det gangavstand til skule, barnehage og idrettsanlegg i Bygstad. Kjøpet er konsesjonspliktig og ny eier må påregne personlig boplikt.





Eiendommen ligger fint til på Selberg i Bygstad



Entre - bolighuset er antatt oppført rundt år 1920



En av flere stuer på hovedplan



Kjøkken ligger i tilknytning til stue på hovedplan





Bad og vaskerom ligger i tilbygg som ble oppført på slutten av 1970-tallet

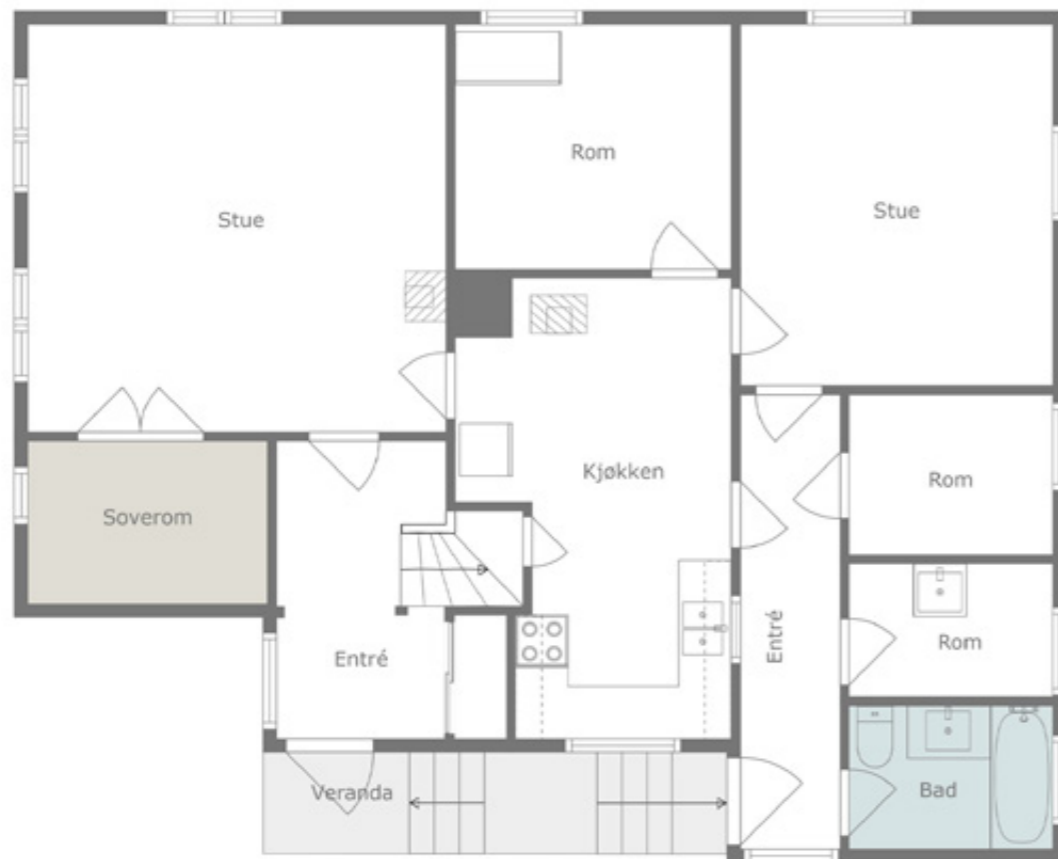


Loftsetasjen er innreda med flere soverom



Plantegning

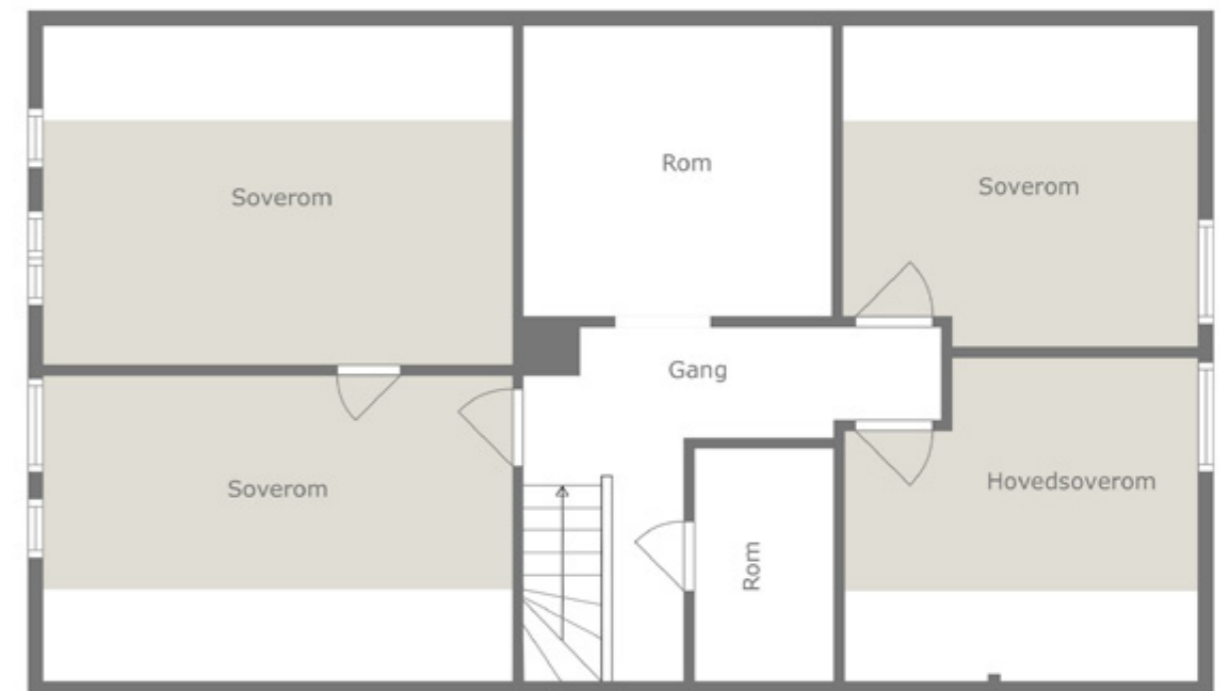
Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målemåte for alle størrelser er m.
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.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målemåte for alle størrelser er m.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse Yndestad 62 6977 Bygstad	byggeåret som trolig var rundt 1920 og fra tilbyggingsåret på 1970- tallet. Behov for en større renovering og oppgradering som følge av elde, slitasje og manglende vedlikehold over tid må derfor påregnes.
Matrikkel Gnr. 221 bnr. 2 i Sunnfjord kommune	Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:
Beliggenhet, adkomst Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser på Selberg i Bygstad, Sunnfjord kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til skule, barnehage og idrettsanlegget i bygda. Til dagligvarebutikk i Bygstad er det ca. 2km. Til kommunesenteret i Førde er det ca. 20km.	TG1: 1 stk. - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Adkomst til eiendommen via privat gårdsvei over to av naboeiendommene. Vedlikehold av veien deles med disse. Siste del av veien må vedlikeholdes av bruket aleine da bruket ligger innerst av bruka.	TG2: 21 stk. - Utvendig taktekking - Nedløp og beslag - Takkonstruksjon/loft - Utvendige dører - Innvendige overflater - Innvendige overflater kjeller - Radon - Rom under terreng - Innvendige trapper - Innvendige dører - Overflater og innredning kjøkken - Vannledninger - Avløpsrør - Ventilasjon - Varmtvannstank - Elektrisk anlegg - Drenering - Grunnmur og fundament - Terrengforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger - Septiktank
Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.	TG3: 8 stk. - Utvendig veggkonstruksjon - Utvendig vinduer
Type, eierform og byggeår Landbrukseiendom Selveier, oppført i 1920	
Bygninger og byggemåte Takkonstruksjonen har oppgradert taktekkingen, takrenner og nedløp har vert skiftet i nyere tid. Bolighuset har ellers standard fra	

- Utvendige trapper
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Generell bad
- Generell vaskerom
- Brann tekniske forhold

- TGIU: 2 stk.
- Avtrekk kjøkken
 - Andre VVS-installasjoner

Grunnmur av naturstein. Ringmur under tilbygget av betong. Kjellergulv av betong. Etasjeskille av tredekke. Betonggulv i tilbygget i 1.etasje. Yttervegger i den eldste delen av laftet tømmerplank med utvendig kledning av trepanel. Yttervegger i tilbygget av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltak, oppbygget av sperr og i senere tid opplektet og rettet med 2" oppføring og nytt undertak av rupanel. Tilbygg med skråtak, antatt oppbygget av sperr. Taktekking av betongtakstein på den eldste delen. Taktekking av lakkerte metallplater på tilbygget. Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall fra nyere tid. Stigtrinn for tilkomst til skorsteinene av lakkert metall. Plattlodd rundt takgjennomføringene for teglpipe. Vindskier av treverk med malte overflater. Utvendige trapper og plattinger av betong ved inngangspartiene i 1.etasje. Eldre vindu med trekarmer med

gjennomgående stolper og rammer med enkle glass, og malte trekarmer med 2-lags glass fra midten av 1970- tallet. Åpningene for vinduene i kjelleren er blendet med trepanel. Ytterdører i 1.etasje i treverk med finerte overflater. Ytterdør i kjelleren av treverk.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '199 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 157 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 42 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Loft:
- BRA-i: 62 m² (gang, fire soverom, to bodar)

Første etasje:
- BRA-i: 95 m² (entré, to stuer, kjøkken, to soverom, gang, vaskerom, bad, kott, bod)

Kjeller:
- BRA-e: 42m² (to bodar, potetkjeller)

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

Møblering / utstyr

Eiendommen selges slik den fremstår ved visning, og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Innvendige overflater og innredninger

1. etasje og loft:
Gulv med belegg og eldre ubehandlet og malte tregulv. Vegger med trehvite tømmervegger, malte plater, trepanel og tynnfinerplater. Himlinger med malte plater, trehvite og malt trepanel. Loftstrapp i malt treverk med spilerekkeverk og med belegg i trinnene. I 1.etasje er det malte trefyllingsdører i den eldre delen og finerte dører i tilbygget. I loftet er det ei trefyllingsdør, 2 labankdører og 3 gjenbruksdører med finerte overflater og enkle glass.

