

# Sunnfjord

Solheimsdalen 198, 6815 Førde



## Prisantydning

5.950.000,- + omk.



# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	24
Nøkkelinformasjon . . . . .	26
Viktig informasjon . . . . .	32
Dokumenter . . . . .	34
Løsøre og tilbehør. . . . .	100
Budskjema . . . . .	103





# Fakta om boligen

Prisantydning:  
5.950.000,- + omk.

Byggeår:  
2009

Areal:  
BRA-i: 245m<sup>2</sup>  
BRA-e: 100m<sup>2</sup>  
BRA-b: 25m<sup>2</sup>  
TBA: 59m<sup>2</sup>.

Soverom:  
5

Tomt:  
Eiet tomt, 2 161m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Parkering i frittstående garasje med plass til 3 biler. Porter med eldrift. Ellers plass til flere biler på asfaltert tunplass ved boligen.

Kommunale avgifter:  
8.824,- pr. år.

Eiendomstype:  
Enebolig, eiet.

Adresse:  
Solheimsdalen 198  
Postnr Poststed:  
6815 Førde







## Omkostninger for kjøper

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

-----  
162 152,- (Omkostninger totalt)

-----  
6 112 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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





## Kort om eiendommen

Eiendommen består av et romslig bolighus oppført i 2009 med tilhørende trippel garasje som ble ferdigstilt i 2016. Boligen har gjennomgående høy standard fra byggeår med bla. kjøkken fra Møre-kjøkken, eikeparkett på gulv, vannboren gulvvarme, 2,70m takhøyde i 1.etg. mm.

På tunet er det frittstående trippel garasje med uinnreda loft over deler av garasjerommet. Det er installert elbil-lader.

Tomta er av god størrelse på drøyt 2mål, og er fint opparbeida med asfaltert tunplass, hage med grøntarealer og bærbusker, markterrasse og hagestue med direkte adkomst inn til hovedstua.







Boligen ligger fint til i Solheimsdalen med utsikt mot Karstadvatnet





Velkommen inn - boligen har gjennomgående høg standard på overflater og innredninger fra byggeår

Fra hovedstua er det adkomst ut til vinterhagen i fasade mot vest



Hele 1.etg. har 2,70m. under taket, flis eller eikeparkett på gulv med vannboren varme





Innafor hovedstua er det separat tv-stue



Flott utsikt også fra loftstua - boligen er i dag innreda med 3 stuer.





Praktisk kjøkken-øy med ekstra sitteplasser. Innredningen er av typen Møre-kjøkken med lysmalte fronter og benkeplate i stein.



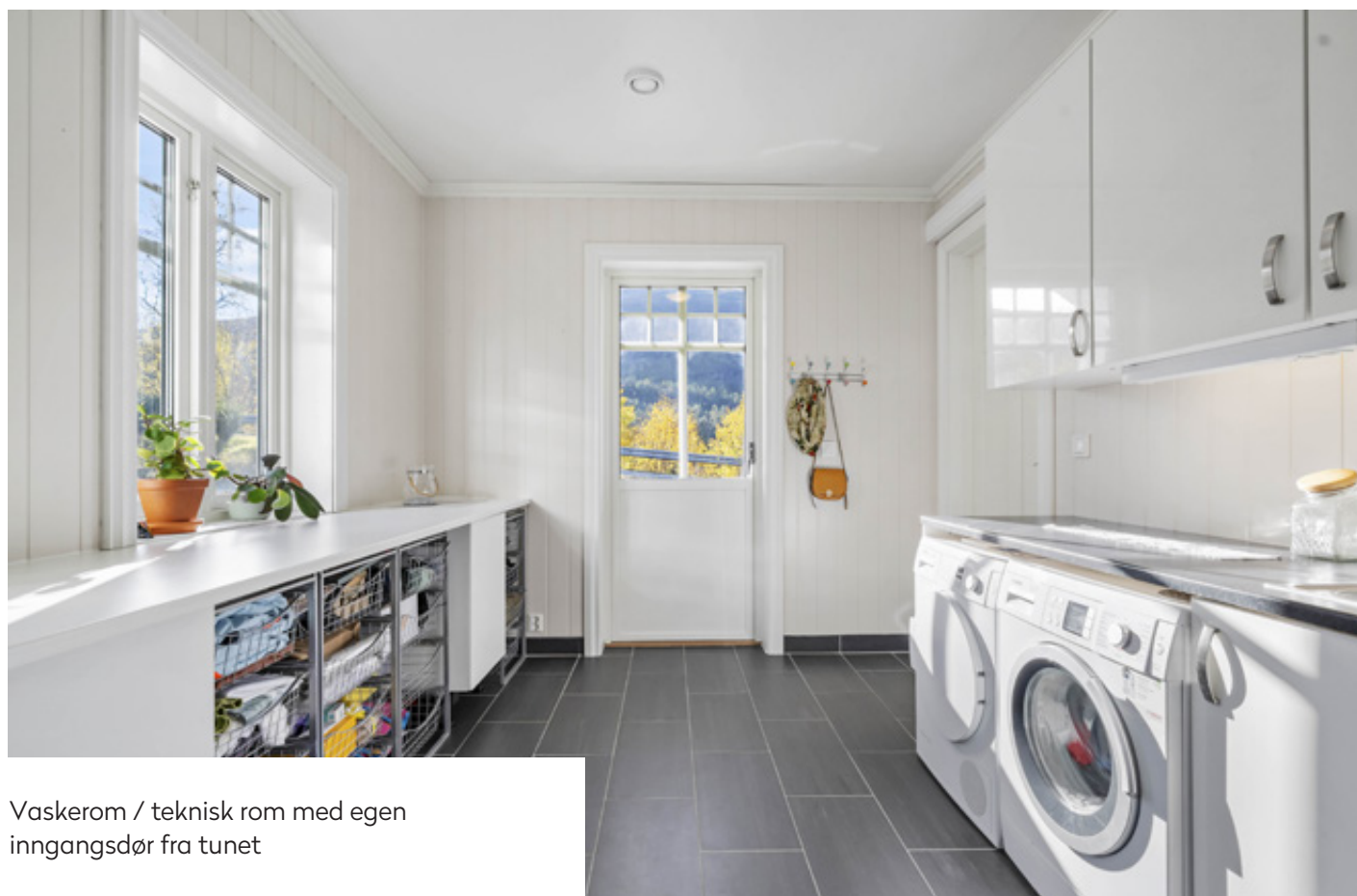
Innredningen har hvitevarer fra Bosch og benkeplate i stein







Bad i 2.etg. er av god størrelse og har tidløs innredning med dobbel servant, boblebadekar og dusjhjørne



Vaskerom / teknisk rom med egen inngangsdør fra tunet







Boligen er innreda med 5  
soverom - ett på hovedplan og  
fire i andre etasjen.



Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og egen balkong i fasade mot øst







I fasade mot vest er det hagestue med areal på ca. 25m<sup>2</sup>.



Eiendommen har trippel garasje fra 2016 - det er montert 1stk. elbil-lader





# Plantegning

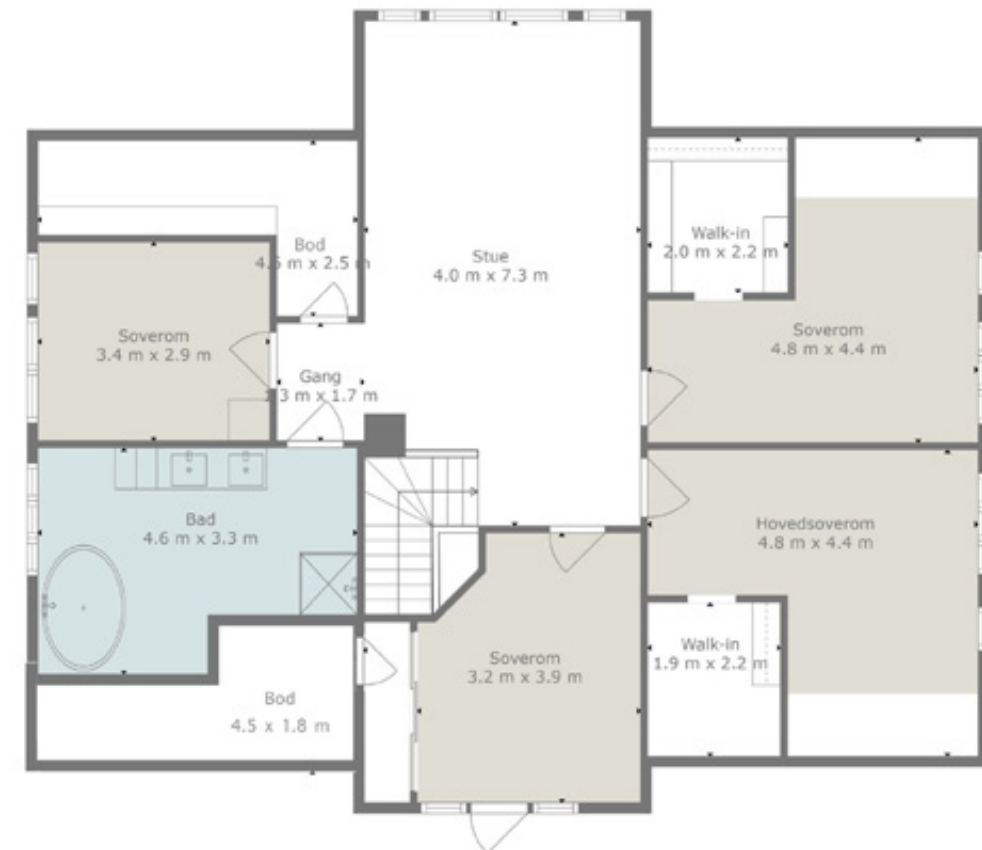
Oversikt over 1. etg.



