

Askvoll

Dalsfjordvegen 3001, 6982 Holmedal



Prisantydning

800.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Nøkkelinformasjon	10
Viktig informasjon	16
Dokumenter	17
Budskjema	63



Fakta om boligen

Prisantydning:
800.000,- + omk.

Byggeår:
1925

Areal:
BRA-i: 191m².
BRA-e: 41m².

Soverom:
6

Tomt:
Eiet tomt, 890m².

Parkering:
Parkering på egen tomt.

Kommunale avgifter:
17.665,- pr. år.

Område:
Askvoll - Holmedal

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse:
Dalsfjordvegen 3001
Postnr Poststed:
6982 Holmedal





Omkostninger for kjøper

800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,-))

33 402,- (Omkostninger totalt)

833 402,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



—
Bak bolighuset er det et eldre uthus/garasje

Nøkkelinformasjon

Adresse Dalsfjordvegen 3001 6982 Holmedal	0,1 m - ungdomsskule (Askvoll): 7 km - dagligvareforretning (med post i butikk): 8,5 km - kommunesenter (Askvoll): 8,5 km - Dale (kommunesenter i Fjaler): 14 km - nærmeste by (Førde): 54 km - Bergen: 178 km
Matrikkel Gnr. 212 bnr. 15 og 16 i Askvoll kommune	Ved fylkesveg 609 er det tilgjengelig kollektivtransport.
Beliggenhet, adkomst Eiendommen ligger øst for Holmedal sentrum. Bolighuset ligger ca. 150 meter fra sjøkanten, på østsiden av Holmedalselven og Holmedal Montessoriskole. Huset sin hovedfasade vender mot sør og har gode solforhold.	Type, eierform og byggeår Enebolig Selveier, oppført i 1925
Eiendommen har tilkomst ved avkjøring fra fylkesvei 609, som eiendommen grenser mot i sør.	Bygninger og byggemåte Opprinnelig bygning fra rundt år 1925, med tilbygg fra 1976. Det er etterslep i forhold til fornying/vedlikehold, og bygningene er å anse som renoveringsobjekt / rivningsobjekt.
Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse.	Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:
Nærområdet Området har spredd boligbygging med enkelte fritidseiendommer og landbruksareal.	TG1: 2 stk. - Tilliggende konstruksjoner våtrom- bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom-vaskerom
I Holmedal ligger mellom annet Holmedal Montessoriskule, barnehage, Helle knivfabrikk, Holmedal Elektriske, Holmedal Næringshage, småbåthavn, kirke og samfunnshus. Bygden har også ett aktivt vel og ungdomslag. Avstand til: - barnehage: 0,6 km - barneskule (Montessoriskule):	TG2: 17 stk. - Utvendige trapper - Radon - Kryp kjeller - Innvendige dører - Overflater og innredning kjøkken - Avtrekk kjøkken

- Overflater og konstruksjon toalettrom
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Andre VVS-installasjoner
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Grunnmur og fundament
- Terrenghold
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Septiktank

TG3: 16 stk.

- Takteking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendig vinduer
- Utvendig dører
- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Generell vaskerom
- Generell bad
- Brann tekniske forhold
- Drenering
- Forstøtningsmurer

Beskrivelse byggemåte:
Takkonstruksjon utformet som saltak. Sperr av trevirke i opprinnelig bygning. Fagverkstakstoler i trevirke i tilbygg. Takteking på opprinnelig bygning av dråpeskifer. Takteking på tilbygg av pappshingel. Undertak av bord i trevirke. Vindskier, dekkbord og

loddbord av trevirke. Takrenner og nedløp av plast. Yttervegger av bindingsverk i trevirke. Inntil 100 mm isolasjon i tilbygg fra 1976. Vindu med karm i trevirke, enkle glas, og tolags glas. Ytterdører av trevirke. Kortere utvendige trapper av betong til ytterdører i 1. etasje. Betongtrapp til inngangsparti i kjeller.

GARASJE
Ringmur av betong, og betonggulv i deler av bygningen. Deler med bjelkelag og gulvbord av trevirke. Yttervegger av bindingsverk og utvendig kledning i trevirke. Takkonstruksjon utformet som saltak med sperr i trevirke, og takteking av metallplater. Garasjeport og persondør av trevirke. Vindu med karm i trevirke.

Bygningen har enkel standard og har flere skader. Har preg av større etterslep av fornying. Utbedring er nødvendig for å sikre konstruksjoner, og bygningen generelt, fra ytterligere skader.

Arealer og fordeling per etasje
Totalt BRA '232 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 191 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 41 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Kjeller:
- BRA-i: 47 m² (gang, soverom, bod, bod2, uinnredet kjellerrom)
- GUA: 47m²

Første etasje:
- BRA-i: 104 m² (vindfang, gang, gang2, bod, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom2)
- GUA: 104 m²

Andre etasje:
- BRA-i: 40 m² (trapperom, gang, bod, soverom, soverom2, soverom3)
- ALH: 5 m²
-GUA: 45 m²

Garasje
BRA 41 m²: Garasje, bod

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 det vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overtagelse.

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med vinylbelegg, teppegulv og noe linoleumsfliser. Enkelte gulv i

kjeller med betong. Gulv mot grunnen i tilbygg av betong. Stubbloftsgulv med bjelker av trevirke over krypkjeller. Etasjeskille av bjelkelag i trevirke. Ett pipeløp av teglstein i opprinnelig del av bygningen. Sotluke i bod i 1.etasje. Feieluke i gang på loft. Innvendige trapper av trevirke. Eldre dører av trevirke, og trevirke med finer.

VÅTROM
Eldre vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte trefiberplater på vegger. Under- og overskap i trevirke, med benkeplate av laminat. Vegghengt vask av plast, med blandebatteri montert på vegg over. Rommet er ventilert ved ventil i himling. Eldre bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Vegghengt baderomsinnredning med vask. Dusjhjørne med dusjvegg og fast sokkel ved gulv. Blandebatteri og oppheng for hånddusj montert på vegg. Rommet er naturlig ventilert ved ventil i himling.

KJØKKEN
Eldre kjøkkeninnredning med over- og underskap med slette trefiberfronter. Benkeplate av laminat. Belegg på vegg over benkeplate. Benkebeslag med to kummer av stål. Komfyr med avtrekksvifte over.

Frittstående frys- og kjøleskap.

SPESIALROM

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, og malte trefiberplater på vegger. Vegghengt vask og gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hovedvanninntak med hovedstoppekran i kjeller. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Bygningen er naturlig ventilert med ventiler i yttervegger, over tak, og enkelte ventiler i vinduskarmer. Luft til luft varmepumpe er installert i stue i 1.etasje. Varmtvannstank i kjeller, på ca. 200 liter. Skjult og synlig el-anlegg av noe varierende alder. Sikringsskap med skrusikringer montert i kjeller. Det er etablert håndsløkkingsapparat og røykvarslere i bygningen.

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Det har tidligere vært vedovn i boligen, men denne er fjernet. Det er ukjent når det sist var feiing, og kjøper må påregne fyringsforbud ved branntilsyn i boligen.