Kjeller:
Gulv av betong. Potetkjeller med sand. Vegger av naturstein og betong. Himlinger delvis med synlige bjelker og stubbeloftsgulv, og delvis med underkledning av trepanel.

Våtrom

Bad: Gulv med varmekabel og tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggene. Plastsluk med klemring overgang til tettesjikt av belegg. Vegger med overflater/

tettesjikt av våtromspanel. Himling med malte plater. Klosett, badekar og baderomsinnredning med laminat benkeplate med nedfelt servant, overskap med speil og integrert belysning.

Vaskerom: Gulv med varmekabler og tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggene. Vegger med overflater/tettesjikt av våtromspanel. Himling med malte plater. Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med finerte overflater, laminat benkeplater og stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum. Eldre ventilator med utkast gjennom yttervegg.

Tekniske installasjoner
To piper av teglstein, innvendig med pussa overflater og utvendig med ubehandla overflater.
Grue i kjelleren.

Vannrør av kobber med åpen installasjon i kjelleren og med skjult installasjon i 1.etasje. Vannrør i kjøkkenbenken av plast/rør-i-rør. Stoppekran og vannkran for nedtapping av røropplegget i kjelleren.
Vannpumpe i kjelleren.
150 liter varmtvannstank fra

1970-1980-tallet, installert i kjelleren.

Synlig del av avløpsrør er av plast.

Bunnledningene er det ikke kjennskap til.

Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering.

El.anlegg med åpen installasjon i den eldste delen og med skjult installasjon i tilbygget.

Fordelingsskap med skrusikringer. Inntak med skrusikringer i gavlveggen mot vest.

El.anlegget er frakoblet. Selger har ikke kjennskap til tilstanden på elanlegget, og kjøper må påregne oppgraderinger/utskiftninger av dette før det kobles på igjen.

Oppvarming

Vedovn i stuen mot øst og i kjøkkenet.

Det er ikke kjent når ildstedene var i bruk sist, og kjøper må påregne fyringsforbud ved branntilsyn i boligen.

Parkering

Det er ikke opparbeida parkeringplass på tunet. Adkomst via enkel gårdsvei.

Areal og eierform

Areal: 196 372 kvm, Eierform: Eiet tomt

Fordeling av eiendommens

areal:

Fulldyrket jord: daa 13,1

Innmarksbeite: daa 14,6

Skog av svært høy bonitet: daa 62,9

Skog av høy bonitet: daa 48,6

Uproduktiv skog: daa 2,5

Myr daa: 36,0

Åpen jorddekt fastmark: daa 7,2

Åpen grunnlendt fastmark: daa 8,0

Bebygd, vann, bre daa: 3,4

Sum arealer: daa 196,3

Tomt og hage

Bygningen står i sørvendt skråning, med bratt terreng sør for bygningen og nord for tunet. Utvendig ledningsnett er det ikke kjennskap til, men antatt av plast fra tilbyggingsåret på midten av 1970-tallet. Det er ikke kjennskap til avløpsanlegget, men det er i Norva 24 registrert med septiktank i Norva 24. Byggegrunnen er det ikke kjennskap til. Det er ikke kjennskap til dreneringen, antatt naturlig drenering fra byggeåret.

Tilliggende fasiliteter

Støl

Eiendommen har stølshus på Yndestadstølen. Røde Kors har benyttet seg av stølshuset over flere år, og opplyser at det er et eldre enkelt stølshus. Selger har ikke kjennskap til tilstanden på

stølshuset, og takstmann eller megler har ikke besiktiget dette.

Jaktrett

Eiendommen er del av felles jaktvald med rett til å drive hjortejakt. I følge takstmann tilfaller det ca. 0,5dyr til bruket hvert år.

Eier

Bibelskolen Bildøy v. Andreas Evensen

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via privat gårdsvei ca. 500 meter. Deler av veien (fram til naboeiendommene) er felles med disse og vedlikeholdet deles mellom eiendommene. Andel av vedlikeholdskostnadene som påfaller bruket er 32%, ref. jordskiftesak fra 19.03.1984. Siste del av veien inn til tunet har ikke vært i bruk på lengre tid og er gjengrodd.

Ukjent vanntilførsel, antatt fra privat brønn. Vannkvalitet er ukjent.

Ukjent avløpsanlegg.

Kommunen opplyser at de ikke har info om dette.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i LNF-område.

Konsesjon

Det må søkes om konsesjon for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonsøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Selger kan også i slikt tilfelle kreve å få heve salget uten videre begrunnelse uten at kjøper kan kreve erstatning.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Eiendommen har ikke areal

som tilsier at det er lovbestemt boplikt, men kjøper gjøres oppmerksom på at det normalt settes vilkår i konsesjonsvedtaket om 5-års personlig boplikt for ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at det er driveplikt på all dyrka jord og beite uavhengig av størrelse på arealet.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

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:

1839/900041-1/55 Utskifting 06.11.1839

1908/900435-1/55 Rettsbok 02.11.1908
Bestemmelse om beiterett

1921/900428-1/55 Utskifting 30.05.1921

1922/900316-1/55 Utskifting 13.03.1922
overutskifting

1945/411-1/55 Utskifting

13.04.1945

Gjelder denne registerenheten med flere

1946/186-1/55 Utskifting 11.03.1946

Gjelder denne registerenheten med flere

1947/378-1/55 Utskifting 02.04.1947

overutskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/420-1/55 Jordskifte 07.03.1956

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/2582-1/55 Erklæring/avtale 02.05.1977

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

1980/8117-1/55 Erklæring/avtale 30.12.1980

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

1984/1660-1/55 Jordskifte 19.03.1984

Gjelder denne registerenheten med flere

1993/1105-1/55 Jordskifte 16.03.1993

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/1170-1/55 Jordskifte
16.03.1995
Skogsveg/gardsveg
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/2903-1/55 Jordskifte
25.06.1999
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest

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

Prisantydning

1 800 000,-

Beregnet total kostnad

1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 200,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr
pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
45 000,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum: 1 800
000,-))

58 402,- (Omkostninger totalt)

1 858 402,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

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

prisantydning.

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Bjarte Roska
Takstdato : 22.08.2024
Markedsverdi : 1 800 000,-
Teknisk verdi : 1 810 000,-

Formuesverdi : 169 392,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Kommunale avgifter

Kr. 2 055 pr. år
Inkl. eiendomsskatt og tilsyn avløpsanlegg. Renovasjon og slamtømming kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke digital + prospekt (Kr.13 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.500)
Oppgjørshonorar (Kr.6 900)
Fotografering (Kr.5 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 800 000,-) (Kr.50 400)
Tilrettelegging (Kr.10 500)

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 takst/tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. Kjøper må påregne at det foreligger feil/mangler ved installasjonene, og det vil påløpe kostnader ved utbedringer av disse før bruk.

Sefrak
Uteløe/uthus som står oppe i plantefelt mot nord er oppført i Sefrak-registeret.
Bygningsnr.177762784.

Info hentet fra Riksantikvarens sine nettsider:
"Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen".

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre

annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

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

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

Megler vil heller ikke formidle bud med forbehold om at budet er hemmelig for andre budgivere. Megler skal, i den grad det er mulig, informere alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

Overtagelse

Seiendommen innen 2mnd. etter at endelig konsesjonsvedtak er gitt.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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 innen kl.12 dagen før, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert:

02.10.2024

Viktig informasjon

NB!

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

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

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

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

Takst

Selberg

Yndestad 62, 6977 BYGSTAD

Gnr 221: Bnr 2
4647 SUNNFJORD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7,
6800 Førde
Telefon: 907 44 376
E-post: bjarte@fordetakstkontor.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572



Dato befaring: 24.06.2024
Utskriftsdato: 22.08.2024
Oppdrag nr: 7093



 Norsk takst

Matrikkel: Gnr 221: Bnr 2
Kommune: 4647 SUNNFJORD KOMMUNE
Adresse: Yndestad 62, 6977 BYGSTAD

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Takst av gnr. 221, bnr.2 i Sunnfjord kommune, basert på eiedommen sin forventede marknadsv verdi ved fritt sal. For bustadhuset er det utarbeidd tilstandsrapport som vedlegg til taksten. For andre bygninger vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er på nivå med tilstandsrapport. Eiedommen vert selt frå dødsbu, ingen opplysningar er framlagt. Taksten er basert på opplysningar innhenta frå Nibio-Gardskart, kommunekart.com og matrikkelen via Eiendomsverdi.no.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldande konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiedommar skal bygge på. Det er ikkje meninga at retningslinjene skal følgjast slavisk, men at det opnast for takstmannens skjønn. Eigaren/oppdragsgjevaren skal lese gjennom dokumentet før bruk og gje tilbakemelding til takstmannen om det finst feil/ manglar som bør rettast. Verdivurderinga er gjort etter beste skjønn og overtyding. Verdivurderinga er utført i samsvar til gjeldande instruks. Heftelsesmerkingar er ikkje vurdert med mindre det er opplyst. Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt eiedommen slik god skikk tilseier.