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

# Plantegning

Oversikt over 2. etg.



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



# Nøkkelinformasjon

## Adresse

Solheimsdalen 198  
6815 Førde

## Matrikkel

Gnr. 73 bnr. 20 i Sunnfjord kommune

## Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser i Solheimsdalen i Førde.

Boligen vender mot vest og har svært gode solforhold på sommeren med sol fra ca.07-30 til ca. 22.20 på det meste.

Til kommunesenteret i Førde er det ca. 17 km, der det er barnehage, barne- og ungdomsskule, videregående skule, høgskule, sykehus, butikker og andre servicetilbud.

Eiendommen ligger i et området med flotte turterreng, og kort avstand til skitrekking i Blomlia.

Enkel adkomst inn på tomte fra kommunal veg.

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

## Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 2009

## Bygninger og byggemåte

Boligen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til

byggeåret 2009, og har høy standard i forhold til byggeåret. Boligen har i ettertid hatt vanlig vedlikehold, og har konstruksjonsmessig standard, installasjoner, overflater og det meste av innredning med standard fra byggeåret.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/TG1: 20 stk.

- Innvendige overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Garderobeskap/garderobeskap
- Sanitærutstyr og innredning bad 2.etasje
- Ventilasjon bad 2.etasje
- Ventilasjon bad 1.etasje
- Ventilasjon
- Overflater og innredning kjøkken
- Avtrekk kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Andre VVS-installasjoner
- Sentralstøvsuger
- Drenering
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Brann tekniske forhold
- Tilliggende konstruksjoner bad 2.etasje
- Tilliggende konstruksjoner bad 1.etasje

TG2: 25 stk.

- Taktekking
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendig vinduer

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Overbygd inngangsparti
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger 2.etasje
- Radon
- Pipe og ildsted
- Overflater vegger og himling bad 2.etasje
- Overflater gulv bad 2.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2.etasje
- Overflater og himling bad 1.etasje
- Overflater gulv bad 1.etasje
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1.etasje
- Sanitærutstyr og innredning bad 1.etasje
- Overflater vegger og himling vaskerom
- Overflate gulv vaskerom
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Vannbåren varme
- Elektrisk anlegg
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

TGIU: 2 stk.

- Tilliggende konstruksjoner vaskerom
- Septiktank

Beskrivelse byggemåte

Boligen er oppført i ringmur av ringmurselement utstøpt med betong. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av

trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med arkutbygg, oppført i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er delvis med isolerte skråtak, og delvis med kaldloft. Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater. Takrenner og taknedløp av lakkert metall. Vindu med malte trekarmmer med 3-lags selvrensende glas. Inngangsdør i malt treverk med 2-lags glas. Terrassedør i stuen i 1.etasje i malt treverk med 3-lags glas. Ytterdør i vaskerommet i malt treverk med 3-lags glas. Altandør i 2.etasje i malt treverk med 3-lags glas. Fra stuen i 1.etasje er det tilkomst til delvis innglassa treterrasse med dekke av terrassebord, ca. 61m<sup>2</sup>. 25m<sup>2</sup> av terrassen er innglassa med skyvedører i aluminiumsrammer med enkelt glas, takkonstruksjon oppført i trekonstruksjon med glasstak, og en vegg av bindingsverk med innvendig platekledning og utvendig kledning av fasadeplater. Fra ene soverommet i 2.etasje er det tilkomst til overbygd altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og tekking av duk, ca. 8 m<sup>2</sup>. Rekkverk i malt treverk. Overbygd inngangsparti til hallen med betongplattning, ca.

10 m<sup>2</sup>.

Overbygd inngangsparti til vaskerommet med betongplattning, ca. 5m<sup>2</sup>.

## GARASJE

Større frittstående garasje med 3 garasjeplasser og uinnredet loft.

Garasjen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeåret 2016.

Garasjen er oppført på ringmur av forskalingsblokker utstøpt med betong. Gulv av betong og etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med arkutbygg, oppbygd av takstoler. Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater. Vindu med malte trekarmmer med 2-lags glas. Ytterdør i malt treverk. Trapp til loftet i trekonstruksjon. Tre ledda stålporter med elektrisk drift. Ytterdør med malte overflater. Elektrisk anlegg er installert. Lader for elbil er installert. Del av garasjen har innvendig takhøgde på rett i underkant av 3,6 meter. Løftebukk er installert i del med ekstra takhøyde.

Under enkel visuell gjennomgang av garasjen ble følgende avvik registrert:

Det er ikke håndløper, eller rekkverk i trappen. Etter dagens forskrift skal det være håndløperer og sikker avgrensning på begge sidene i trappeløpet.

Det er åpning på over 10 cm mellom trappetrinnene. Etter dagens forskrift skal det maks være åpning på 10 cm mellom trappetrinnene med hensyn til barnesikring.

I garasjedelen med løftebukk er det skade i betonggulvet grunnet innkjøring med kjetting.

Det er registrert eldre fuktmerker i undertaket, men det ble ikke registrert fukt under synfaringen. Det er opplyst at fuktmerkene skyldes skadet takstein, som er skiftet ut.

Snøfangeren på baksiden av garasjen er fjernet.

Det er ikke kjennskap til tilstand/service av løftebukken. Garasjen har ellers naturlig elde og slitasje i forhold til alderen med behov for normalt vedlikehold.

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '370 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 245 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 25 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 100 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 59 kvm



Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA-i: 131 m<sup>2</sup> (stue, kjøkken, TV-stue, bad, soverom, vaskerom, hall med trapp)
- BRA-b: 25 m<sup>2</sup> (innglasset terrasse)
- TBA: 51 m<sup>2</sup>

Andre etasje:

- BRA-i: 114 m<sup>2</sup> (stue, bad, fire soverom, bod, kott)
- TBA: 8 m<sup>2</sup>

Garasje

BRA 100 m<sup>2</sup>: Garasje/verksted og uinnredet loft

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

### Møblering / utstyr

Hvitevarer som er på kjøkken følger med, ellers følger det ikke med hvitevarer.  
Fibertilkobling.  
Elbil-lader.  
Sentralstøvsuger.  
Ekstra fronter til kjøkken- og garderobeinnredning følger med.  
Leikehytte.  
Dissestativ.  
Vegghengte hyller i bod.  
Trådkurver på soverom.  
Løftebukk i garasje.

Følgende følger ikke med:

Taklampe på kjøkken og to av soverommene i 2.etg.  
Lamper som henger i vindu i "midtstua".  
Veggfester til TV.

Traktor kan evt. kjøpes med etter nærmere avtale med selger.

### Innvendige overflater og innredninger

Gulv med parkett og fliser.  
Vegger med malte slette overflater på underlag av strier, tapetserte overflater, og malte profilerte plater. Himlinger med malte slette overflater, og malte profilerte plater.  
Himlinger med malte slette overflater på underlag av gips.  
Malte fyllingsdører innvendig.  
Innvendig trapp i treverk med trinn i eik, og med malte vanger og rekkverk.  
Skyvedørsgarderobe i hallen og i ene soverommet i 2.etasje.  
Garderobeavdeling i to av soverommene i 2.etasje.

VÅTROM

Bad i 1.etasje:  
Flislagt gulv med vannboren gulvvarme, flislagte vegger, himling med malt slett overflate, vegghengt klosett, baderomsinnredning med servant, og veggmontert dusj med svingdører.

Bad i 2.etasje:

Flislagt gulv med vannboren

gulvvarme, flislagte vegger med integrert hylle i dusjsonen, himling med malt slett overflate, vegghengt klosett, baderomsinnredning med servantplate med to servanter, veggmontert skap, veggmontert dusj med svingdører, og boblebadekar. Badekaret er selvsensende av typen Hurricain.