Eiendommen selges av dødsbo

og boligen er ikke energimerket.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Areal og eierform

Areal: 890 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Eiendommen ligger i ett sørvendt tilnærmet flatt terreng. Tomten er opparbeidet med tun og biloppstillingsplass med dekke av grus, og enkelte areal med hellelagte parti med skifer. Plen og diverse planta busker og tre. Det står noen større grantrær rundt eiendomsgrensen i vest. Grunnmur av sparsteinsbetong i opprinnelig bygning. Grunnmur av teglstein, og trolig fundament av betong i tilbygg. Fundamentering, drenering og fuktspærre ved konstruksjoner under terreng er ikke stadfestet. Støttemur av betong. Utvendig vann- og avløpsledninger trolig av plast. Septiktank nedgravd i terrenget vest for huset. Type og installasjonsår er ikke stadfestet.

Eier

Solveig og Kåre Aase dødsbo v/
Trond Kåre Aase
(etter fullmakt)

Vei, vann og avløp

Eiendommen har avkjøring inn på tomta fra fylkesveg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning ved private stikkledninger.

Avløp er ført til privat septiktank like vest for tomten. Opplysninger henta fra Norva 24 (mintak.no):
Tank 1491
Siste tømning 2023-06-27 19:19
Neste tømning Mai - Aug. 2025
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Reguleringsplan

Eiendommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tomta er også del av område avsett i omsynssone til Hensyn landbruk. Sjå nettadresse www.kommunekart.com eller kontakt Askvoll kommune for ytterligere opplysninger.

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:

1947/728-2/55 Bestemmelse om gjerde
20.06.1947

1975/4225-1/55 Erklæring/avtale
12.09.1975
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest

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

Prisantydning

800 000,-

Beregnet total kostnad

800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,-))

33 402,- (Omkostninger totalt)

833 402,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Tveit Takst
Takstdato : 09.09.2024
Markedsverdi : 800 000,-
Teknisk verdi : 1 850 000,-

Formuesverdi : 478 589,-
Sekundær formuesverdi : 1 818 639,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Forsikring

Fremtind
Polisenummer: 19716148/109

Kommunale avgifter

Kr. 17 665 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, branntilsyn, feiing og tilsyn avløpsanlegg. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.12 000)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Tinglyse hjemmelserklæring ved dødsbo(Kr.500)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 800 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.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 salgsopgaven

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

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. Kjøper må påregne at det blir gitt pålegg om utbedringer ved tilsyn.

Selger opplyser at det står et gammelt bilvrak på tomta. Dette står på baksiden av garasjebygget og vil ikke bli fjernet av selger.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar

deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

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

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

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

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgiving

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgiving. Eiendommen er klar for snarlig overtagelse.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har

blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

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

Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Husk påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte innen kl.12 dagen før, vil visning bli avlyst.

Salgsoppgave datert

24.10.2024

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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

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

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

Tilstandsrapport

 Einebustad
 Dalsfjordvegen 3001, 6982 HOLMEDAL
 ASKVOLL kommune
 # gnr. 212,212, bnr. 16,15, snr. 0,0

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 11.06.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 20282-1217

Referansenummer: XN1127

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Dalsfjordvegen 3001, 6982 HOLMEDAL
Gnr 212 - Bnr 15
4645 ASKVOLL

Tveit Takst v/Peder Tveit
Morkavegen 177
6982 HOLMEDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit

Uavhengig Takstingeniør

kontakt@tveit-takst.no

915 13 629



TVEIT TAKST

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

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

Opphavleg bygning har ein høg alder, med tilbygg frå 1976. Det er eit etterslep knytt til fornying/vedlikehald. Dette gjeld nær alle konstruksjonar og overflater. Det er registrert fleire konstruksjonar med svikt. Enkelte har behov for omgåande utbetringstiltak for å hindre utvikling og større skadeomfang.

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

Einebustad - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon utforma som saltak. Sperr av trevirke i opphavleg bygning. Fagverkstakstolar i trevirke i tilbygg. Taktekking på opphavleg bygning av dråpeskifer. Taktekking på tilbygg av pappshingel. Undertak av bord i trevirke. Vindskier, dekkbord og loddbord av trevirke. Takrenner og nedløp av plast.

Ytterveggar av bindingsverk i trevirke. Inntil 100 mm isolasjon i tilbygg frå 1976.

Vindaug med karm i trevirke, enkle glas, og tolags glas.

Ytterdører av trevirke.

Kortare utvendige trapper av betong til ytterdører i 1. etasje.

Betongtrapp til inngangsparti i kjeller.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Golv med vinylbelegg, teppegolv og noko linoleumsfliser. Enkelte golv i kjeller med betong. Golv mot grunnen i tilbygg av betong. Stubbelloftsgolv med bjelkar av trevirke over krypkjeller. Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

Eit pipeløp av teglstein i opphavleg del av bygningen. Sotluke i bod i 1. etasje. Feiluke i gang på loft.

Innvendige trapper av trevirke.

Eldre dører av trevirke, og trevirke med finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre vaskerom med vinylbelegg på golv og målte trefiberplater på vegg. Under- og overskap i trevirke, med benkeplate av laminat. Vegghengt vask av plast, med blandebatteri montert på vegg over. Rommet er ventilert ved ventil i himling.

Eldre bad med vinylbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Vegghengt baderomsinnreiing med vask. Dusjhjørne med dusjvegg og fast sokkel ved golv. Blandebatteri og oppheng for handdusj montert på vegg. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninreiing med over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat. Belegg på vegg over benkeplate. Benkebeslag med to kummar av stål. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående frys- og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på golv, og målte trefiberplater på vegg. Vegghengt vask og golvmontert toalett. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovudvassinntak med hovudstoppekrane i kjeller. Vassrør av kopar.

Avløpsrør av plast.

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

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 1. etasje.

Varmtvassstank i kjeller, på omlag 200 liter.

Skjult og synleg el-anlegg av noko varierende alder. Sikringsskap med skrusikringar montert i kjeller.

Det er etablert handsløkkingsapparat og røykvarslarar i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur av sparsteinsbetong i opphavleg bygning. Grunnmur av teglstein, og truleg fundament av betong i tilbygg. Fundamentering, drenering og fuktspærre ved konstruksjonar under terreng er ikkje stadfesta.

Støttemur av betong.

Utvendige vass- og avløpsleidningar truleg av plast.

Septiktank nedgravd i terreng vest for huset. Type og installasjonsår er ikkje stadfesta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Einebustad

- Det foreligger ikke tegninger

Det ligg føre snitt- og fasadeteikningar ved tidspunkt for tilbygg, men ikkje planteikningar.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

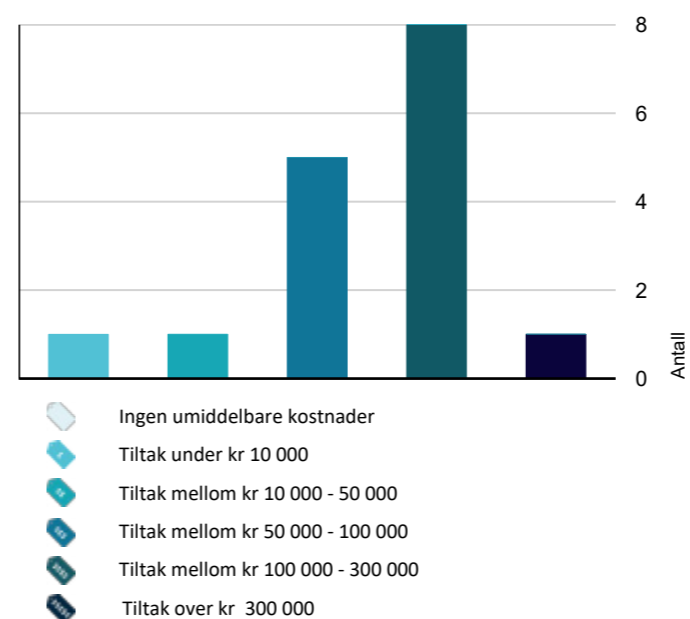
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	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

EINEBUSTAD



Byggeår
1925

Kommentar
Kjelde: kontaktperson

Anvendelse
Einebustad

Standard
Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjonar

Vedlikehold
Bygningen har eit etterslep knytt til vedlikehald og fornying.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygd mot vest med kjeller og 1. etasje.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på opphavleg bygning av dråpeskifer. Taktekking på tilbygg av pappshingel. Undertak av bord i trevirke. Vindskier, dekkbord og loddbord av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Fleire skifersteinar manglar.