(Takstskjematuret har fleire fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, taksten vert elles skriven på nynorsk.)

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Konsesjonspliktig småbruk på Selberg i Bygstad. Jordbruksareal, innmarksbeite, skog og utmark med tilhørende rettar vert tillagt verdi basert på bruks- og avkastningsverdi. Bustadhuset har eldre standard og vert taksert med omsyn til gjenverdi for renovering og eiedommen si plassering. Driftsbygningen er av eldre slitt standard, men vert tillagt skjønnsmessig verdi for gjenbruk av murverk og grindverk som bør restaureres for eventuelt bruk som lagerplass og småskala dyrehold. Vedhuset står til nedfalls og vert ikkje tillagt verdi. Stølhuset på Yndestadstølen har liten eller ingen bruksverdi for eiedommen og vert ikkje tillagt verdi.

Eiedommen har ikkje ressursgrunnlag for tradisjonell landbruksdrift, men ligg med gangavstand til barnehage, skule og butikk, og med kort avstand til arbeidsmarknaden i Førde. Småbruk med så sentral plassering er attraktive og har hatt stabil marknadsinteresse.

Markedsverdi: **Kr. 1 800 000**

FØRDE, 22.08.2024



Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7, 6800 Førde
Takstøkonom/Takstingeniør MNT
Telefon: 57 82 07 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Bibelskolen Bildøy
Takstingeniør:	Bjarte Roska
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.06.2024. - Andreas Evensen. Rektor ved Bildøy Bibelskole. Tlf. +47 934 12 694 - Bjarte Roska. Takstmann/Takstingeniør MNT. Tlf. +47 907 44 376

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selberg
Eier:	Björg Ingrid Selberg dødsbu
Hjemmelsovergang:	29.08.1974
Beliggenhet:	Eigedommen ligg på Selberg i Bygstad, i område med landbrukseigedommar og frittliggande bustadeigedommar. Til barnehage, barneskule og idrettshall er det ca 700m, til nærbutikken i Bygstad 2km, til ungdomsskolen på Sande om lag 15km og til kommune- og regionsenteret Førde ca 20km. Tunet ligg i sørvendt helling med utsyn til nærliggande område i grenda.
Bebyggelsen:	Tunet er utbygd med eitt bustadhus, driftsbygning og eit eldhus. Bustadhuset er truleg oppført mellom 1920 og 1930, og vart tilbygd på midten av 1970-talet. Driftsbygningen og eldhuset er frå tidleg på 1900-talet.
Konsesjonsplikt:	Eigedommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	LNF-område.
Adkomstvei:	Frå fylkevegen til tunet er det ca 550m felles privat gardsveg. Veggen går over to av nabobruka sin eigedom. Vegretten over nabobruka er ikkje tinglyst.
Tilknytning vann:	Antatt privat brønn. Tilstand og vasskvalitet er ukjend.
Tilknytning avløp:	Eigedommen er registrert i Norva 24 med slamavskiljar, det er elles ikkje kjennskap til avløpsanlegget.
Andre forhold:	Tinglyste jordskifte er ikkje kontrollerte.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4647 SUNNFJORD Gnr: 221 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Björg Ingrid Selberg dødsbu
Adresse:	Yndestad 62, 6977 Bygstad
Kommentar:	Opplysningar frå matrikkelen er innhenta frå Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	24.06.2024	Matrikkelopplysningar	Innhentet		
NIBIO Gardskart	24.06.2024	Kart og flyfoto med arealopplysningar	Innhentet		Ja
kommunekart.com	24.06.2024	Kontroll av arealplan	Innhentet		
Rekvirent	24.06.2024	Omvising/diverse opplysningar			

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringsdokument er ikkje framlagt.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	13,1
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	14,6
Skog av svært høy bonitet	daa	62,9
Skog av høy bonitet	daa	48,6
Skog av middels bonitet	daa	0,0
Skog av lav bonitet	daa	0,0
Uproduktiv skog	daa	2,5
Myr	daa	36,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	7,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa	8,0
Bebyggd, vann, bre	daa	3,4
Ikke kartlagt	daa	0,0
Sum arealer:	daa	196,3

Kommentar	
Opplysningar om areal og arealfordeling er innhenta frå Nibio gardskart. For utfyllande opplysningar syner ein til vedlagt kart. Link til kart: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/221/2/0?gardskartlayer=ar5kl13	

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eigedommen er eit konsesjonspliktig småbruk med tun med bygningar, dyrka mark, innmarksbeite, skog og utmark med jaktrett og med antatt fiskerett i Lona. Eigedommen har i tillegg eit enkelt eldre stølshus på Yndestadstølen. Med bakgrunn i opplysningar som er innhenta frå Røde Kors, som har disponert selet i lenger tid, er det ikkje funne nødvendig med synfaring av stølen.
Produksjon	Bruket har vore ute av produksjon og drift i lenger tid. Arealet i og rundt tunet er delvis gjengrodd.
Odel	Eigedommen stettar ikkje arealkravet til odelsjord. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedommen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedommen er over 500 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedommen sin del i realsameige.
Arrondering	Eigedommen sitt areal ligg i ein teig frå elva Lona, som renn gjennom dalbotnen, og opp til felles fjellmark ca 370 moh. Jorda som er dyrka ligg i kupert terreng sør for tunet. Innmarksbeite og skogsmarka ligg i bakkane og lia nord for tunet. For utfyllande opplysningar syner ein til Nibio-gardskart og kommunekart.com. Link til gardskartet: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/221/2/0?gardskartlayer=ar5kl13

Bygninger på eiendommen

Bustadhus


Bygningsdata	
	Byggeår: 1920 Kilde: Antatt byggeår

Verdivurdering	
Verdi:	Bustadhuset vert tillagt verdi i høve til teknisk standard og eigedommen si plassering. Kr. 1 300 000

Kommentar areal
For opplysningar om areal og romdeling syner ein til vedlagt tilstandsrapport med teknisk verdi.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus
Bygning, generelt
For skildring av av bustadhuset sin konstruksjon og standard med innreiingar og installasjonar syner ein til vedlagt tilstandsrapport.

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent alder

Verdivurdering	
Verdi:	Driftsbygningen har liten eller ingen bruksrelevans slik den står i dag, men har pent murverk og historisk verdi for tunet, og bør restaurerast for bruk som lager og eventuelt småskala dyrehald. Bygningen vert tillagt skjønnsmessig gjenbruksverdi for murkonstruksjonane og grindverket. Kr. 120 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	138	Kjellar med gjødsellager. 1. etasje med fjøsrom. Løe og låve.
Sum bygning:	138	

Kommentar areal
Oppført areal er bygningen si ca. grunnflate inkludert silo på nordsida og tilbygg til 1.etasje mot vest.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning
Bygning, generelt
Eldre driftsbygning av ukjent alder. Grunnmur med gjødselkjellar av naturstein. Dekke over gjødselkjellaren av jernbjelkar med trebjelkar og strekkmetall. Golv i fjøsrommet av betong, andre golv og etasjeskilje er av tredekke. Ytterveggar i fjøsrommet av teglsteinsmur, innvendig med pussa overflater og utvendig med ubehandla murfasade. Ytterveggar over teglmuren er av grindverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av sperr. Taktekking mot sør av skiferheller og mot nord av teglstein flikka med eternitt- og stålplater. Takrenner av sink. Vindus med stålremmer og enkel glas. Portar og dører av treverk. Betongsilo med overbygg med taktekking av lakkerte metallplater, og med betongbru for tilkomst. Bygningen var under synfaringa oppfylt med lagra brennsele, trematerialar og eldre gardsredskap, med dårlege tilhøve for kontroll av innvendige overflater, golv og etasjeskilje. Taktekkinga på sørsida er av eldre slitt teglstein og er flikka med eternitt- og stålplater. Skifting av taktekinga på sørsida må påreknast og omlegging/vedlikehald av skifertaket må med omsyn til alderen også kunne påreknast. Eternitt er eit asbesthaldig materiale som ved sanering må behandlast som spesialavfall. Trekledningen utvendig er slitt og har større område med råteskade og lause kledningsbord. Jernbjelkar for opplegg for etasjeskilje av tredekke er rusta og tredekka slitt. Behov for ei generell renovering må påreknast.

Vedhus

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent alder.

Verdivurdering	
Verdi:	Vedhuset har ikkje netto gjenverdi.



Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	18	Vedhus.
Sum bygning:	18	

Kommentar areal
Arealet er oppmålt innvendig med laser. BTA er berekna areal, ikkje oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Vedhus
Bygning, generelt
Vedhuset har jordgolv. Veggar av natursteinmur og av stavar med utvendig kledning av trepanel. Tak med saltak oppbygd av sperr. Taktekking av lakkerte metallplater med undertak av armert folie. Ytterdør av plassbygd enkel standard. Natursteinsveggen mot nord er nedrasa og trekonstruksjonen har som følge av det store retningsavvik.