Vaskerom i 1.etasje:

Flislagt gulv med vannboren gulvvarme, vegger med malte profilerte plater, himling med malt slett overflate, vaskeromsinnredning med god skaplass, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeinnredning fra Møre kjøkken med hvite profilerte fronter, steinbenkeplate, integrert induksjonstopp med bredde på 90 cm, steikeovn med pyrolysefunksjon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og frittstående kjøleskap og frysenskap. Flislagt veggflate mellom benkeplaten og overskapene. Sugebrett i sokkel på innredningen som er tilknyttet sentralstøvsugeren.

TEKNISKE INSTALLASJONER  
Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heldekkende

beslag.

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sentralstøvsuger er installert. Sanitæranlegg med rør-i-rør system og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på 200 liter er installert i vaskerommet. Utvendig hagekran. Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer. Belysning i stor grad med downlights. Utvendig belysning med downlights i gesimskassen. Fiber er installert.

### Oppvarming

Peisovn i stuen i 1.etasje.  
Oppvarming med vannboren gulvvarme i 1.etasje og badet i 2.etasje, anlegget driftes av vann til vannpumpe fra borehull.  
Det var service på anlegget i 2021.  
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Parkering

Parkering i frittstående garasje med plass til 3 biler. Porter med eldrift.  
Ellers plass til flere biler på asfaltert tunplass ved boligen.

### Areal og eierform

Areal: 2 161 kvm,  
Eierform: Eiet tomt

### Tomt og hage

Eiendommen ligger på nordvestvendt tomt med flott utsikt til Karstadvatnet og mot Heilefjellet i vest.

Tomten er flott opparbeidet med asfaltert tun, treterrasse, betongplattinger, bed, hage med grøntareal med div. beplantning, og delvis av naturlig vegetasjon på øst-delen av tomten bak garasjen.

I tillegg til bolighuset og garasjen er det oppført en leikehytte uten målbart areal. Leikehytta er hensyntatt i taksten, men er ikke nærmere kommentert i tilstandsrapporten.

Noe av den opparbeida hagen (hovedsak plenareal) ligger utenfor tomtegrensen. Dette er mot nord og nord/vest. Det foreligger ikke noe skriftlig avtale på bruk av dette arealet med grunneier.

### Eier

Gisle Stubhaug  
Janette Sund

### Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen.  
Vann fra privat borehull.  
Vannprøve er ikke fremlagt.  
Eiendommen har privat septiktank.

### Reguleringsplan

Eiendommen ligger i ett LNFR-område med arealbrukstatus nåværende.

Selger har mottatt nabovarsel fra gnr:73 bnr:11 om oppføring av enebolig med garasje. Dette er ca. 200m mot vest (nedover vegen).

### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på bolighuset datert 28.06.2010. Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 25.05.2016. Det foreligger ferdigattest på tilbygd vinterhage datert 29.10.2024.

### Beregnet total kostnad

5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
202,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
148 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 950 000,-))

-----  
162 152,- (Omkostninger totalt)

-----  
6 112 152,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



prisantydning.

### Tilstandsrapport

Utført av : Førde Takstkontor as  
/ Ole Andre Roska

Takstdato : 23.10.2024

Markedsverdi : 5 950 000,-

Teknisk verdi : 8 400 000,-

Formuesverdi : 1 448 228,-

Sekundær formuesverdi :

5 503 265,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2022

### Energiforbruk og energimerking

Selger opplyser at de hadde et strømforbruk på ca. 25 000kWh i 2023.

Oppvarmingskarakter Lys  
grønn - Energikarakter B

### Forsikring

Frende

Polisenummer: 711512

### Kommunale avgifter

Kr. 8 824 pr. år

Inkl. eiendomsskatt,  
branntilsyn og feiing, tilsyn  
avløpsanlegg.

Renovasjonsavgift og  
slamtømming til SUM:  
6 520,- pr. år.

### Oppgjør

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

overtagelsen finner sted.

### Meglerns vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.13 900)

Fotopakke (Kr.5 000)

Oppgjørshonorar (Kr.4 900)

Visninger (900,- pr. stk.)

Panterett med urådighet -

Statens Kartverk (Kr.500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5

950 000,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.8 500)

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet

boligselgerforsikring og

interessenter oppfordres til å

sette seg inn i selgers

egenerklæring før det gis bud

på eiendommen.

### Andre opplysninger

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

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til

megler. Benytt "Gi

bud"-knappen på våre

annonser for å registrere ditt

bud elektronisk. Dette er en

enkel og sikker løsning som lar

deg signere budet elektronisk

ved hjelp av BankID.

For å legge inn bud ved hjelp av

budskjema på papir så lever

dette personlig eller send det

pr. epost post@fjordmegler.no.

Bud som har kortere akseptfrist

enn kl.12.00 dagen etter siste

annonserte fellesvisning vil ikke  
bli formidlet videre til selger.

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

Selger har akseptert å forholde  
seg til overnevnte vilkår for  
budgivning

### Overtagelse

Avklares i forbindelse med  
budgivning.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter  
reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres  
kjøper i tråd med det som er  
avtalt. Det er viktig at kjøper  
setter seg grundig inn i alle  
salgsdokumentene, herunder  
salgsoppgave, tilstandsrapport  
og selgers egenerklæring.  
Kjøper anses kjent med forhold  
som er tydelig beskrevet i  
salgsdokumentene. Forhold  
som er beskrevet i  
salgsdokumentene kan ikke  
påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper  
har lest dokumentene. Alle  
interessenter oppfordres til å  
undersøke eiendommen nøye,  
 gjerne sammen med fagkyndig  
før bud inngis. Kjøper som  
velger å kjøpe usett kan ikke  
gjøre gjeldende som mangel  
noe han burde blitt kjent med  
ved undersøkelsen.

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

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

### Salgsoppgave datert

29.10.2024



# 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 budgivingen.

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

Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30

minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er inntatt i salgsoppgaven.

## Notatark

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Solheimsdalen 198, 6815 FØRDE  
SUNNFJORD kommune  
# gnr. 73, bnr. 20



## Markedsverdi

5 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m<sup>2</sup> BRA-i: 245 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2024 Rapportdato: 23.10.2024 Oppdragsnr.: 20724-1622 Referansenummer: SR1260

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS Sertifisert Takstingeniør: Ole André Roska Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Førde Takstkontor AS

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



### Rapportansvarlig

Ole André Roska  
Uavhengig Takstingeniør  
ole@fordetakstkontor.no  
959 91 625





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2009, og har høg standard i høve til byggeåret. Bustaden har i ettertid hatt vanleg vedlikehald, og har konstruksjonsmessig standard, installasjonar, overflater, og det meste av innreiingar med standard frå byggeåret. Behov for vedlikehald og teknisk oppgradering ut over kommenterte avvik må difor kunne påreknast som følgje av naturleg elde og slitasje.

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

Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal i høve til byggeåret sine føreskriftskrav. Det er krav om energimerking av bustadhus og leilegheiter som vert lagt ut for sal. For utfyllande opplysningar om kravet til energimerking syner ein til nettadressa "energimerking.no".

### Enebolig - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bustaden er oppført på ringmur av ringmurselement utstøypst med betong. Golv mot grunn av betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel. Takkonstruksjon med saltakform med akrutbygg, oppført i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er delvis med isolerte skråtak, og delvis med kaldloft. Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater. Takrenner og taknedløp av lakkert metall. Vindu med malte trekarmar med 3-lags sjølvrensande glas. Inngangsdør i malt treverk med 2-lags glas. Terrassedør i stova i 1. etasje i malt treverk med 3-lags glas. Ytterdør i vaskerommet i malt treverk med 3-lags glas. Altandør i 2. etasje i malt treverk med 3-lags glas.

Frå stova i 1. etasje er det tilkomst til delvis innglasa treterrasse med dekke av terrassebord, ca. 61m<sup>2</sup>. 25m<sup>2</sup> av terrassen er innglasa med skyvedører i aluminumsrammer med enkelt glas, takkonstruksjon oppført i trekonstruksjon med glastak, og ein vegg av bindingsverk med innvendig platekledning og utvendig kledning av fasadeplater.

Frå eine soverommet i 2. etasje er det tilkomst til overbygd altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og tekking av duk, ca. 8m<sup>2</sup>. Rekkverk i malt treverk.

Overbygd inngangsparti til hallen med betongplattning, ca. 10m<sup>2</sup>.