Det er registrert fukt-/vassinntrenging ved tak over inngangsparti.

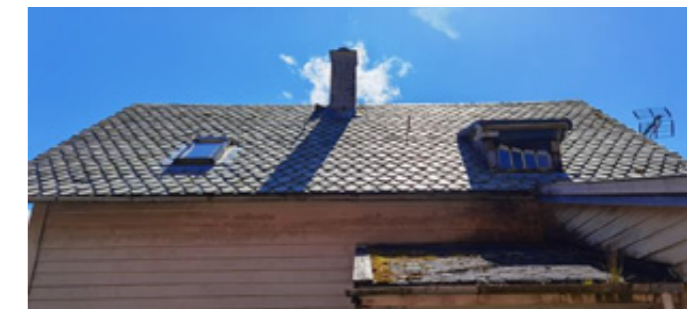
Det er registrert vassinntrenging ved opplett og ved takvindauge.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Skift ut taktekking og undertak. Gjennomfør utbetring av følgeskader knytt til fukt- og vassinntrenging.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Takfall mot nord



Takfall mot sør

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

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

Fleire takrenner er defekte/deformerte og fungerer ikkje som tiltenkt.

Nedløp er avslutta ned på terreng ved utside grunnmur. Fleire nedløp er tette av lauv/granbar ol.

Beslag ved pipeløp er laust.

Det er påvist symptom på fuktinntrenging ved takvindauge, noko som kan tyde på utett overgang av beslag ved takvindauge/taktekking.

Det er ikkje etablert stige på tak for tilkomst til pipe for inspeksjon og feiing. Feiing kan også gjennomførast frå luke på loft.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Skift ut takrenner og nedløp.

Utbedre eller skift ut beslag ved pipe og takvindaug. Dette er anbefalt å gjøre samstundes som skifte av takteking.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig pipebeslag



Takrenne

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverk i trevirke. Truleg uisolerte veggar i opphavleg del, forutan sørvegg som vart etterisolert, skifta vindtetting og kledning på kring 2019. Inntil 100 mm isolasjon i tilbygg frå 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fuktskader i veggkonstruksjonen er knytt til tidlegare og pågåande vassinntrenging ved tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Roteskada utvendig kledning/veggfasade

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon utforma som saltak. Sperr av trevirke i opphavleg bygning, utan isolasjon. Fagverkstakstolar i trevirke i tilbygg, med inntil 150 mm isolasjon i himling mot kaldloft (undergurt). Blindsperr og vindskier av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kring tidlegare opplettar mot sør, der det no er montert takvindaug, er konstruksjon og overflater negativt påverka av tidlegare lekkasje. Missfarga innvendig overflater i etasjen under, som følge av tidlegare vassinntrenging.

Ved takvindaug mot nord er det pågåande lekkasje. Her er golvkonstruksjon i 2. etasje oppfukt som følge av dette.

Ved opplett mot nord er det pågåande lekkasje. Missfarga innvendig overflater 2. og 1. i etasje, som følge av pågåande vassinntrenging.

Ved overgang frå tak på opphavleg bygning til tilbygg er det pågåande lekkasje. Underliggende konstruksjon med undertak, isolasjon og himling er fuktskada.

Roteskader i takkonstruksjon til takutstikk i tilbygg, samt enkelte blindsperr og vindskier ved opphavleg bygning.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

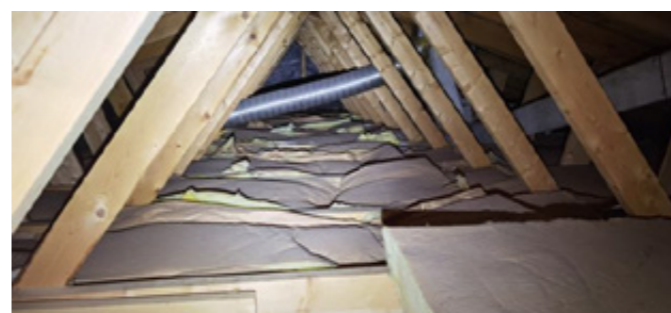
Det er behov for fleire tiltak for å stanse pågåande vassinntrengingar. Utbetring og utskiftingar ved takkonstruksjonen, og andre negativt påverka konstruksjonar og overflater, er naudsynt å sjå i samanheng med utbetring av takteking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

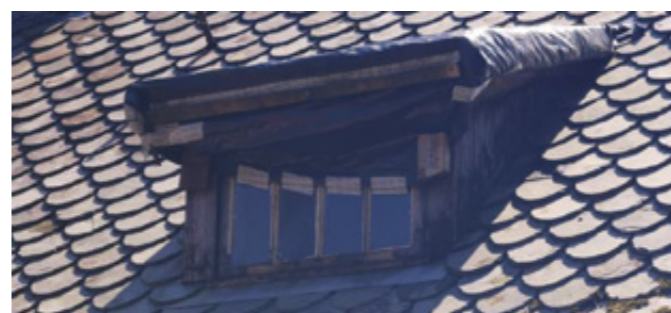
Tilstandsrapport



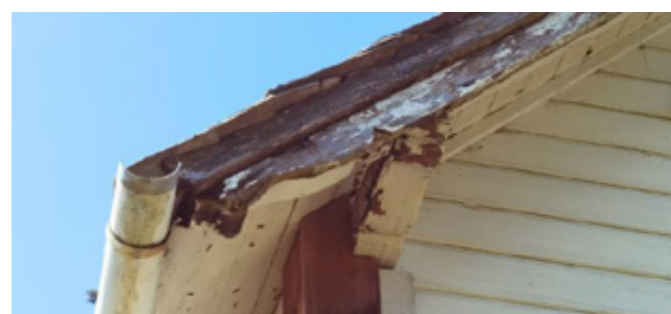
Kaldloft opphavleg bygning



Kaldloft tilbygg



Lekkasjepunkt mellom anna ved opplett



Roteskada blindsperr

TG 3 Vinduer

Vindaug av ulik alder. I hovudsak alder frå opphavleg byggeår, tilbyggsår og enkelte utskiftingar av vindaug med produksjonsår 2014. Vindaug med karm i trevirke, enkle glas, og tolags glas.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vindaug i mur er ikkje tetta ved overgang vindaugskarm/mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved ei samla vurdering av alder og tilstand er utskifting av alle eldre vindaug å forvente (forutan tre vindaug frå 2014).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre vindaug



Nyare vindaug

TG 3 Dører

Ytterdører av trevirke frå kring 1976.