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrka jord/innmarksbeite	13,1 daa. fulldyrka jord. 0,0 daa. overflatedyrka jord 14,6 daa. innmarksbeite.	90 000
Skogsmark	Skogsmarka består av lauvskog og plantemark med gran. Vegen opp til inntaket for Kvamselva Kraftverk har ei vegslyngje gjennom nedre del av skogteigen, Det er ikkje framlagt opplysningar om bruksrettar og fordeling av eventuelle kostnader for vedlikehald av vegen. Skogsmarka er skjønsmessig vurdert etter opplysningar henta kart og flyfoto.	130 000
Jakt- og fiskerett	Eigedommen er del av eit jaktfelt med rett til å drive hjortejakt. Basert på bruket sitt arealgrunnlag utgjør ideelle part av jaktretten om lag 0,5 fellingsløyve. Årleg nettoverdi av jaktretten er vurdert til kr 1600,-. I kapitaliseringsrenta, som er sett til 8%, er det tatt rimleg omsyn til at inntekter frå jakt vil vere variable og at kvoten kan verte redusert. Bruket sin eventuelle fiskerett i Lona er ikkje av økonomisk betydning og vert i taksten ikkje tillagt verdi.	20 000
Stølshus	Frå Røde Kors, som har disponert selet i lenger tid, er det opplyst at bygningen er eit eldre steinsel med torvtak som treng vedlikehald og oppgradering, og at bygningen ikkje har vore i bruk på lang tid. Eldre enkle stølshus har for dei fleste bruk i dag liten eller ingen bruksverdi og vert ikkje tillagt verdi.	
Gardstun	Gardstun med tomtetekniske installasjonar.	150 000
Sum andre verdikomponenter:		390 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Bustadhus	Kr.	1 300 000
	Driftsbygning	Kr.	120 000
	Vedhus		
Andre verdikomponenter:	Dyrka jord/innmarksbeite	Kr.	90 000
	Skogsmark	Kr.	130 000
	Jakt- og fiskerett	Kr.	20 000
	Stølshus		
	Gardstun	Kr.	150 000
Samlet verdi:		Kr.	1 810 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Yndestad 62, 6977 BYGSTAD
 SUNNFJORD kommune
 # gnr. 221, bnr. 2

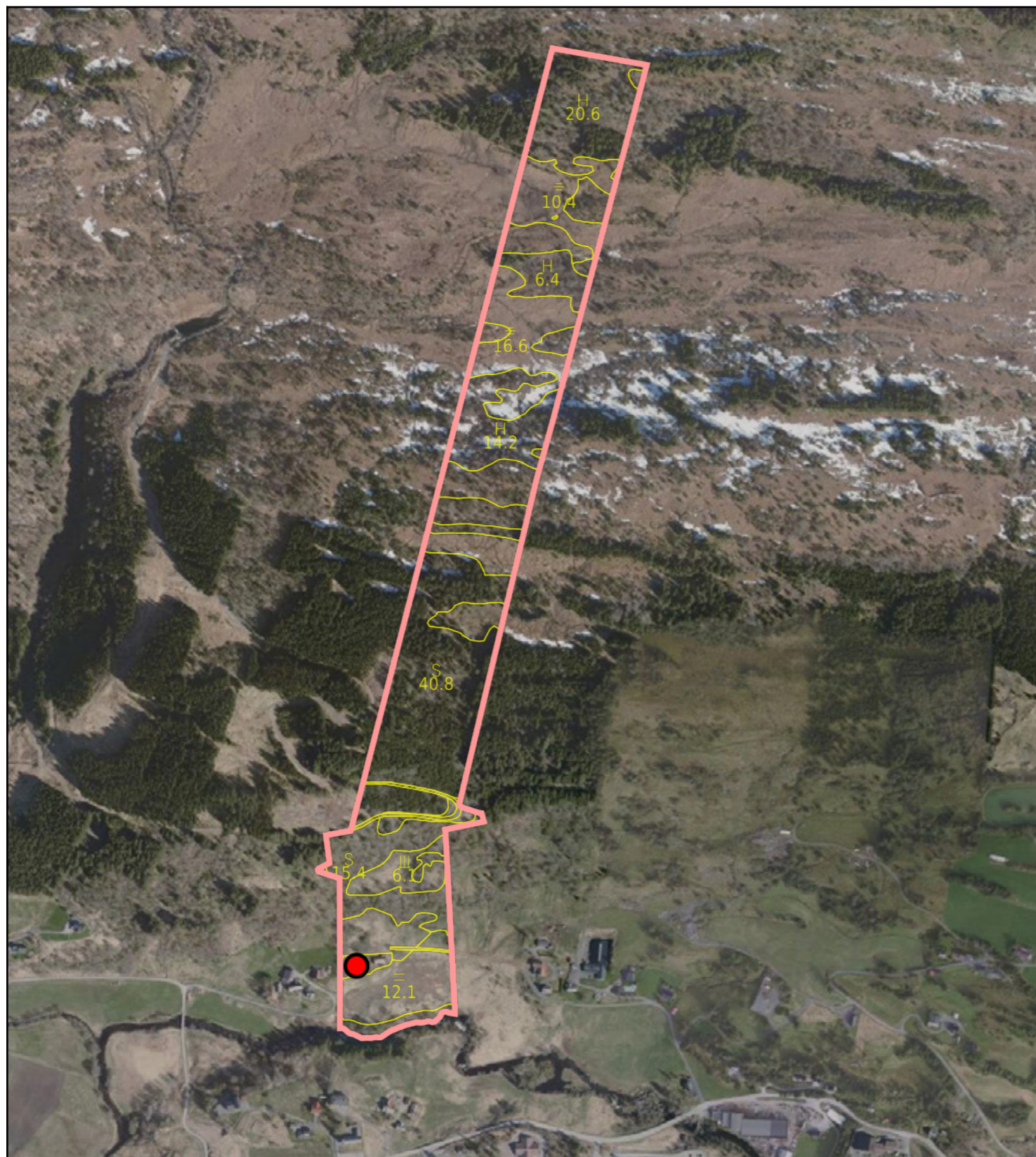
Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 157 m²

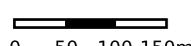


Befaringsdato: 24.06.2024 Rapportdato: 22.08.2024 Oppdragsnr.: 18923-1258 Referansenummer: WP1351
 Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska Vår ref: Bjarte Roska



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



 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 18.08.2024 17:07 Eiendomsdata verifisert: 18.08.2024 17:06	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite S Skog av sær høy bonitet H Skog av høy bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog 1 Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum	AREALTALL (DEKAR) 13.1 0.0 14.6 27.7 62.9 48.6 0.0 0.0 111.5 2.5 36.0 7.2 8.0 53.7 3.4 0.0 3.4 196.3 196.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt
---	---	--	---

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

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

Yndestad 62, 6977 BYGSTAD
Gnr 221 - Bnr 2
4647 SUNNFJORD

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7
6800 FØRDE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Bjarte Roska

Uavhengig Takstingeniør

bjarte@fordetakstkontor.no

907 44 376



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takkonstruksjonen har vore oppgradert og taktekinga, takrenner og nedløp har vore skifta i nyare tid. Bustadhuset har elles i det vesentlege konstruksjon og delvis overflater, innreiingar og installasjonar med standard frå byggjeåret som truleg var rundt 1920 og frå tilbyggingsåret på 1970-talet. Behov for ei større renovering og oppgradering som følgje av elde, slitasje og manglande vedlikehald over tid må difor påreknast. For eldre bygningar som dette må det påreknast at det vil vere bygningsmessige avvik og skjulte skade i lukka konstruksjonar som ikkje er muleg å avdekke uten inngrep i konstruksjonen.

Ved sal av bustadhus er det krav om energimerking. Den eldste delen er ikkje isolert. Tilbygget er antatt isolert i høve til forskriftskravet for tilbyggingsåret, men kan ikkje dokumenterast. For utfyllande opplysningar om energimerking syner ein til nettadressa energimerking.no.

Enebolig

UTVENDIG

Grunnmur av naturstein.
Ringmur under tilbygget av betong.
Kjellargolv av betong.
Etasjeskilje av tredekke.
Betonggolv i tilbygget til 1.etasje.
Ytterveggar i den eldste delen av lafta tømmerplank med utvendig kledning av trepanel.
Ytterveggar i tilbygget av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.
Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr og i seinare tid opplekta og retta med 2» oppforing og nytt undertak av rupanel.
Tilbygg med skråtak, antatt oppbygd av sperr.
Taktekking av betongtakstein på den eldste delen.
Taktekking av lakkerte metallplater på tilbygget.
Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall frå nyare tid.
Stigetrinn for tilkomst til skorsteinane av lakkert metall.
Plattlodd rundt takgjennomføringane for teglpipe.
Vindskier av treverk med malte overflater.
Utvendige trapper og plattingar av betong ved inngangspartia i 1.etasje.
Eldre vindu med trekarmar med gjennomgåande stolpar og rammer med enkle glas, og malte trekarmar med 2-lags glas frå midten av 1970-talet.
Opningane for vindua i kjellaren er blenda med trepanel.
Ytterdører i 1.etasje i treverk med finerte overflater.
Ytterdør i kjellaren av treverk.

INNVENDIG

1.etasje og loft
Golv med belegg og eldre ubehandla og malte tregolv.
Veggar med trekvite tømmerveggar, malte plater, trepanel og tynnfinerplater.
Himlingar med malte plater, trekvit og malt trepanel.

Kjellar

Golv av betong. Potetkjeller med sand.
Veggar av naturstein og betong.
Himlingar delvis med synlege bjelkar og stubbeloftsgolv, og delvis med underkledning av trepanel.

Kjellaren ligg delvis under planert terreng.
Golv av betong og veggar av naturstein, holtaking er difor ikkje relevant.
Loftstrapp i malt treverk med spilerekkverk og med belegg i trinna.

1.etasje
Malte trefyllingsdører i den eldre delen og finerte dører i tilbygget.

Loft

Ei trefyllingsdør, 2 labankdører, og 3 gjenbruksdører med finerte overflater og enkle glas.

VÅTROM

Bad

Golv med varmekabel og tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggane.
Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Veggar med overflater/tettesjikt av våtromspanel.
Himling med malte plater.
Klosett, badekar og baderomsinnreiing med laminat benkeplate med nedfelt servant, overskap med speil og integrert belysning.