Overbygd inngangsparti til vaskerommet med betongplattning, ca. 5m<sup>2</sup>.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Golv med parkett og fliser. Veggjar med malte slette overflater på underlag av strier, tapetserte overflater, og malte profilerte plater. Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips. Malte fyllingsdører innvendig. Innvendig trapp i treverk med trinn i eik og med malte vangar og rekkverk. Skyvedørsgarderobe i hallen og i eine soverommet i 2. etasje. Garderobeavdeling i to av soveromma i 2. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasje med flislagt golv med vassboren golvvarme, flislagte veggjar, himling med malt slett overflate, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servant, og veggmontert dusj med svingdører.

Bad i 2. etasje med flislagt golv med vassboren golvvarme, flislagte veggjar med integrert hylle i dusjsona, himling med malt slett overflate, vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate med to servantar, veggmontert skap, veggmontert dusj med svingdører, og boblebadekar.

Vaskerom i 1. etasje med flislagt golv med vassboren golvvarme, veggjar med malte profilerte plater, himling med malt slett overflate, vaskeromsinnreiing med god skapplass, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med kvite profilerte frontar, steinbenkeplate, integrert induksjonstopp med bredde på 90 cm, steikeomn med pyrolysefunksjon, mikrobølgeomn, oppvaskmaskin, og frittstående kjøleskap og fryseskap. Flislagt vegflate mellom benkeplata og overskapa. Sugebrett i kjøkkenet, tilknytt sentralstøvsugaren. Ventilator i kjøkkenet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Peisomn i stova i 1. etasje. Skorstein av lettklinkerelement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag. Oppvarming med vassboren golvvarme i 1. etasje og badet i 2. etasje, oppvarminga er basert på væske-vatn varmepumpe. Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sentralstøvsugar er installert.

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringskap med automatsikringar. Belysning er i stor grad med downlights. Fiber er installert.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	370 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 950 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 400 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Innvendig takhøgde i 1. etasje er målt til ca. 2,7 meter og innvendig takhøgde i horisontal del av himlinga i 2. etasje ca. 2,5 meter.

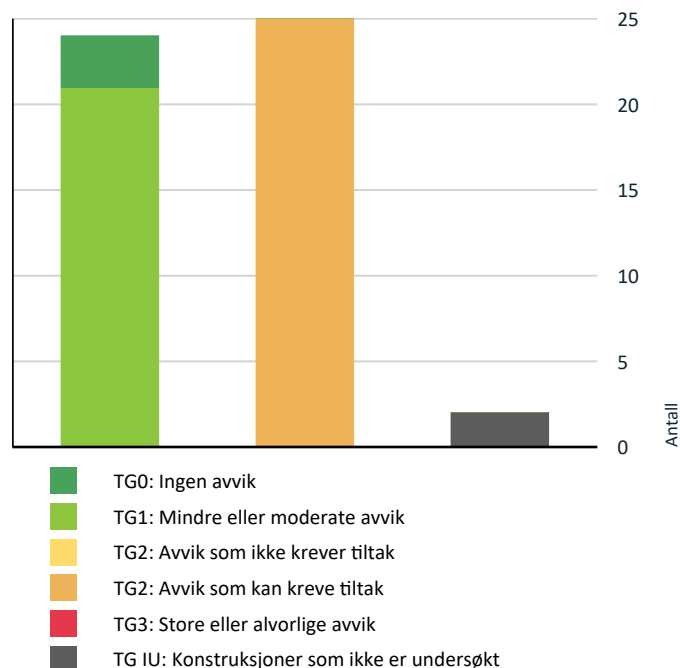
#### Garasje

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Vinduer <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Overbygd inngangsparti <a href="#">Gå til side</a>
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 <a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme <a href="#">Gå til side</a>
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
2009	Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.  
Taktekkinga er kontrollert frå bakkenivået.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flekkvis mosevekst på taktekinga, mosen bør fjernast for å førebygge skade på taktekinga.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### TC 1 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert metall.  
Snøfangar på taket.  
Stigetrinn på taket for utvendig tilkomst til skorsteinen.

### TC 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

### TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med saltakform med akрутbygg, oppført i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er delvis med isolerte skråtak, og delvis med kaldloft.  
Undertak av sutakplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er synleg ekskrement etter mus i kaldloftet.

Det er registrert enkelte eldre fuktmerker i undertaket, men det vart ikkje registrert fukt under synfaringa.

Del av felta i isolerte skråtak har redusert ventilering grunna buling i luftespaltekartongen.

Del av takkonstruksjonen er lukka, og er difor ikkje kontrollert. Om muleg bør det innhentast dokumentasjon på utføring, eventuelt utførast utvida kontroll av konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll og lokal utbetring for å førebygge mus er anbefalt.

Med omsyn til eldre fuktmerker på ein følgje med på merka over tid, og utføre utvendig tiltak ved utvikling.

Utbetring av felt med redusert ventilering for å sikre god luftsirkulasjon, innføring av avstandslekter/avstandsklossar er anbefalt.

Om muleg innhente dokumentasjon på utføring, utføre utvida kontroll av konstruksjonen.



### TC 2 Vinduer

Vindu med malte trekarmar med 3-lags sjølvrensande glas.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av vindua og del av utvendig vassbrett/listverk har behov for utvendig vedlikehald med overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehald med overflatebehandling, elles utføre normalt vedlikehald etter behov.



### TC 1 Dører

Inngangsdør i malt treverk med 2-lags glas.

Terrassedør i stova i 1. etasje i malt treverk med 3-lags glas.

Ytterdør i vaskerommet i malt treverk med 3-lags glas.

Altandør i 2. etasje i malt treverk med 3-lags glas.



# Tilstandsrapport



## 1G 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Frå stova i 1. etasje er det tilkomst til delvis innglasa treterrasse med dekke av terrassebord, ca. 61m<sup>2</sup>. 25m<sup>2</sup> av terrassen er innglasa med skyvedører i aluminiumsrammer med enkelt glas, takkonstruksjon oppført i trekonstruksjon med glastak, og ein vegg av bindingsverk med innvendig platekledning og utvendig kledning av fasadeplater.

Arbeidet med innglasing av altanen vart utført i 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av terrassen burde vore sikra med rekkverk, eller anna forsvarleg anordning med omsyn til høgde på rett i overkant av 50 cm. Terrasseborda har behov for normalt vedlikehald med overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre del av terrassen med rekkverk eller anna forsvarleg anordning som for eksempel plantekassar for å hindre fallulykker. Elles utføre normalt vedlikehald med overflatebehandling.



## 1G 2 Overbygd inngangsparti

Overbygd inngangsparti til vaskerommet med betongplating, ca. 5m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i dekkbord på eine søyla for overbygget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av råteskada dekkbord, og utvida kontroll av søyla med omsyn til råteskade.

## 1G 1 Overbygd inngangsparti

Overbygd inngangsparti til hallen med betongplating, ca. 10m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport

Det er enkelte mindre riss i betongplatingen. Rissa er vurdert som naturleg, og det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag.

## 1G 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Frå eine soverommet i 2. etasje er det tilkomst til overbygd altan oppført i trekonstruksjon med dekke av terrassebord og tekking av duk, ca. 8m<sup>2</sup>. Rekkverk i malt treverk.

Tekkinga er ikkje kontrollert grunna terrassebord, og er berre vurdert basert på alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har høgde på ca. 90 cm, etter dagens forskrift er det krav til rekkverk med høgde på minimum 100 cm for nybygg. Rekkverkshøgde på 90 cm var innfor forskriftskravet på oppføringstidspunktet, og det er ikkje krav til utbetring av rekkverkshøgde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehald etter behov.



## INNSENDIG

### 1G 1 Overflater

Golv med parkett og fliser.  
Veggar med malte slette overflater på underlag av strier, tapetserte overflater, og malte profilerte plater.  
Himlingar med malte slette overflater på underlag av gips.

Under synfaringa vart det registrert lokale områder med knirk i parketten.  
Innvendige overflater har naturleg elde og bruksslitasje i høve til alderen. Ein har ulike krav til innvendige overflater, innvendige overflater må difor vurderast av eventuell kjøpar.

### 1G 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv mot grunn av betong.  
Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikkje registrert vesentleg høgdeforskjell i golva.  
Største målte høgdeforskjell i golvet i 1. etasje er på 8 mm over ein avstand på 2 meter.  
Største målte høgdeforskjell i golvet i 2. etasje er på 9 mm over ein avstand på 2 meter.



# Tilstandsrapport

## TC 2 Radon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje framlagt radonmåling, eller dokumentasjon på at bygningen er utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon frå utførande på at bygningen er utført med forskriftsmessig radonsperre, eller utføre radonmåling.

## TC 2 Pipe og ildsted

Peisomn i stova i 1. etasje.