Årstall: 1976 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør i kjeller er roteskada, og har ikkje tilstrekkeleg tetting ved overgang karm/grunnmur.

Ytterdører i 1. etasje har slitte overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ytterdør kjeller



Ytterdør 1. etasje



Ytterdør 1. etasje

TG 2 Utvendige trapper

Kortare utvendige trapper av betong til ytterdører i 1. etasje.

Betongtrapp til inngangsparti i kjeller.

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålrister ved topp trapp til kjeller er rustskada, og gjer etter ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomfør utbetring av skader/avvik.



Utvendig trapp til kjeller

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Golv med vinylbelegg, teppegolv og noko linoleumsfliser. Enkelte golv i kjeller med betong. Veggav panel, målte og tapetserte trefiberplater. Himling av panel og målte trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fleire overflater er missfarga og skada, mellom anna på grunn av fleire lekkasjer frå tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av overflater er å forvente.

Lim til eldre golvbelegg og linoleumsfliser kan innehalde asbest. Særskilde retningsliner gjeld for arbeid med og sanering av slikt materiale. Gjer naudsynte undersøkingar og eventuelle analyser før tiltak blir gjennomført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig skade etter fuktinntrenging

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Eit pipeløp av teglstein i opphavleg del av bygningen. Sotluke i bod i 1. etasje. Feieluke i gang på loft.

Det er ikkje tilkopla vedovn til pipeløpet, og røyrstuss i stove er midlertidig tetta med plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikkje synlige.

Ei sidevange av pipeløpet er innekledd i skap i 2. etasje.

Sotluke i 2. etasje går ikkje heilt att, og står delvis open.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Etabler tilstrekkeleg avstand mellom feieluke og brennbart materiale.

Utbetre feieluke før pipeløpet eventuelt blir tatt i bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig skade etter fuktinntrenging

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunnen i kjeller i tilbygg av betong, påfora. Stubbegolv med bjelkar i trevirke over krypkjeller i 1. etasje i opphavleg bygning. Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høgdeskilnad er størst på golv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Pipeløp i stove 1. etasje



Pipeløp 2. etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppfora golv med tilfararar av trevirke. Innfora veggav trevirke. Enkelte rom med opne murveggar og betonggolv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Utbetring ved drenering og fuktsikring er anbefalt. Sjå punktet "Drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Kryp kjeller

Av alder og konstruksjonsoppbygging er det kryprom med mindre høyde, under bjelkelag i trevirke i 1. etasje. Det er ikkje tilkomst til krypkjeller, men registrert ein ventil i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



Bilete tatt inn mot krypkjeller, ved ventil i grunnmur

TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper av trevirke. Ei trapp mellom 1.- og 2. etasje i opphavleg bygning, og ei til kjeller i tilbygg.

Vurdering av avvik:

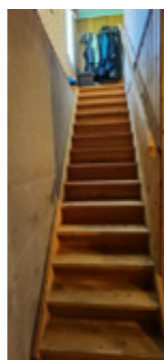
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp i opphavleg del av huset manglar rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til kjeller



Trapp til 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Eldre dører av trevirke, og dører i tilbygg av trevirke med finer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må skiftast ut med nye.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom med vinylbelegg på golv og målte trefiberplater på vegg. Under- og overskap i trevirke, med benkeplate av laminat. Vegghengt vask av plast, med blandebatteri montert på vegg over. Rommet er ventilert ved ventil i himling.

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

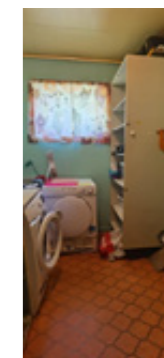
Våtrom vil kunne nyttast ulikt, og få ulik belastning av konstruksjonar knytt til type og mengde bruk. Av alder og konstruksjonsoppbygging stettar ikkje badet dagens krav og forventningar til våtrom, og det vil med stor belastning/aktivt bruk kunne oppstå skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktmåling i golvkonstruksjonen ved eksisterande opning i konstruksjon frå underliggende rom/himling. Det vart målt mindre enn 8 vektprosent fukt i trevirke (tørt).

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med vinylbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Vegghengt baderomsinnreiing med vask. Dusjhjørne med dusjvegg og fast sokkel ved golv. Blandebatteri og oppheng for handdusj montert på vegg. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført holtaking i innvendig vegg fra tilstøytende rom til dusjhjørne. Det vart målt under 8 vektprosent fukt i trevirke inne i vegg (tørt). Ingen unormale tilhøve vart registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat. Belegg på vegg over benkeplate. Benkebeslag med to kummar av stål.

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Av ei samla vurdering av alder og tilstand, er utskifting av kjøkkeninnreiinga å forvente.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte over plass for komfyr, ført i røyr til utside tak.

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

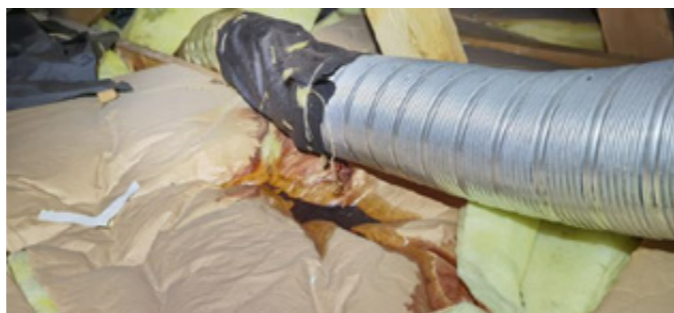
- Det er avvik:

Røyrføring på kaldloft, frå ventilator til luftehatt over tak, er ikkje isolert. Det er symptom på kondenslekkasje frå røyrskøyt på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondens kan føre til oppfukning av tilstøytande konstruksjonar, med potensielle følgeskader av dette. Isoler røyrføring på kaldloft. Bytt ut isolasjon som er oppfukta av kondens.



Uisolert ventilasjonsrøyr på kaldloft, frå ventilator på kjøkken til luftehatt utvendig tak

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg på golv, og målte trefiberplater på vegg. Vegghengt vask og golvmontert toalett. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovudvassinntak med hovudstoppekrane i bod nordvest i kjeller. Vassrøyr av kopar, med enkelte synlege føringar i kjeller.

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av røyr.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Hovudstoppekrane

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrøyr av plast, enkelte nyare deler i kjeller. Stakeluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Lufting er truleg ført til loft, der det er eit synleg røyr av plast i mindre dimensjon. Dette røyrer er skada, avslutta på kaldloft, og er ikkje ført heilt opp og ut til utside tak ved eksisterande luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av røyr.

Utbetne skada lufteør på kaldloft, og før det heilt opp i luftehatt.



Lufting avløpsanlegg på kaldloft

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 1. etasje.

Årstall: 2014 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innvendig del av varmepumpe



Utvendig del av varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank montert under trapp i kjeller, på omlag 200 liter.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult og synleg el-anlegg av noko varierende alder. Sikringsskap med skrusikringer montert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976 Installert ved tilbygg 1976
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Frå samsvarserklæring 24.04.2015: Innstalert 2 nye stikk u/jord i stove nord og østvegg ved brantmur. Kopla inn på kopl.boks over kjøkkendør.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 Kurslista stemmer ikkje overeins med tal sikringar.