Vaskerom

Golv med varmekabel og tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggane.
Veggar med overlater/tettesjikt av våtromspanel.
Himling med malte plater.
Slyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med finerte overflater, laminat benkeplater og stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.
Eldre ventilator med utkast gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

2 piper av teglstein, innvendig med pussa overflater og utvendig med ubehandla overflater. Vedomn i stova mot aust og i kjøkkenet. Grue i kjellaren. Vassrør av kopar med open installasjon i kjellaren og med skjult installasjon i 1.etasje. Vassrør i kjøkkenbenken av plast/rør-i-rør. Stoppekran og vasskran for nedtapping av røropplegget i kjellaren. Vasspumpe i kjellaren. 150 liters varmtvassstank frå 1970-/1980-talet, installert i kjellaren. Synleg del av avløpsrøra er av plast. Botnleidningane er det ikkje kjennskap til. Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering. El. anlegg med open installasjon i den eldste delen og med skjult installasjon i tilbygget. Fordelingsskap med skrusikringar. Inntak med skrusikringar i gavlveggen mot vest. El. anlegget er fråkoplea.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggjegrunden er det ikkje kjennskap til. Det er ikkje kjennskap til dreneringa, antatt naturleg drenering frå byggjeåret. Bygningen står i sørvendt skråning, med bratt terreng sør for bygningen og nord for tunet. Utvendig leidningsnett er det ikkje kjennskap til, men antatt av plast frå tilbyggingsåret på midten av 1970-talet. Det er ikkje kjennskap til avløpsanlegget, men det er i Norva 24 registrert med slamavskiljar i Norva 24.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

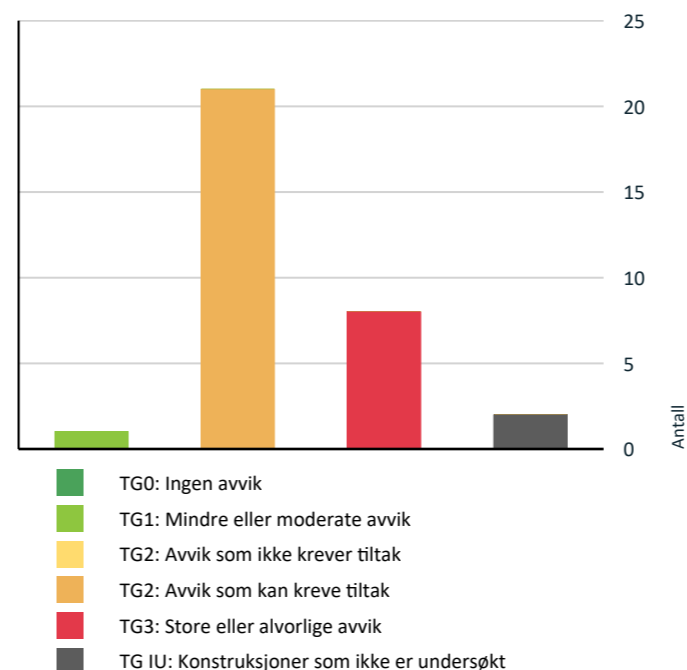
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

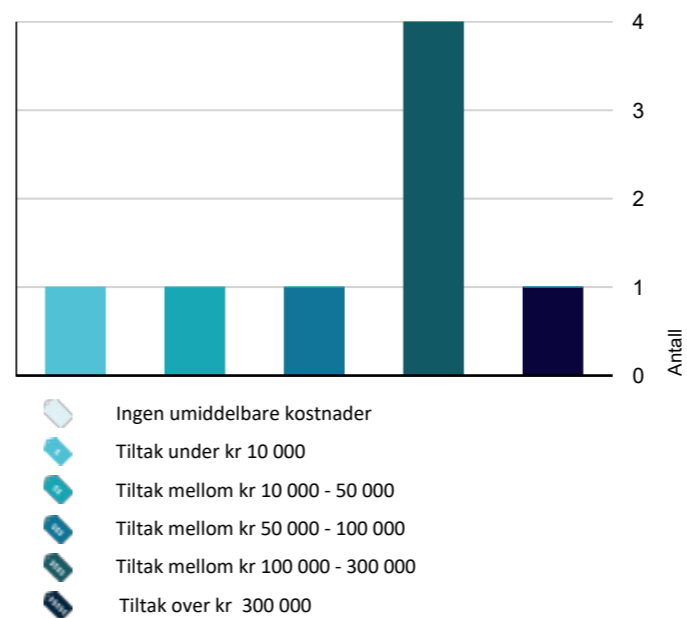
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eigedommen vert selt frå dødsbu. Informasjonen om eigedommen er difor avgrensa til opplysningar innhenta frå matrikkelen via Eiendomsverdi og innsyn i Grunnboka, kommune kart.com og gardskart.nibio.no/ Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova, og er eit vedlegg til taksten av landbrukseigedommen. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. Taksert teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav. For andre bygningar på eigedommen vert det i skjematet for landbrukstaksten berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå etter nemnde standard og forskrift. Skjemataret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsgrad	Avvik	Link
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utendig > Vinduer	Gå til side
!	Utendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - kjeller.** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår, antatt rundt 1920.

Tilbygg / modernisering

Tilbygget er truleg frå midten av 1970-talet.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein på den eldste delen.
Taktekking av lakkerte metallplater på tilbygget.
Kontrollert frå bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose for å unngå lekkasje og skade på taksteinen.
Vidareføring av regelmessig tilsyn og vedlikehald.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall frå nyare tid.
Stigetripp for tilkomst til skorsteinane av lakkert metall.
Plattlodd rundt tagjennomføringane for teglpipe.
Vindskier av treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er ikkje lagt rør i grunnen for vekkling av vatn frå taknedløpa.
Oppsamling av vatn rundt bygningen medfører auka fuktbelastning på grunnmuren og fare for frostskaade i fundamenteringa.
Det er ikkje montert snøfagar eller anna sikring for å hindre snøras frå taket.

Vindskiene er malingsslitte med behov for vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Legge rør i grunnen for kontrollert vekkling av vatn frå taknedløpa.
Montere snøfagar langs takfoten for å hindre skade av snøras.
Vedlikehald og overflatebehandling av vindskier.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggar i den eldste delen av lafta tømmerplank med utvendig kledning av trepanel.
Ytterveggar i tilbygga av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen og setteplanken på austveggen er råteskada og nedslitt.
Kledningen på sørveggen har svertesopp i overflatene.
Kledningen på vestveggen har større flekkvise område med råteskaade.
Kledningen på nordveggen har svertesopp i overflatene, nedslitt overflatebehandling og flekkvise råteskaade.
Kledningen er ikkje ventilert og er difor utsett for fukt- og råteskaade.
Det er ikkje montert hjørnebord på hjørnet mot nordaust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte råteskada kledning. Etablere tilfredsstillande ventilering der kledningen vert skifta på heile veggflater.
Montere hjørnebord som manglar.
Fasadevask og ny overflatebehandling av utvendige overflater.

Kostnadsestimert: Over 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr og i seinare tid opplekt og retta med 2" oppføring og nytt undertak av rupanel.
Takkonstruksjonen er uisolert.
Tilbygg med skråtak, antatt oppbygd av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mått i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen over tilbygget har ikkje tilkomst for kontroll og kan berre vurderast ut frå alder og frå innvendige overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mått er ikkje uvanleg i eldre trekonstruksjonar på Vestlandet. Aktiviteten bør overvåkast over tid for å vurdere om behandling er nødvendig.

Dokumentasjon for oppbygginga av takkonstruksjonen over tilbygget må om muleg framskaffast.



TG 3 Vinduer

1. etasje

Eit nyare vindu på sørveggen med trekarm og glidehengsla ramme med 2-lags glas.

Eldre vindu på austveggen og eit på sørveggen med trekarmar med gjennomgåande stolpar og rammer med enkle glas. Vindu i kjøkkenet, vindfanget og på vestveggen med trekarmar og glidehengsla rammer med 2-lags glas frå 1975.

Loft

Eldre vindu i gavlveggen mot vest med trekarmar med gjennomgåande stolpar og rammer med enkle glas.

Vindu i gavlveggen mot vest med trekarmar og glidehengsla rammer med 2-lags glas frå 1975.

Kjellar

Opningane for vindua i kjellaren er blenda med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindua med 2-lags glas frå 1970-talet har fukt- og råteskade i karmar og rammer, funksjonssvikt og punkterte glas. Eldre vindu med enkle glas har nedslitt treverk med fukt og råteskade. Knust glas i eit vindu på sørveggen i den eine stova.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifting av vindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre vindu er nedslitte og råteskada.



Vindua frå 1970-talet har fukt- og råteskade.

TG 2 Dører

Ytterdører i 1. etasje i treverk med finerte overflater. Ytterdør i kjellaren av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdørene i 1. etasje har slitasje og fuktskade i utvendige overflater. Kjellardøra har råteskade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Reparasjon/kifting av ytterdørene.



Ytterdør i vindfanget.

Tilstandsrapport



Ytterdør i kjellaren.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper og plattingar av betong ved inngangspartia i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene og plattingane har ikkje rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere forskriftsmessige rekkverk langs trapper og plattingar ved inngangspartia.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje.

Golv med belegg, Veggjar med trekvite tømmerveggjar, malte plater og tynnfinerplater. Himlingar med malt trepanel og malte plater.