Skorstein av lettklinkerement, innvendig med malte murpussa overflater og utvendig med heildekkande beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka oppfyller ikkje teknisk forskrift sitt avstandskrav på minimum 30 cm til brennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sette inn sotlukestein i skorsteinen for å redusere avstandskravet frå sotluka til brennbart materiale.



## TC 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk med trinn i eik og med malte vangar og rekkverk.



## TC 1 Innvendige dører

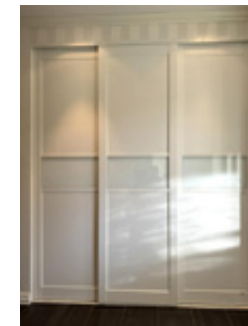
# Tilstandsrapport

Malte fyllingsdører innvendig.



## TC 1 Garderober/garderoreskap

Skyvedørgarderober i hallen og i eine soverommet i 2. etasje.  
Garderoberavdeling i to av soveromma i 2. etasje.



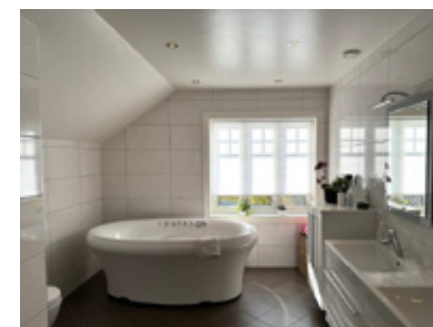
## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med standard frå byggeåret 2009.

Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



### 2. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggjar med integrert hulle i dusjsona, og himling med malte slette overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet ved badekaret er ikkje utført med fuktbestandig materiale, og må takast bruksmessig omsyn til ved bruk av badekaret. Det er sprekk i to veggfliser ved toppen av dørkarmen, antatt kosmetisk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta bruksmessig omsyn til vinduet ved bruk av badekaret. Følgje med på sprukne fliser ved døra, og eventuelt utføre tiltak ved behov. Det har truleg vore sprekk i flisene frå badet var nytt, og området vil ikkje bli usett for direkte vassbelastning. Behov for utbetring må vurderast av eventuell ny eigar.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med vassboren golvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte golvfliser med kantsprang, kantsprang er ikkje uvanleg på flislagte golv med fall. Det er registrert lokale områder med bom i liminga på enkelte golvfliser, men det vart ikkje registrert lause fliser, og det er ikkje registrert symptom på at det er dårleg limheft mellom golvflisene og underlaget. Det er enkelte flisfuger med mindre avskalling av fugemasse. Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfuging av enkelte flisfugene må kunne påreknast. Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona, og plastsluk under badekaret med synleg slukmansjett under klemringen. Membran/tettesjikt antatt av smøremembran med ukjent utføring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for framtidig oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder. Om muleg bør ein innhente dokumentasjon på utføring av membran/tettesjikt.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servantplate med to servantar, veggmontert skap, veggmontert dusj med svingdører, og boblebadekar.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

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

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

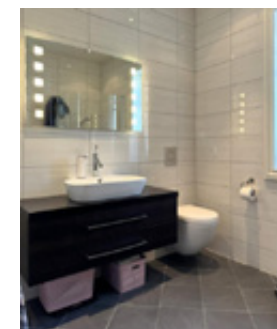
Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggande vegg til badet, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre områder.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med standard frå byggeåret 2009. Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggjar og himling med malt slett overflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusjsona er det lokalt område med avskalling av fugemasse i enkelte flisfuger.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfuging av enkelte flisfuger må kunne påreknast.

## 1. ETASJE > BAD

### TC 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vassboren gulvvarme.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte gulvfliser med kantsprang, kantsprang er ikkje uvanleg på flislagte gulv med fall.

Det er registrert lokale områder med bom i liminga på enkelte gulvfliser, men det vart ikkje registrert lause fliser, og det er ikkje registrert symptom på at det er dårleg limheft mellom gulvflisene og underlaget.

Det er registrert fall til sluk på golvet, men fall til sluk ligg under preaksepterte ytelsar i teknisk forskrift.

Høgdeforskjell frå topp slukrist til gulv/synleg membran ved dørterskel er under 25 mm. Gulv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Frå topp slukrist til gulv/synleg membran ved dørterskelen er det målt høgdeforskjell på ca. 10 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Elles utføre normalt vedlikehald etter behov.

## 1. ETASJE > BAD

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsona med synleg slukmansjett under klemringen.  
Membran/tettesjikt, antatt av smøremembran med ukjent utføring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for framtidig oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder. Om muleg bør ein innhente dokumentasjon på utføring av membran/tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, baderomsinnreiing med servant, og veggmontert dusj med svingdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg drenering frå sisterna til klosettet, og det er ikkje framlagt dokumentasjon på anna godkjent løysing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmare kontroll/innhenting av dokumentasjon frå utførande på anna godkjent løysing er anbefalt. Om sisterna ikkje er utført med anna godkjent løysing, må lokal utbetring kunne påreknast for å sikre synleggjering av eventuelt lekkasjevattn frå sisterna.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TC 1 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > BAD

### TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking og fuktmåling er utført i tilliggande vegg til badet, og det vart ikkje registrert avvik i konstruksjonen. Ved holtaking er det berre ein mindre del av konstruksjonen ein får kontrollert, det er difor ingen garanti for at det ikkje kan vere avvik i andre områder.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med standard frå byggeåret 2009, med montering av ekstra innreiing i ettertid.  
Det ikkje framlagt dokumentasjon på utføring av våtrommet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TC 2 Overflater vegger og himling

Veggar med malte profilerte plater og himling med malt slett overflate.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte mdf-plater er ikkje eigna materiale på veggflata i området bak og rundt skyllekaret. Området bak og rundt skyllekaret er å rekne som våtsone, og skal utførast med fuktbestandig materiale. Platene kan vere behandla med fuktbestandig overflatebehandling, men det er ikkje framlagt dokumentasjon på overflatebehandling av platene.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved bruk av skyllekaret må ein ta hensyn til materialvalet på veggflata. Montering av fuktbestandig plate i området bak skyllekaret er anbefalt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt golv med vassboren golvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte golvfliser med kantsprang, kantsprang er ikkje uvanleg på flislagte golv med fall. Det er registrert bom i liminga på del av flisene, men det vart ikkje registrert lause fliser. Høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen er under 25 mm. Golv/synleg membran ved dørterskelen skal ligge minimum 25 mm over topp slukrist. Det kan vere oppkant på membranen mot dørterskelen, men det er ikkje framlagt dokumentasjon på utføring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til bom i liminga på del av flisene må ein følgje med på flisene over tid, og utføre tiltak ved eventuell registrering av lause fliser. Våtrommet fungerer med omsyn til eventuelt avvik i høgdeforskjell frå topp slukrist til golv/synleg membran ved dørterskelen, men må takast bruksmessig omsyn til, og bør utbetrast i forbindelse med ei framtidig oppgradering av våtrommet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/slukmansjett ligg ikkje synleg i sluken og er difor ikkje muleg å kontrollere. Membranen har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid med omsyn til alder. Minste forventa brukstid for smøremembran er normalt rundt 25 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje kjennskap til avvik med behov for utbetring per i dag, men behov for framtidig oppgradering kan ikkje utelukkast med omsyn til alder. Om muleg bør ein innhente dokumentasjon på utføring av membran/tettesjikt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnreiing med god skapplass, laminatbenkeplate, skyllekar, og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre del av dekkplata mot tørketrommelen er det svelling i plata. Innreiingane har elles naturleg bruksslitasje i høve til alderen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Framtidig utskifting av dekkplate må kunne påreknast.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking for fuktmåling er ikkje foretatt då det ikkje er fysisk muleg grunna tilliggande konstruksjonar. (Skyllekaret vender mot kjøkkenet, og det blir ikkje utført holtaking frå kjøkkeninnreiinga)

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med kvite profilerte frontar, steinbenkeplate, integrert induksjonstopp med bredde på 90 cm, steikeovn med pyrolysefunksjon, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, og frittstående kjøleskap og fryseskap. Flislagt vegflate mellom benkeplata og overskapa. Sugebrett i kjøkkenet, tilknytt sentralstøvsugaren.

Steikeovnen vart skifta i 2021.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje i høve til alderen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator i kjøkkenet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

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



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er installert i kott i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at eine ventilasjonskanalen i kottet til tider kondensera. Ventilasjonsanlegget har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder. Ventilasjonsanlegg for bustadhus har normalt ei forventet brukstid på 15-20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

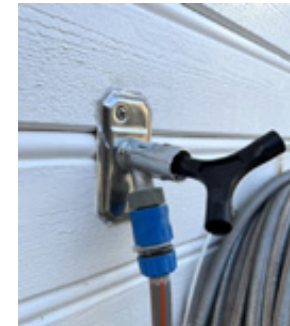
Isolering av ventilasjonskanalen for å hindre kondensering. Utføre normalt vedlikehald/service etter behov.