Generell kommentar

På generelt grunnlag er det anbefalt å gjennomføre ein gjennomgang av el-anlegget, utført av kompetent fagperson.



Sikringsskap

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert handsløkkingsapparat og røykvarslarar i bygningen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Handsløkkingsapparat er av eldre dato og må bytast ut med nye.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikkje montert røykvarslarar i alle etasjer.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikkje kjent.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ligg ikkje føre informasjon eller dokumentasjon om dreneringsanlegg. Av alder bør det vere etablert dreneringsrør ved utvendig fundament til tilbygg. Det er ikkje registrert fuktsperre av plastmateriale ved utside grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparsteinsbetong i opphavg bygning. Grunnmur av teglstein, og truleg fundament av betong i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i grunnmur over enkelte vindauge i kjeller. Dette er symptom på korrosjon i armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetne skaden for å hindre vidare utvikling.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur over vindauge

TG 3 Forstøtningsmurer

Lågare støttemur internt på tomta av betong. Høgare støttemur mot underliggende terreng og elv i vest av betong.

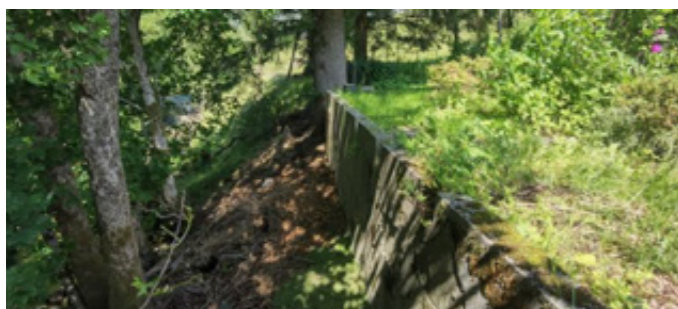
Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttemur mot underliggende terreng ved elv

TG 2 Terrengforhold

Eigedommen har eit tilnærme flatt areal kring huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er svært liten avstand frå utvendig terreng til enkelte vindauge i grunnmuren.

Av NVE sitt aktsomhetskart for flom ligg deler av tomta innanfor aktsomhetsområde for flom. Askvoll kommune opplyser at det vart gjennomført ei vurdering av damklasse for dam søndre Nyksvatn, 28.01.2021, av Norconsult. Denne synte at brua som krysser fylkesveg ikkje ville bli råka av ein 1000-årsflaum, eller ved brist av dam. Denne eigedommen ligg på omlag same høgdenivå som brua, og vil med dette som grunnlag ikkje bli råka av ein flaum i vassdraget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Liten avstand frå utvendig terreng til vindauge og ventilar i grunnmuren, aukar risikoen for inntrenging av fukt/vatn ved utvendig snø, is og regn. Større avstand bør etablerast mellom terreng og vindauge.

Kontakt Askvoll kommune for ytterlegare opplysingar, eller dokument knytt til vurdering av flaumfare i vassdraget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledningar

Utvendige vass- og avløpsleidningar truleg av plast frå tidsrommet kring 1976 (?).

Årstall: 1976 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledningar.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledningar.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank nedgravd i terreng vest for huset. Type og installasjonsår er ikkje stadfesta.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):
Tank 1491
Siste tømning 2023-06-27 19:19
Neste tømning Mai - Aug. 2025
Tanktype Slamavskiljar
Tankvolum 4 m³

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Utebod

Byggeår

1970

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har eit vedlikeholdsetterslep.

Kommentar

Kjelde: kontaktperson

Beskrivelse

Garasje med ringmur av betong, og betonggulv i deler av bygningen. Deler med bjelkelag og golvbord av trevirke. Ytterveggar av bindingsverk og utvendig kledning i trevirke. Takkonstruksjon utforma som saltak med sperr i trevirke, og takteking av metallplater. Garasjeport og persondør av trevirke. Vindauge med karm i trevirke.

Bygningen har fleire skader, og ber generelt preg av eit større etterslep knytt til vøling og fornying. Utbetring er naudsynt for å sikre konstruksjonar, og bygningen generelt, frå ytterlegare skader/samanbrot.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Einebustad: Trapperom, 4 Gang, 4 Bod, 6 Soverom, Vindfang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

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

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, også når det gjeld einebustader. Dei siste 5 åra er det i området 6982 Holmedal omsett 23 einebustader. Gjennomsnittspris for desse per eining er omlag kr 2 300 000. 15 av desse har kjent kvadratmeterpris, med eit gjennomsnitt på omlag kr 12 000,-/m² P-rom. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, standard, og fasilitetar.

Fint utsyn til nærområdet og mot Dalsfjorden. Kort avstand til skule, barnehage, bygdesentrum og kollektivtransport. Fin pendleravstand til arbeidsplassar i kommunesenteret i Askvoll og Fjaler. Dette er positive sider ved eigedommen.

Innsyn og trafikkstøy frå fylkesveg. Pågåande taklekkasjer, eldre og skada konstruksjonar og overflater med store behov for utbetring, utskifting og fornying. Lengre pendleravstand til ein større arbeidsmarknad. Dette vil vere marknadsreducerande faktorar.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalsfjordvegen 2987 ,6982 HOLMEDAL 133 m ² 1959 4 sov	22-01-2023	1 400 000	2 100 000	0	2 100 000	15 789
2 Haugane 16 ,6982 HOLMEDAL 177 m ² 1980 4 sov	22-08-2021	2 800 000	2 500 000	0	2 500 000	14 124
3 Haugane 14 ,6982 HOLMEDAL 170 m ² 1964 3 sov	26-11-2023	2 000 000	1 950 000	0	1 950 000	11 471
4 Holmedalsvegen 26 ,6982 HOLMEDAL 132 m ² 1949 2 sov	02-10-2023	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	11 364
5 Askvollvegen 144 ,6980 ASKVOLL 138 m ² 1935 5 sov	13-08-2023	1 550 000	1 455 000	0	1 455 000	10 543
6 Askhaugen 11 ,6980 ASKVOLL 118 m ² 1936 3 sov	02-11-2022	1 500 000	1 100 000	0	1 100 000	9 322
7 Holmedalsvegen 88 ,6982 HOLMEDAL 246 m ² 1921 7 sov		1 800 000	1 675 000	0	1 675 000	6 809
8 Holmedalsvegen 407 ,6982 HOLMEDAL 147 m ² 1954 5 sov	02-09-2021	1 200 000	1 000 000	0	1 000 000	6 803

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (ikkje lagt fram)	Kr.	10
Renovasjon (ikkje lagt fram)	Kr.	10
Forsikringspremie (ikkje lagt fram)	Kr.	10
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	500

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 950 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	1 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 350 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