Loft

Golv med belegg og eldre ubehandla og malte tregolv. Veggjar med trekvit trepanel og ubehandla lafta tømmerplank. Himlingar med ubehandla nyare trepanel og eldre ubehandla trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlege svinnsprekker i tømmerveggjar og tregolv. Ei loftsbod har to veggjar uten innvendig kledning. Fuktskade i tømmerveggane rundt pipa i loftet etter tidlegare lekkasje.

Første etasje har delvis overflater frå byggeåret som er godt vedlikehaldne, og delvis frå midten av 1970-talet med naturleg elde. To soverom i loftet er oppgraderte med nyare overflater, loftet har elles eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering etter behov.

TG 2 Overflater - kjeller.

Golv av betong. Potetkjeller med sand. Veggjar av naturstein, utvendig med spekka fuger og innvendig med spekka mur i rommet mot vest og med pussa veggjar i potetkjellaren. Ein skiljevegg av betong. Himlingar delvis med synlege bjelkar og stubbeloftsgolv, og delvis med underkledning av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater er naturleg prega av elde. Del av overflatene var ikkje synlege for kontroll på grunn av lagra inventar.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering ved behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellargolv av betong. Etasjeskilje av tredekker. Betonggolv i tilbygget til 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mått i konstruksjonen, i bjelkelaget over kjellaren med større angrep.

Golva har varierende helningsavvik med naturleg årsak i setningar i tømmerkassen og nedbøyning i bjelkelaga.

Registrerte helningsavvik ved nivellering i tilfeldig velde kontrollpunkt.
Golv i 1.etasje.
Kjøkken 12mm.
Stove vest 7mm.
Soverom 7mm.
Stova mot vest 25 mm.
Soverom vest 8mm.
Vindfang 12mm.

Loft
Soverom nordaust 57mm.
Soverom sørvest 60mm.
Soverom sørvest 30mm.
Soverom nordvest 22mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Større måttangrep vil over lenger tid svekke konstruksjonen og bør overvåkast for å vurdere berevne og behov for tiltak.
Helningsavvika i golva i 1.etasje er vurdert til å vere av liten bruksmessig betydning, tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig.

Golva i i fleire av loftsromma har betydelege helningsavvik som vil vere av bruksmessig betydning. Tiltak for retting er naturleg å utføre i samband med ei generell oppgradering og modernisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radonmåling er ikkje utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

I radonkartet er område merka med "låg til moderat aktsemdsgrad".

TG 3 Pipe og ildsted

2 piper av teglstein, innvendig med pussa overflater og utvendig med ubehandla overflater.

Vedomn i stova mot aust og i kjøkkenet.

Grue i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feieluka i pipa mot aust er rusta. Det er ikkje eldfast plate på golvet under feieluka.

Sprekker i ein brannmur i loftet. (Omnen er fjerna.)

Pipene tilfredsstillar ikkje kravet til at alle overflater på teglsteinspiper skal vere synlege og at avstanden frå innvendig røykløp til brennbart materiale skal vere minimum 230 mm.

Fukt-/saltutslag i pipa mot vest.

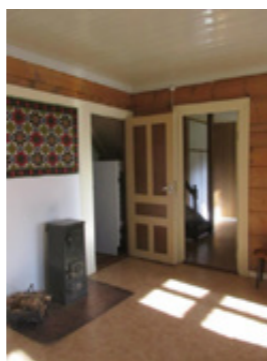
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradere rusta feieluke.

For eldre teglsteinspiper vert det generelt anbefalt rehabilitering av røykløpa med innføring av nye røykrør for å lukke avstandskrava til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vedomn i stova.



Vedomn i kjøkkenet.



Feieluke i blindloftet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellaren ligg delvis under planert terreng.

Golv av betong og veggav naturstein, holtaking er difor ikkje relevant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje forventast at det er utvendig fuksikring av konstruksjonar som ligg på og under terrengplanet. Fuktransport gjennom konstruksjonen må difor påreknast.

Kjellaren vert brukt som lagerplass og var under synfaringa oppfylt med trematerial, ved og diverse inventar, med dårlege tilhøve for kontroll av konstruksjonen og overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trematerialar og ved som er lagra i kjellaren bør fjernast for å unngå etablering av sopp.

TG 2 Innvendige trapper

Loftstrapp i malt treverk med spilerekkverk og med belegg i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje forskriftsmessig rekkverk/returrekkverk langs trappeopningen i loftsgangen.

Trapperekkverket tilfredsstillar ikkje kravet til maks spileavstand på 10 cm og høgde på minimum 90 cm.

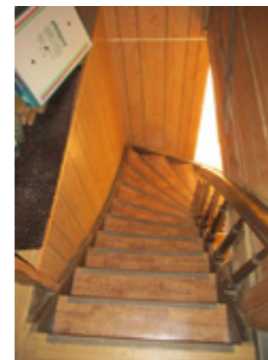
Det er ikkje handtre på veggen langs trappeløpet.

Trappa har frihøgde på berre 1,53m i ganglinja under utvekslinga i etasjeskiljet, kravet er minimum 2m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere forskriftsmessig returrekkverk langs trappeopningen i loftet. Teknisk forskrift har ikkje tilbakevirkande kraft for andre avvik. Tiltak er difor ikkje nødvendig, men oppgradering vert generelt anbefalt for å hindre fallulykker.



TG 2 Innvendige dører

1.etasje

Malte trefyllingsdører i den eldre delen og finerte dører i tilbygget.

Loft

Ei trefyllingsdør, 2 labankdører, og 3 gjenbruksdører med finerte overflater og enkle glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dei fleste dørene tek i karmene og tersklane.

Nokre dører manglar handtak, og enkelte handtak er ikkje tilpassa dørblada og har dårleg gripeflate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dører som tek i karm og terskel.

Montere handtak som manglar og skifte handtak med dårleg gripeflate.



Stova mot vest i 1.etasje.



Loftsrom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har standard frå midten av 1970-talet.

Golv med varmekabel og tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggane.

Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.

Veggar med overflater/tettesjikt av våtromspanel.

Himling med malte plater.

Klosett, badekar og baderomsinnreiing med laminat benkeplate med nedfelt servant, overskap med speil og integrert belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Klosettet er festa med skruer gjennom golvbelegget, tettesjiktet er difor punktert.

Fall rundt sluken i radius 80 cm ut frå senter slukrist er 5 mm, kravet er 1:50/16mm.

Sluken og varmekablane har oppnådd normal brukstid.

Vinduet er plassert i våtsona ved badekaret og er fuktskada og har punktert glas.

Våtromsplatene er ikkje montert med botnprofil og har krymesprekker i skjøytane.

Badet har ikkje forskriftsmessig ventilering, berre opningsvindu med spalteventil.

Det er ikkje fuga/tetta rundt veggjenomføringa for avløpet frå servanten.

Avløpet frå vasken er fråkopla røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte avvik og badet sin alder tilseier at renovering vil vere mest hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking vart utført i tørr sone av veggen i vaskerommet som står mot våtsona til badet. Fuktkvoten vart målt til 10,7%, og ligg innafor normal verdi. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre tilliggande konstruksjonar.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har standard frå midten av 1970-talet. Golv med varmekabel og tettesjikt av belegg med oppbrett langs veggane.

Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.

Veggar med overflater/tettesjikt av våtromspanel.

Himling med malte plater.

Skyllekar i stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golvbelegget er skada og må skiftast.

Det er ikkje botnprofil under dryppkanten på våtromsplatene, platene er difor utsette for fuktskade.

Sluken og varmekablane har oppnådd anbefalt brukstid.

Rommet har ikkje tilfredsstillande ventilering, berre opningsvindu og spalteventil i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skifting av golvbelegget vil rommet kunne fungere for ei tid, men alderen på overflater og installasjonar tilseier at renovering vil vere mest hensiktsmessig

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking vart utført i veggen i boda som står mot våtsona til vaskerommet. Fuktkvoten vart målt til 12%, og ligg innafor normal verdi. Ein gjer likevel merksam på at eit enkelt kontrollpunkt ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre tilliggande konstruksjonar.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med finerte overflater, laminat benkeplater og stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum - Antatt frå midten av 1970-talet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innreiinga er naturleg prega av elde, men har lite slitasje for alderen. Det er ikkje fuga mellom benkeplatene og stålbeslaget langs veggane.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge mellom benkeplata og veggen.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1J Avtrekk

Eldre ventilator med utkast gjennom yttervegg.

El. anlegget er fråkopla, virkningsgrad og funksjon er difor ikkje kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør av kopar med open installasjon i kjellaren og med skjult installasjon i 1.etasje.

Vassrør i kjøkkenbenken av plast/rør-i-rør.

Stoppekran og vasskran for nedtapping av røropplegget i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koparrøra er truleg frå midten av 1970-talet, og har med omsyn til alderen oppnådd normal brukstid.

Under synfaringa var vatnet avstengt, Anlegget er difor ikkje funksjonstesta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ei eventuell oppgradering av våtromma bør røropplegget skiftast til rør-i-rør.



TG 2 Avløpsrør

Synleg del av avløpsrøra er av plast.

Botnleidningane er det ikkje kjennskap til.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra er truleg frå midten av 1970-talet, og har med omsyn til alderen oppnådd forventa brukstid.

Stakeluke er ikkje registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ei eventuell oppgradering av våtromma bør slukar og avløpsrør skiftast.

Staking vil ved behov kunne utførast frå tilknytta sanitærutstyr.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering via opningsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppgradering av ventileringa vert anbefalt for å oppnå tilfredsstillande luftveksling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montere veggventilator. Ved konstruksjonsmessig oppgradering med etterisolering og vindtetting bør balansert ventilering installerast.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vasspumpe i kjellaren. Under synfaringa var vatnet avstengt og el-anlegget fråkopla, Tilstanden til vasspumpe er difor ukjent.