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig hahekran.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter er installert i vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbetring av straumtilkoplinga er anbefalt, men er ikkje eit krav.



## TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsugar er installert, behaldaren er plassert i boda i 2. etasje. Sugebrett i kjøkkenet, tilknytt sentralstøvsugaren.

Sentralstøvsugaren vart skifta i 2021.

## TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med vassboren golvvarme i 1. etasje og badet i 2. etasje, oppvarminga er basert på væske-vatn varmepumpe. Rørsentralen er installert i fordelingskap i vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpa har oppnådd meir enn halvparten av forventet brukstid med omsyn til alder og forventet brukstid for væske-vatn varmepumpe. Væske-vatn varmepumper har normalt ei forventet brukstid på 15-20 år med normalt vedlikehald. Det er irr på nokre koplingar i fordelingskapet.

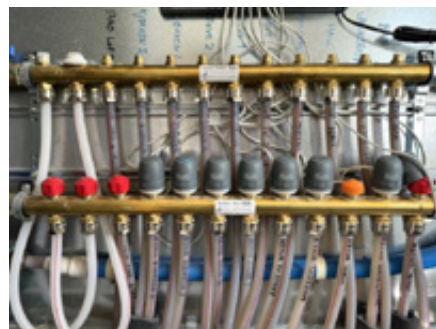


# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Reingjering av koplingar med irr, og elles utføre normalt vedlikehold/service etter behov.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon og sikringsskap med automatsikringer.

Belysning er i stor grad med downlights.  
Fiber er installert.

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja** Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i tilstandsrapporten, kontroll av godkjent elektroinstallatør/eltakst bør utføres. TG2 er sett med omsyn til at det ikke er framlagt kontroll av det elektriske anlegget/eltakst utført i løpet av dei fem siste åra. Med omsyn til at det ikke er framlagt kontroll/eltakst kan det ikke utelukkes at det ikke er feil, eller manglar på anlegget.



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslarar og brannslukningsapparat.

Det er opplyst at det blir kjøpt inn nytt brannslukningsapparat før sal.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke kjennskap til byggegrunnen.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Alle ytterveggene er over terrenget.  
Antatt naturleg drenering.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bustaden er oppført på ringmur av ringmurselement utstøpt med betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det er enkelte sprekker i del av dekkplatene på ringmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje registrert avvik med behov for utbetring per i dag, men ein må følgje med på dekkplatene over tid, og utføre tiltak ved behov.

## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omsynssone: Potensielt snøskred.

TG2 er sett med omsyn til tomte ligg innafør omsynssona som er registrert i NVE sine temakart.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TGO/1 må det utførast nærmare undersøkelse av området, leggast fram dokumentasjon på undersøkelse av området.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige leidningar for vatn og avløp ligg skjult og er difor ikkje kontrollert, men er vurdert til TG1 basert på alder og anbefalte brukstid.

## TG EJ Septiktank

Eigedommen har privat slamavskiljar.

Tankane er ikkje kontrollert, og blir kontrollert ved tømning.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2016

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

## Beskrivelse

Større frittstående garasje med 3 garasjeplassar og uinnreidd loft.

Garasjen er oppført på ringmur av forskalingsblokker utstøpt med betong.

Golv av betong og etasjeskille av trebjelkelag.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av malt trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform med akurutbygg, oppbygd av takstolar.

Taktekking av betongtakstein og undertak av sutakplater.

Vindu med malte trekarmar med 2-lags glas.

Ytterdør i malt treverk.

Trapp til loftet i trekonstruksjon.

Tre ledda stålportar med elektrisk drift.

Ytterdør med malte overflater.

Elektrisk anlegg er installert.

Ladar for elbil er installert.

Del av garasjen har innvendig takhøgde på rett i underkant av 3,6 meter.

Løftebukk er installert i del med ekstra takhøgde.

Garasjen er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2016.

Under enkel visuell gjennomgang av garasjen vart følgjande avvik registrert:

Det er ikkje handløpar, eller rekkverk i trappa. Etter dagens forskrift skal det vere handløparar og sikker avgrensning på begge sidene i trappeløpet.

Det er opning på over 10 cm mellom trappetrinna. Etter dagens forskrift skal det maks vere opning på 10 cm mellom trappetrinna med omsyn til barnesikring.

I garasjedelen med løftebukk er det skade i betonggolvet grunna innkøyring med kjetting.

Det er registrert eldre futkmerker i undertaket, men det vart ikkje registrert fukt under synfaringa. Det er opplyst at fuktmerka skyldast skada takstein, og skada steinar er skifta ut.

Snøfangaren på baksida av garasjen er fjerna.

Det er ikkje kjennskap til tilstand/service av løftebukken.

Garasjen har elles naturleg elde og slitasje i høve til alderen med behov for normalt vedlikehald.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

**270 m<sup>2</sup>/245 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Stuer, Kjøkken, TV-stue, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Hall m/trapp, Innglasset balkong, Bod, Kott

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 100 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 5 950 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 8 400 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

**5 950 000**

Konklusjon markedsverdi

**5 950 000**

## Markedsvurdering

Større bustadeigedom med landleg plassering og gode soltilhøve i Solheimsdalen i Førde, med avstand på ca. 17 km til Førde med barnehage, barneskule, ungdomsskule, videregående skule, høyskule, sjukehus, butikkar og andre servicetilbud. Egedommen ligg i område med flotte turterreng, og kort avstand til skitrekk. Egedommen er utbygd med ein einestad og ein frittstående større garasje. Bustaden er oppført i tradisjonell konstruksjon i høve til byggeåret 2009, og har høg standard i høve til byggeåret. Egedommen ligg på nordvestvendt tomt med flott utsyn til Karstadvatnet og nærliggande område. Tomta er flott opparbeidd med asfaltert tun, treterrasse, betongplattningar, bed, hage med grøntareal med plantar, og består delvis av naturleg vegetasjon.

Det er lite relevante samanliknbare sal i området med omsyn til plassering og bustaden sin standard. Fleire av innlagte samanliknbare sal er difor lite relevant.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Einevegen 42 ,6819 FØRDE 241 m <sup>2</sup> 2014 5 sov	02-11-2020	8 500 000	<b>8 500 000</b>		8 500 000	<b>35 270</b>
2 Sælasteinen 27 ,6817 NAUSTDAL 199 m <sup>2</sup> 2017 4 sov	03-04-2023	5 950 000	<b>6 450 000</b>		6 450 000	<b>32 412</b>
3 Solheimsdalen 208 ,6815 FØRDE 155 m <sup>2</sup> 2007 5 sov	19-09-2021	3 390 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>20 645</b>
4 Solheimsdalen 438 ,6815 FØRDE 189 m <sup>2</sup> 2004 7 sov	12-04-2021	3 300 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>19 577</b>
5 Førdefjordvegen 1432 ,6815 FØRDE 253 m <sup>2</sup> 1974 5 sov	09-10-2023	2 700 000	<b>3 110 000</b>		3 110 000	<b>12 292</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 200 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 700 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 400 000</b>
--	------------	------------------

# 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. Etasje	131		25	156	51
2. Etasje	114			114	8
<b>SUM</b>	<b>245</b>		<b>25</b>		<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>270</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , TV-stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Hall m/trapp		Innglasset terrasse
2. Etasje	Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod , Kott		

#### Kommentar

Opgitt opent areal (TBA) er ca. areal og gjeld altan, terrasse, og plattingar.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innvendig takhøgde i 1. etasje er målt til ca. 2,7 meter og innvendig takhøgde i horisontal del av himlinga i 2. etasje ca. 2,5 meter.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		65		65	
Loft		35		35	
<b>SUM</b>		<b>100</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/verksted	
Loft		Uinnredet loft	

#### Kommentar

I tillegg til

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*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)
Enebolig	243	27
Garasje	0	100

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Ole André Roska	Takstingeniør
	Gisle Stubhaug	Kunde
	Janette Sund	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	73	20		0	2161.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Solheimsdalen 198							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Stubhaug Gisle, Sund Janette							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Større bustadeigedom med landleg plassering og gode soltilhøve i Solheimsdalen i Førde, med avstand på ca. 17 km til Førde med barnehage, barneskule, ungdomsskule, vidaregåande skule, høgskule, sjukehus, butikkar og andre servicetilbod. Eigedommen ligg i område med flotte turterreng, og kort avstand til skitrekk.