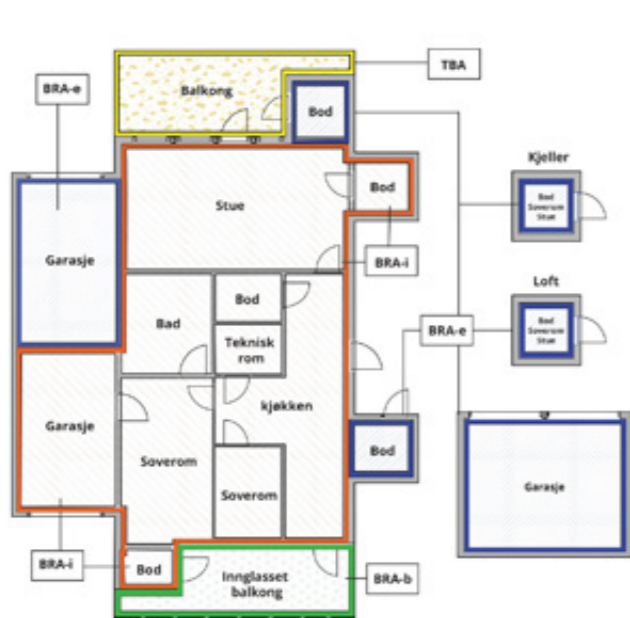
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Einebustad

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	40			40		5	45
1. etasje	104			104			104
Kjeller	47			47			47
SUM	191					5	196
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom , Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Vindfang , Gang , Gang 2, Bod , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Gang , Soverom , Bod , Bod 2, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ligg føre snitt- og fasadeteikningar ved tidspunkt for tilbygg, men ikkje planteikningar.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har for lite dagslysinfall etter dagens krav.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Einebustad	165	26
Garasje	0	41

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2024	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Anne Lise Aase	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	212	16		0	80 m ²	Matrikkelen	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Aase Kåre, Aase Solveig

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	212	15		0	810.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalsfjordvegen 3001

Hjemmelshaver

Aase Kåre, Aase Solveig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg aust for Holmedal sentrum. Bustadhuset ligg omlag 150 meter frå sjøkant, på austsida av Holmedalselva og Holmedal Montessoriskule. Huset sin hovudfasade vender mot sør. Området har spreidd bustadbygging med enkelte fritidseigedomar, og landbruksareal.

I Holmedal ligg mellom anna Holmedal Montessoriskule, barnehage, Helle knivfabrikk, Holmedal Elektriske, Holmedal Næringshage, småbåthamn, kyrkje og samfunnshus. Bygda har også eit aktivt vel og ungdomslag.

Avstand til:

- barnehage: 0,6 km
- barneskule (Montessoriskule): 0,1 m
- ungdomsskule (Askvoll): 7 km
- daglegvareforretning (med post i butikk): 8,5 km
- kommunesenter (Askvoll): 8,5 km
- Dale (kommunesenter i Fjaler): 14 km
- næraste by (Førde): 54 km
- Bergen: 178 km

Ved fylkesveg 609 er det tilgjengeleg kollektivtransport.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst ved avkøyrsløp frå fylkesveg 609, som eigedommen grensar mot i sør.

Tilknytning vann

Eigedommen er tilknytt offentleg vassforsyning ved private stikkleidningar.

Tilknytning avløp

Avløp er ført til privat septiktank like vest for tomta.

Opplysingar henta frå Norva 24 (mintak.no):

Tank 1491

Siste tømning 2023-06-27 19:19

Neste tømning Mai - Aug. 2025

Tanktype Slamavskiljar

Tankvolum 4 m³

Regulering

Eigedommen er i Askvoll kommuneplanen sin arealdel 2014 - 2025 avsett til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tomta er også del av område avsett i omsynssone til Hensyn landbruk.

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

Om tomten

Eigedommen ligg i eit sørvendt tilnærma flatt terreng. Tomta er opparbeidd med tun og biloppstillingsplass med dekke av grus, og enkelte areal med hellelagte parti med skifer. Plen og diverse planta busker og tre. Det står nokre større grantre kring eigedomsgrense i vest. Støttemur mot underliggende terreng med elveløp i vest, av betong.

Tinglyste/andre forhold

Sjå vedlagt grunnboksutskrifter frå 10.06.2024.

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

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

År

0

1975

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19716148/109	Fullverdi		
Kommentar Kjelde: rekvirent				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2024		Gjennomgått	10	Ja
Grunnboksutskrift	10.06.2024		Gjennomgått	2	Ja
Kartutklipp	10.06.2024		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XN1127>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/1409-1/55	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
11.04.1975	VEDERLAG: NOK 0	
	AASE KÅRE	IDEELL: 6/16
	F.NR: 230923	
	AASE SOLVEIG	IDEELL: 10/16
	F.NR: 310521	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

HEFTELSE

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

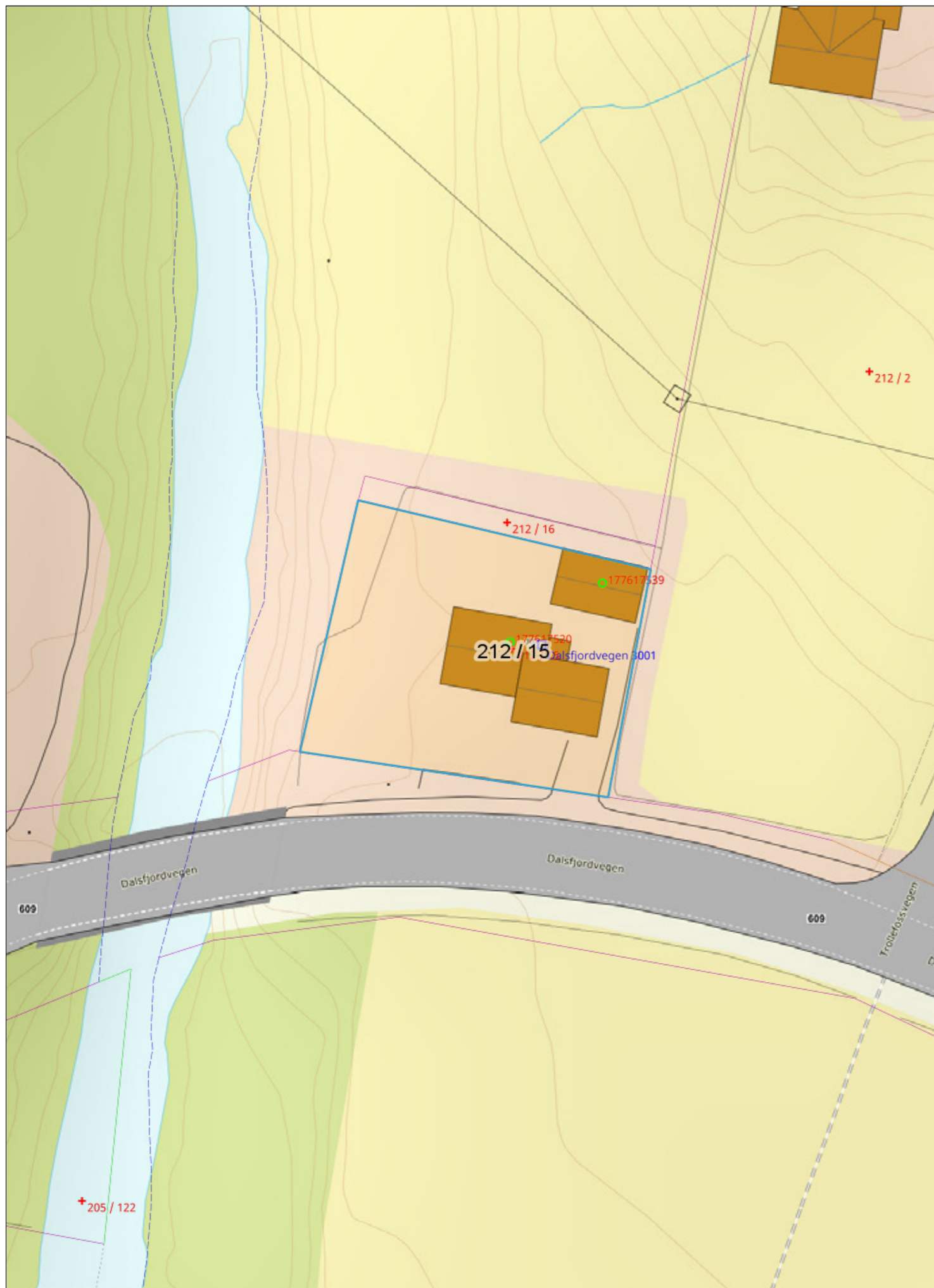
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1947/728-2/55	BESTEMMELSE OM GJERDE
20.06.1947	
1975/4225-1/55	ERKLÆRING/AVTALE
12.09.1975	Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1947/728-3/55	REGISTRERING AV GRUNN
20.06.1947	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:212 BNR:3 Opprinnelig fradelt bnr. 11 som er sammenslått med bnr. 3
2020/32297-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:212 BNR:15