TG 2 Varmtvannstank

150 liters varmtvassstank frå 1970-/1980-talet, installert i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvassstanken har med omsyn til alderen passert forventa brukstid. Varmtvassstanken er tilknytta el-anlegget med stikkontakt.

Varmtvassstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el-anlegget.

Det er ikkje kjennskap til varmtvassstanken sin tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

NEK 2014 har ikkje tilbakevirkande kraft. Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til branntryggleik.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

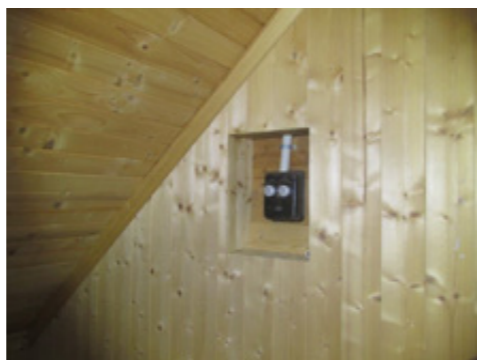
El. anlegg med open installasjon i den eldste delen og med skjult installasjon i tilbygget.
Fordelingsskap med skrusikringer. Inntak med skrusikringer i gavlveggen mot vest.
El. anlegget er fråkopla.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El. anlegget er fråkopla. Krav om kontroll av anlegget før tilkopling til nettet må påreknast.



Sikringsskap.



El. inntak

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er ikkje tilfredsstillande dekning for brannvarsling og brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på røykvarslere?
Montere brannvarslarar og brannslukningsutstyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikkje kjennskap til dreneringa, antatt naturleg drenering frå byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med omsyn til bygningen sin alder kan det ikkje påreknast at det er utvendig fuktsikring av konstruksjonar som ligg på og under terrengplanet, og dreneringa har med omsyn til alderen oppnådd forventa levetid før omlegging må påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåke fukt i golv og veggjar i kjellaren over tid for å vurdere om tiltak er nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein, utvendig og innvendig i eit rom med spekka fuger.
Ringmur under tilbygget av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har ikkje synlege avvik ut over naturleg elde og slitasje i spekka fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og flikking av fuger ved behov.



TG 2 Terrengforhold

Bygningen står i sørvendt skråning, med bratt terrengfall mot sør og bratt terreng på nordsida av tunet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengret nord for tunet har stort nedslagsfelt for avrenning av overflatevatn ned mot tunet.

Del av tunet ligg innafør område som i NVE sine temakart er definert med fare for lausmasseskred.

Tunet og innmarka ligg i område som i NVE sine temakart er merka som aktsemdsområde med omsyn til kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre opne vassvegar for avrenning av overflatevatn.
Tiltak for registrerte aktsemdsområde er ikkje vurdert, men må truleg nærmare utredast ved bygningsmessige tiltak som er søknadspliktige.
Link til NVE sine temakart: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig leidningsnett er det ikkje kjennskap til, men antatt av plast frå tilbyggingsåret på midten av 1970-talet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig leidningsnett har antatt alder på ca 50 år, og har oppnådd tilnærma forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av anlegget vert anbefalt.

TG 2 Septiktank

Det er ikkje kjennskap til avløpsanlegget, men det er i Norva 24 registrert med slamavskiljar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Slamavskiljaren er i Norva 24 registrert, men merka med volum på 0 m3 og med merknad om at siste planlagde tømning i 2020 ikkje vart utført. Etter tømmeplanen skal tanken tømmast i løpet av mai-august 2024.

Ut over desse opplysningane er det ingen kjennskap til avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slamavskiljaren og avløpsanlegget bør kontrollerast eller dokumentasjon for utføring framskaffast.

Påbod om oppgradering kan ikkje utelukkast.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 700 000
------------------------------------	-----	--	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

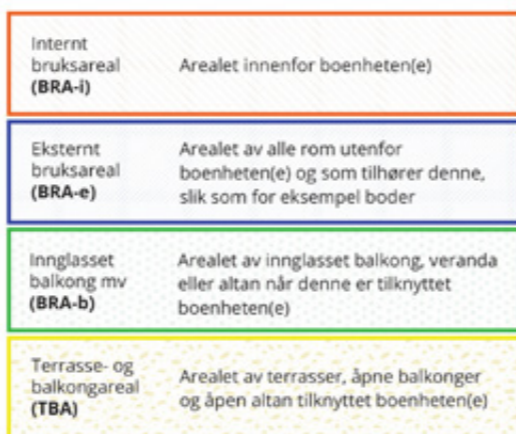
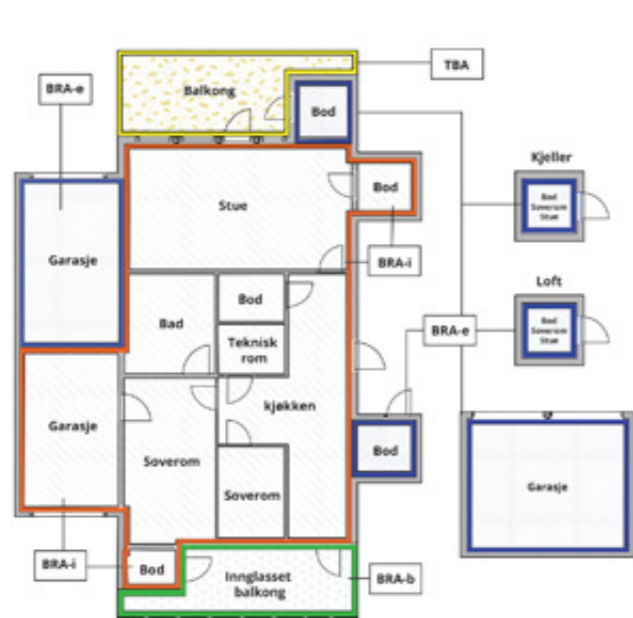
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	62			62	
Etasje	95			95	
Kjeller		42		42	
SUM	157	42			
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod , Bod 2		
Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue 2, Gang , Bad , Kott , Vaskerom , Bod		
Kjeller	Bod , Bod 2, Potetkjeller		

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med lasermålar.

Del av arealet i kjellaren har etasjehøyde under 1,9 m, som er minstekravet til målbart areal etter NS 3940:2023, og er ikke tatt med i arealutmålinga.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindua på austveggen i loftet tilfredsstiller ikkje kravet til rømningsveg.

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)
Enebolig	142	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2024	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Andreas Evensen	Rekvirent
	Norunn L Furnes	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	221	2		0	196372 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Yndestad 62

Hjemmelshaver
Bjørg Ingrid Selberg dødbsu

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringsdokument er ikkje framlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.06.2024	Matrikelopplysningar	Gjennomgått		Nei
Gardskart.no	24.06.2024	Kart/flyfoto med arealregistrering	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	24.06.2024	Kommuneplan/arealplan	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 bruker 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/WP1351>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240101	
Selger 1 navn	
Andreas Evensen	
Gateadresse	
Yndestad 62	
Poststed	Postnr
Bygstad	6977
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Björg Selberg
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Bibelskolen Bildøy Bergen AS
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Viser til takstrapport for vurderinger fra takstmann.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER

Andreas Evensen

IDENTIFIER

b35828397893793fb0c81a
5503652a1afda049e9

TIME

27.09.2024
10:17:35 UTC

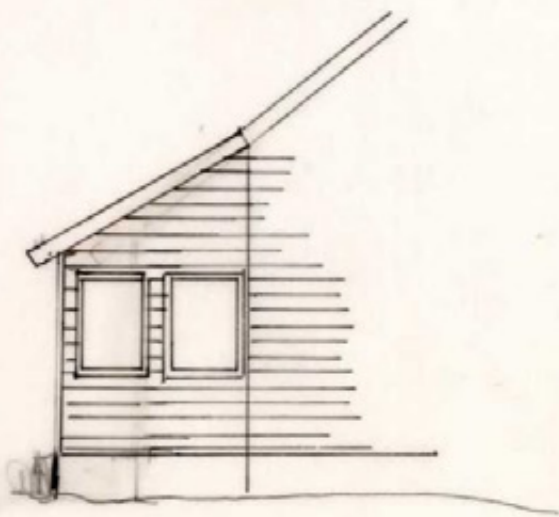
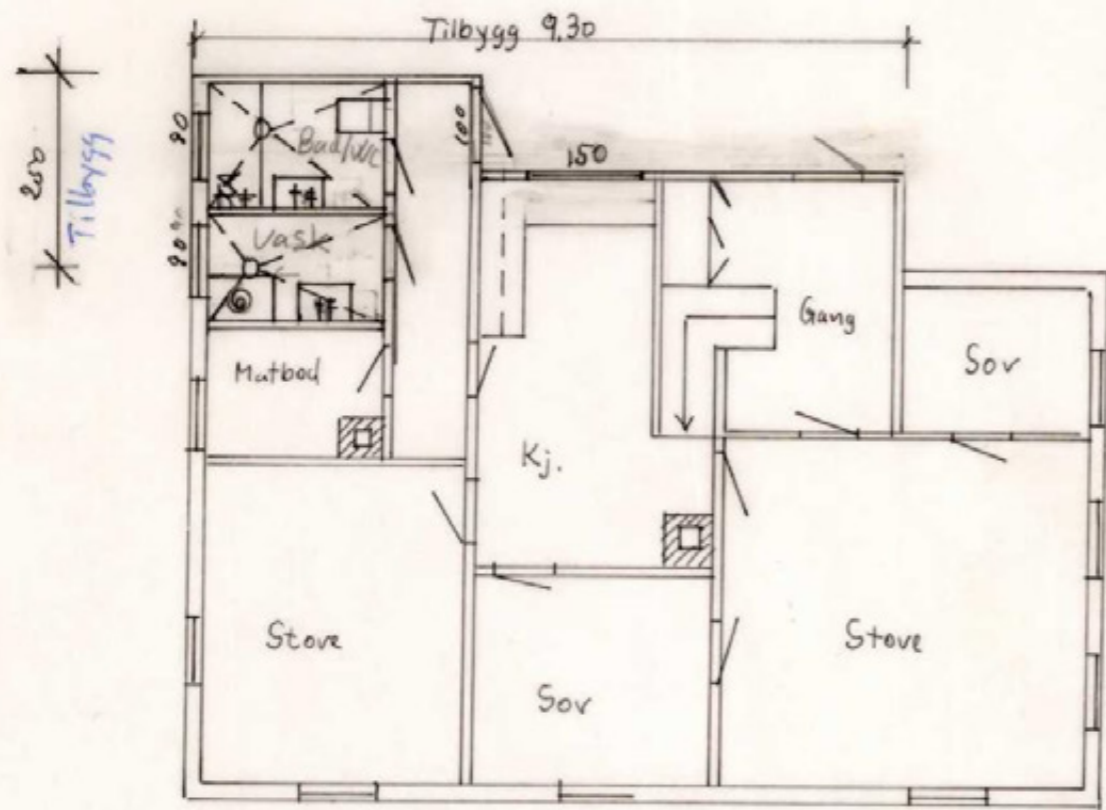
ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