### Adkomstvei

Tilkomst frå offentleg veg.

### Tilknytning vann

Vatn frå privat borehol.  
Vassprøve er ikkje framlagt, men eigarane opplever at vatnet er av god kvalitet.

### Tilknytning avløp

Eigedommen har privat slamavskiljar.

### Regulering

Eigedommen ligg i eit LNFR-område med arealbrukstatus noverande.

### Om tomten

Eigedommen ligg på nordvestvendt tomt med flott utsyn til Karstadvatnet og nærliggande område. Tomta er flott opparbeidd med asfaltert tun, treterrasse, betongplattningar, bed, hage med grøntareal med plantar, og består delvis av naturleg vegetasjon. I tillegg til bustadhuset og garasjen er det oppført ei leikehytte uten målbart areal. Leikehytta er hensyntatt i taksten, men er ikkje nærmare kommentert i rapporten.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 050 000	2017

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	711512			

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart.com	10.10.2024	Kontroll av situasjonskart.	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	10.10.2024	Kontroll av kommuneplan/reguleringsplan.	Gjennomgått		Nei
NVE	10.10.2024	Kontroll av NVE sine temakart.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi/Ambita	10.10.2024	Matrikelopplysningar.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	10.10.2024	Grunnboksinformasjon frå statens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Teikningar	17.02.2009	Gjennomgang av byggemeldte teikningar.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	10.10.2024	Omvisning/opplysningar om bustaden og eigedommen.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	10.10.2024	Gjennomgang av framlagt dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Eigar/revirent	08.10.2024	Egenerklæringsskjema er kontrollert, men er ikkje vedlagt i tilstandsrapporten, då det blir vedlagt i salsoppgåva til meklaren.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor 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/SR1260>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Bustadhus



Bustadhus



Garasje



Leikehytte

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240117	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gisle Stubhaug	Janette Sund
Gateadresse	
Solheimsdalen 198	
Poststed	Postnr
Førde	6815
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	711512

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GS, JS



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggekne i boligen?  
 Nei  Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja

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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Stubhaug	53e02f8aae4a7cd45289821 7838de2dbf3af995d	26.10.2024 09:17:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janette Sund	3354ecbfd0bdec9d147898 0af03f89c32867994	26.10.2024 09:15:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2240117