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



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1975/1409-1/55 11.04.1975	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 AASE KÅRE F.NR: 230923 AASE SOLVEIG F.NR: 310521 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 6/16 IDEELL: 10/16
-------------------------------------	--	-------------------------------

HEFTELSE

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

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

1950/304-2/55 01.03.1950	BESTEMMELSE OM GJERDE
------------------------------------	------------------------------

1975/4225-1/55 12.09.1975	ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-------------------------------------	---

GRUNNDATA

1950/304-3/55 01.03.1950	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4645 GNR:212 BNR:3 Opprinnelig fradelte bnr. 11 som er sammenslått med bnr. 3
------------------------------------	---

2020/171609-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1428 GNR:212 BNR:16
--	---

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240114	
Selger 1 navn	
Trond Kåre Aase	
Gateadresse	
Dalsfjordvegen 3001	
Poststed	Postnr
Holmedal	6982
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Solveig Aase
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Trond Aase
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.

Det står et gammelt bilvrak på eiendommen.

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 sikk 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 næringsseidendom
- 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 næringsseidendom, 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

T Aase

IDENTIFIER

5f258bcfdc725e4f2505d76
9e48664c2553571b9

TIME

22.10.2024
12:15:56 UTC

ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

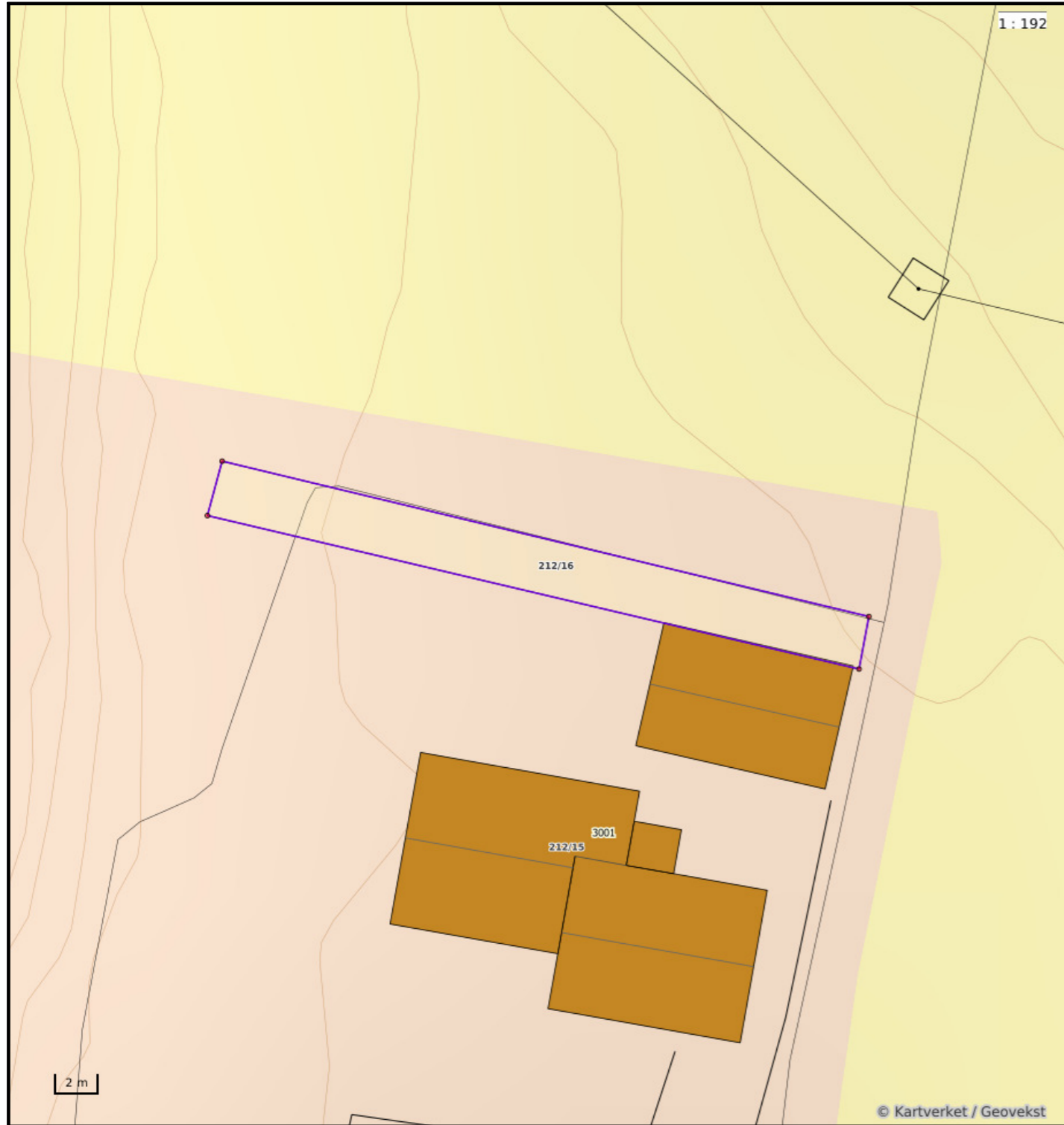
Document reference: 2240114

Document reference: 2240114

- 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>

Matrikelkart Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Askvoll 4645 - 212 / 16 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Nr. 531. Nynorsk.
Heraldson, Bamsen & Co.
Halden. 2000-10-37.

Auskritt av *7/18 1/4*
Vedlegg til *1/20/16*
Skyldskifte.
Fyrst til Finansdepartementet.

Skyldskifte.

Laur dag den 31 mai 19 47 heldt underskrivne skyldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skyldskifte yver garden Bakke
g.nr. 12 br.nr. 11 med skyld mark 0. 37 i Pjaler
herad. Skyldskiftet er kravt av Klara og Andreas Furevikstrand

som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld¹.)
Oppnemningi frå lensmannen ligg ved. Av skyldskiftingsmennene har ~~desse~~ ^{alle} gjeve skyns-
manns-lovnad²) fyrr:

Desse møtte på skyldskiftet:³) Før selgjarane møtte Andreas Furevik-
strand og kjøparen, Arnor Bakke,
Ein fann det uturvande å varsle nokon av grannane.