Document reference: 2240101

Document reference: 2240101

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



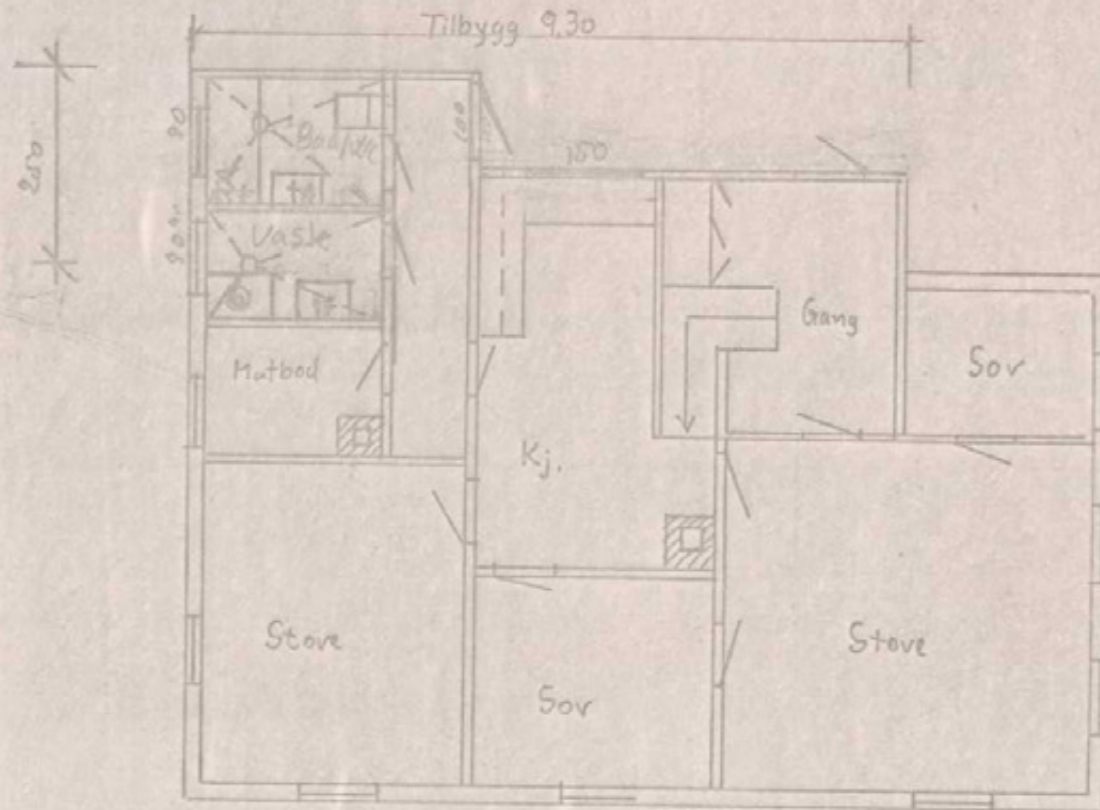
Fasade vest

Rev. 29.10.79

Anna Selberg
 Tilbygg til bustad.
 Teknisk Etal

M=1:100.

8.10.79 04



Fasade vest

Rev. 29.10.79

Anna Selberg
 Tilbygg til bustad.
 Teknisk Etal

M=1:100.

8.10.79 04

Utskrift fra Matrikkelen

Lvert av ePlassen fra Proconet as, 06.09.2024 08:21



Eiendom 4647-221/2 Selberg

Bruksnavn	Selberg	Etablert dato		Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4647	Beregnet areal	196372	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	221	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	2	Punktbeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festener		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Yndestad 62	6977 Bygstad	Kvamme	Bygstad	Gaular

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.04.1920	Skylddeling	4647-221/2	Avgiver	0
		4647-221/3	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering Nymatrikulering	4647-221/2	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	177762792	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 4: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	177762806	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 4: Våningshus

Bygningsnr	177762814	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	203/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	203/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

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

Etasjer

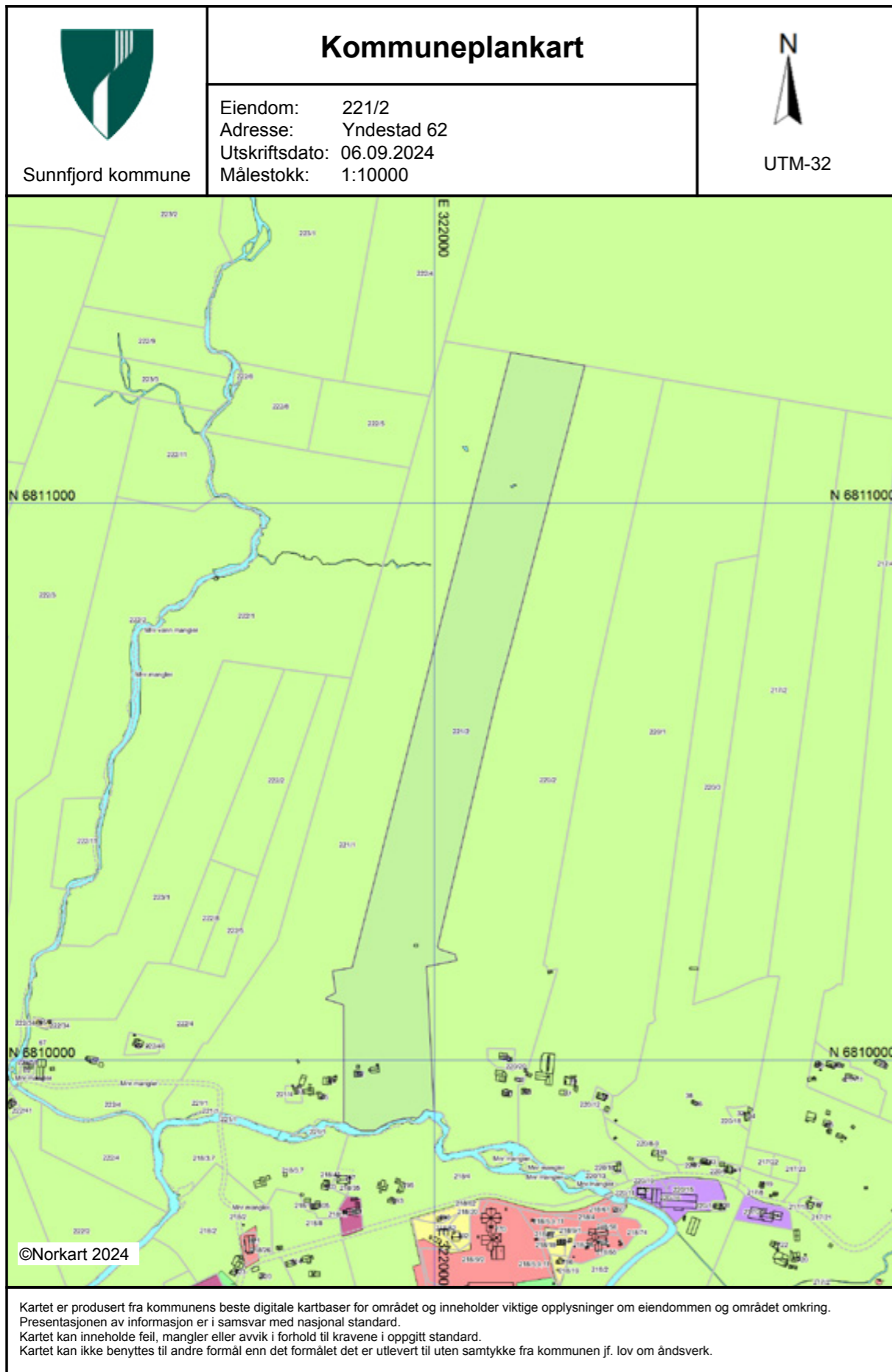
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	91/0	0/0	91/0
L01	Loft	0	39/0	0/0	39/0
U01	Underetasje	0	73/0	0/0	73/0

Bygg 4 av 4: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	177762784	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	



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 4 400
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 200

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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.

“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