Til formann valde mennene Arnt Skarstein.
Grensene for de ³ lut av garden som er skild ifrå, går soleis som her vert sagt⁴).

Den frådeltte parten ligg i sydvestre hyrna av hovedbru-
ket og på austsida av Bakkeelva.

Merket tek til vaa bygdevegen i grensa mot g. nr. 12
br. nr. 2 og går i nordleg leid etter eit gamalt steingjerde
omlag 25 m. til nedsett merkestein. Bøyer heri vinkel og
går i vestleg leid omlag 32 m. til vinkelstein på høgste
bakkekanten austanfer Bakkeelva. Vinklar her på nytt og går
mot sud 24^o m. til merkestein på nordsida av bygdevegen.

1) Når den som kravde skyldskifte ikkje har grunnboksheimel, vert skyldskiftet ikkje godteke til tinglysing utan han har dom for at han eig den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skyldskiftingslovi).
2) Har nokon av skyldskiftingsmennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1920, skal han fyre skyldskiftet skriva under ei søvori utsegn: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skyns mannsteneste samvitsfullt og etter beste yvertyding. den 19 N. N.»

Denne utsegn skal sendast til sørenskrivaren saman med skyldskiftet.
3) Når nokon av dei partar og grannar som skyldskiftet kjem ved, ikkje møter, skal det segjast i skyldskiftet um det er prova at dei har fenge varsel, eller når det gjeld grannar, um det er rekna for uturvande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skyldskiftingslovi).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftingslovi. Grensa mot granne-eigedom skal ikkje takast med her når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skriva. Når mennene etter krav frå partane skifter mark med det same del skifter skyldi (§ 7 i lovi), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst um skiftingi. Ny bruksrett eller servitut må ikkje stiftast i skyldskifte utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen som heftet skal ligga på (§ 5 i lovi).

Bøyer på nytt i vinkel og går mot aust på nordsida av byg-
devegen 32 m. til enden av steingjerdet i grensa mot g. nr.
12, br. nr. 2.

Grensene for den fråskilde parten vert soleis:
Mot sud til bygdevegen, mot aust til g. nr. 12, br. nr. 2
og mot nord og vest til hovedbruket.

Den frådeltte parten skal halda gjerde for sin ei-
gedom mot bygdevegen og mot hovedbruket.

Det nye bruket skal ha rett til å grave brønn
på hovedbruket og leida vatnet i røyrrer fram til sine hus.
Arbeidet med dette skal utførast på ei tid då det er til
minst skade for hovedbruket. Likeins skal det nye bruk ha
rett til å leggja kloakk fram til elva.

Andre rettar eller plikter har den fråskilde
parten ikkje.

Arnor Bakke. Andreas Furevikstrand.
Klara Furevikstrand.

1. Høyrer det jordbruk med skog til den eigedomen som vert delt? Ja
2. Fær kvart jordbruk som det vert etter delingi, den skog som trengst til husbruk og gardsturf? Nei
3. Høyrer det til den eigedomen som vert delt, jordbruk med fjellvidd, her medrekna fjellvatn, elvar og bekker? Ja
4. Fær kvart jordbruk som det vert etter delingi, den fjellvidd som trengst til bruket? Nei
- Vert det svara ja til spursmål 1 og nei til spursmål 2, eller vert det svara ja til spursmål 3 og nei til spursmål 4, skal det og svarast på desse spursmáli:
5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? _____
6. Eller finn skyldskiftingsmennene prov for at det stykket som vert skilt ifrå eigedomen, skal dyrkast upp eller nyttast til byggetuft, veg, industri-tiltak eller anna slikt fyremål? Byggetuft og hage.
7. Eller vert eigedomen skift med heimel i § 14 i lovi frå 26. juni 1821 um odels- og åsæterretten? Nei

Skyldskiftingsmennene vitnar hermed:

- a) At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delingi. ~~At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delingi.~~
~~At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delingi.~~

~~At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delingi.~~
for me meiner at det er ikkje tenlegt å skifta meir¹⁾.

- b) At kvart bruk har fenge det skap som etter tilhøvi er mest tenlegt for freding og nytting.

Skyldi for de²⁾ fråskilde lut vart sett til mark 0.02

Hovedbruket har då att i skyld. av mark 0.35

De²⁾ fråskilde lut har fenge til bruksnamn²⁾ Elvetun

Avgjerd um utgiftene til skyldskifte og tinglysing:³⁾

Skal berast av kjøparen, Arnor Bakke.

1) Stryk det som ikkje høver.

2) Til bruksnamn må ikkje i noko høve veljast eit namn som alt vert bruka til ættenamn og som ikkje høyrer til dei heller vanlege (jfr. § 21 i lov nr. 2 frå 9. febr. 1923).

3) Har ikkje partane gjort avtale um kven som skal bera skyldskifte-kostnaden, og påstår heller ingen part at dei har gjort slik avtale, skal skyldskiftingsmennene her taka inn avgjerd um korleis kostnaden skal skiftast på partane.

Det vart sagt til partane at det kann ankast yver skyldskiftet til yverskyn i fall nokon av dei er misnøgd med skyld-fastsetjingi eller marke-skiftingi, og at krav um yverskyn må vera kome til sorenskrivaren innan 3 månader frå den dag skyldskiftet vert tinglyst.

Me segjer frå at me har gjort skyldskiftet etter beste skyn og yvertyding i samsvar med gjeven lovnad.

Me har fastsett at Arnt Skarstein
skal syta for at skyldskiftet vert gjeve inn (sendt) til tinglysing.

Arnt Skarstein. Mils Vik. Sigurd Vik.

Godteke til tinglysing

20. juni

1947

Sigurd Selvi Skjerve
kol.

Sigurd

Tinglyst

De fråskilde lut har fenge g.nr. _____ br.nr. _____

FRÅSEGN

Kåre Aase

Underskrivne.....
eigar av egedomen.....
gnr. 12..... bnr. 15 og 16 Fialer... kommune
har fått løyve til å føre opp... tilbygg til bustadhus (som står
på egedomen... m fra midtlinja av riksveg/fylkesveg
nr. 609.....

For meg sjølv og seinare eigarar av egedomen vedtak eg dei vilkåra som er nemnde nedanfor.

1. Eg fråskriv meg eit kvart krav på skadebot frå det offentlege for skader som vert gjort på bygnaden skuld vegarbeid eller trafikk (og som er ei fylgje av at bygnaden ligg innafor byggegrensa).
2. Bygnaden skal ikkje nyttast til anna formål enn det som søknaden om løyve lyder på.
3. Løyve til avkøyrsla frå vegen og kryssing av vegen med eventuelle leidningar skal det vera gitt samtykke til av vegstellet før arbeidet vert sett i verk.
4. Arbeidet må heller ikkje setjast i verk før denne fråsegna er godteke og underskriven av eigaren og er komen attende til vegkontoret i tinglyst stand for søkjaren si rekning.
5. For disponering av området mellom bygnaden og vegen sitt eigedomsområde pliktar eg utan kostnad for det offentlege å retta meg etter dei påbod som vert gjeve av vegstellet av omsyn til trafikktryggleik og trafikkavvikling.

6.....
.....
.....
.....

Holmudal den 28/10/1975

Følving Aase Kåre Aase



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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



Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



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