Document reference: 2240117

- 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>

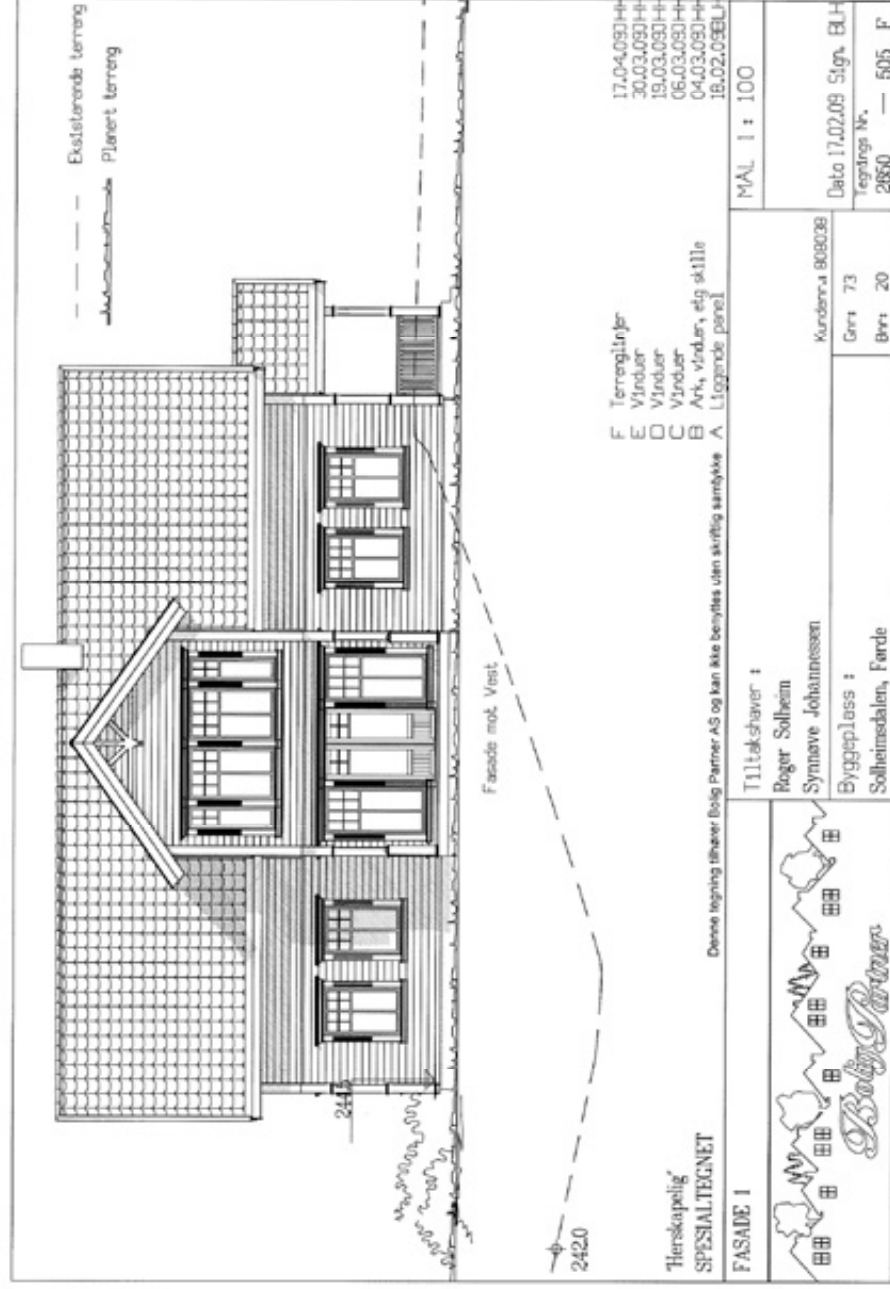




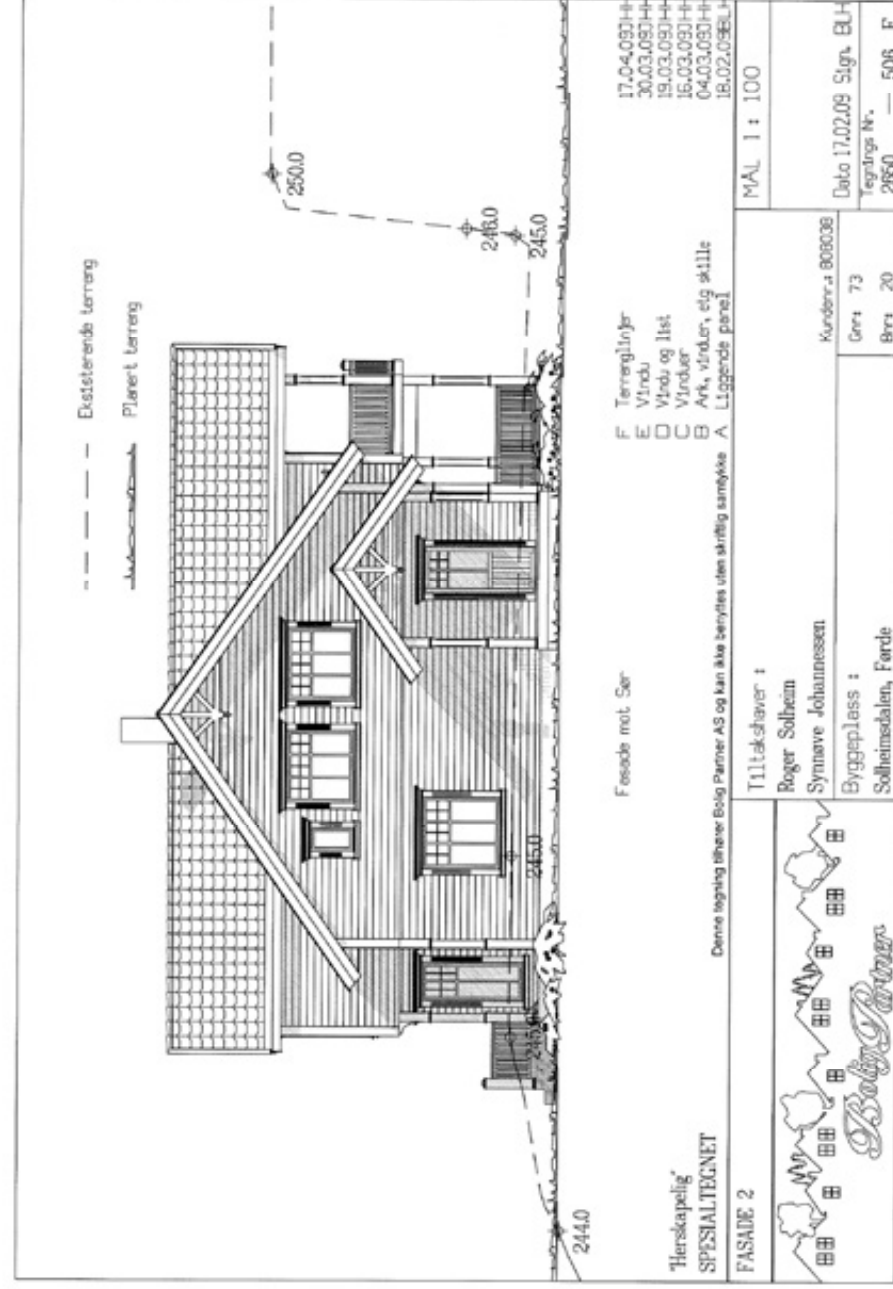




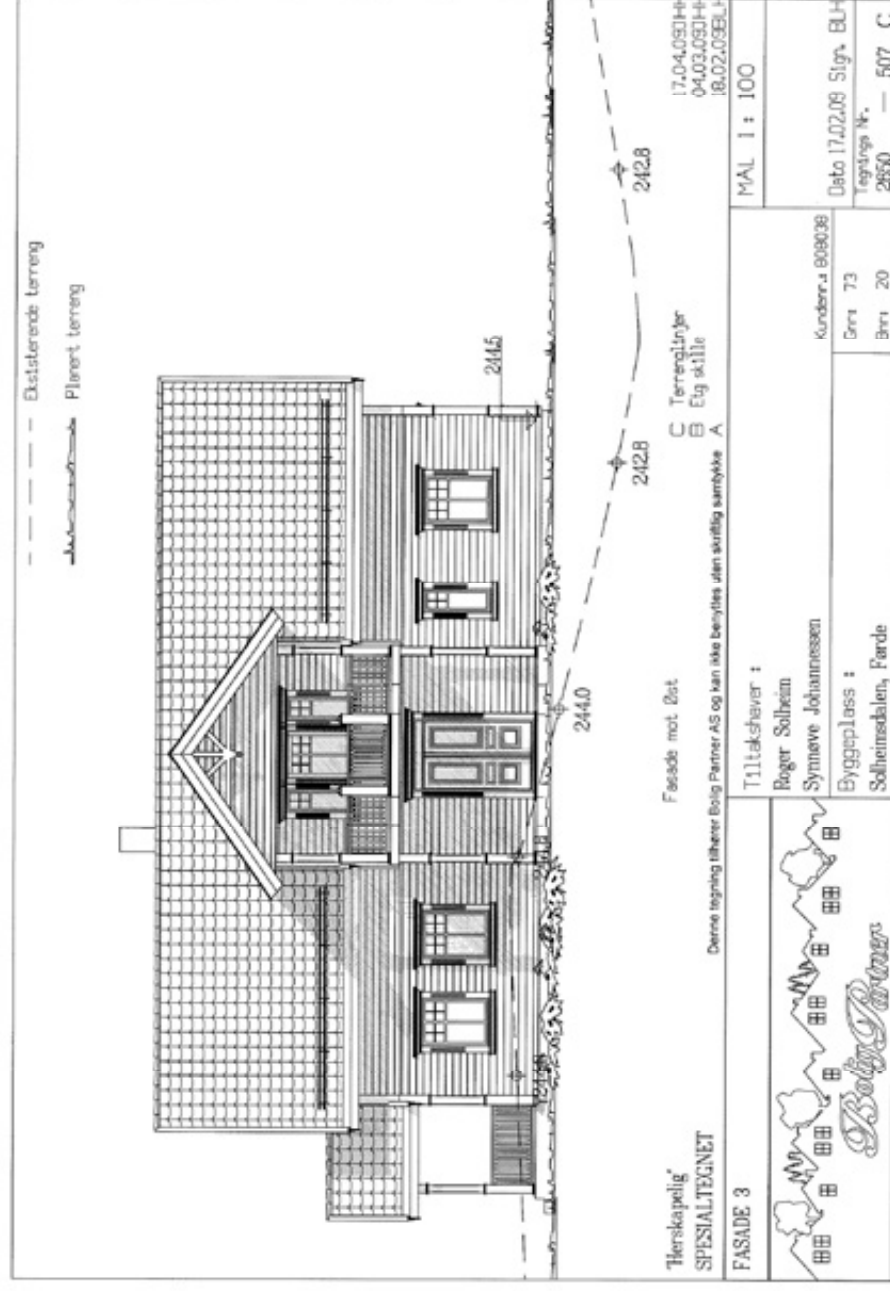
MOTTATT  
13 MAI 2003



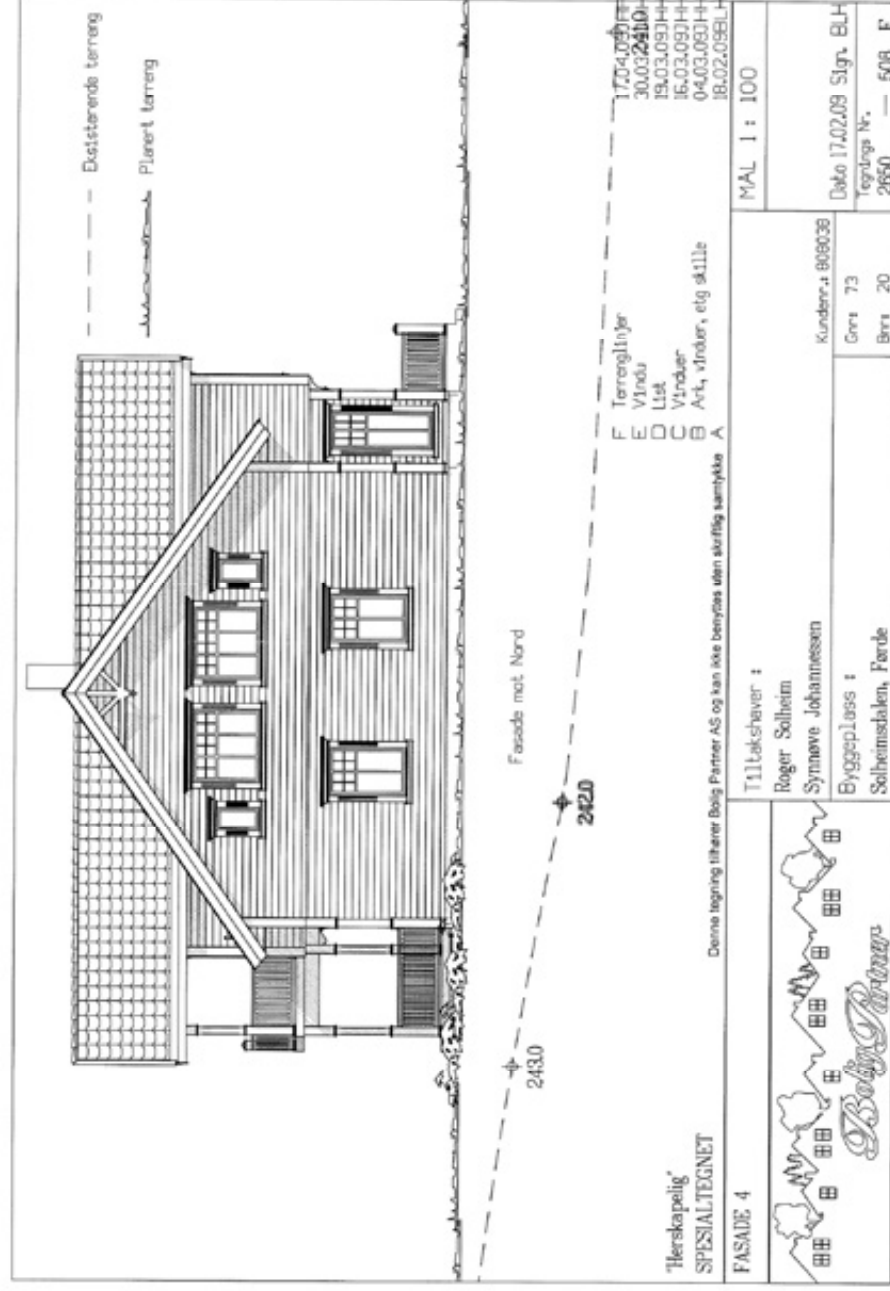
MOTTATT  
13 MAI 2003



MOTTATT  
13 MAI 2013

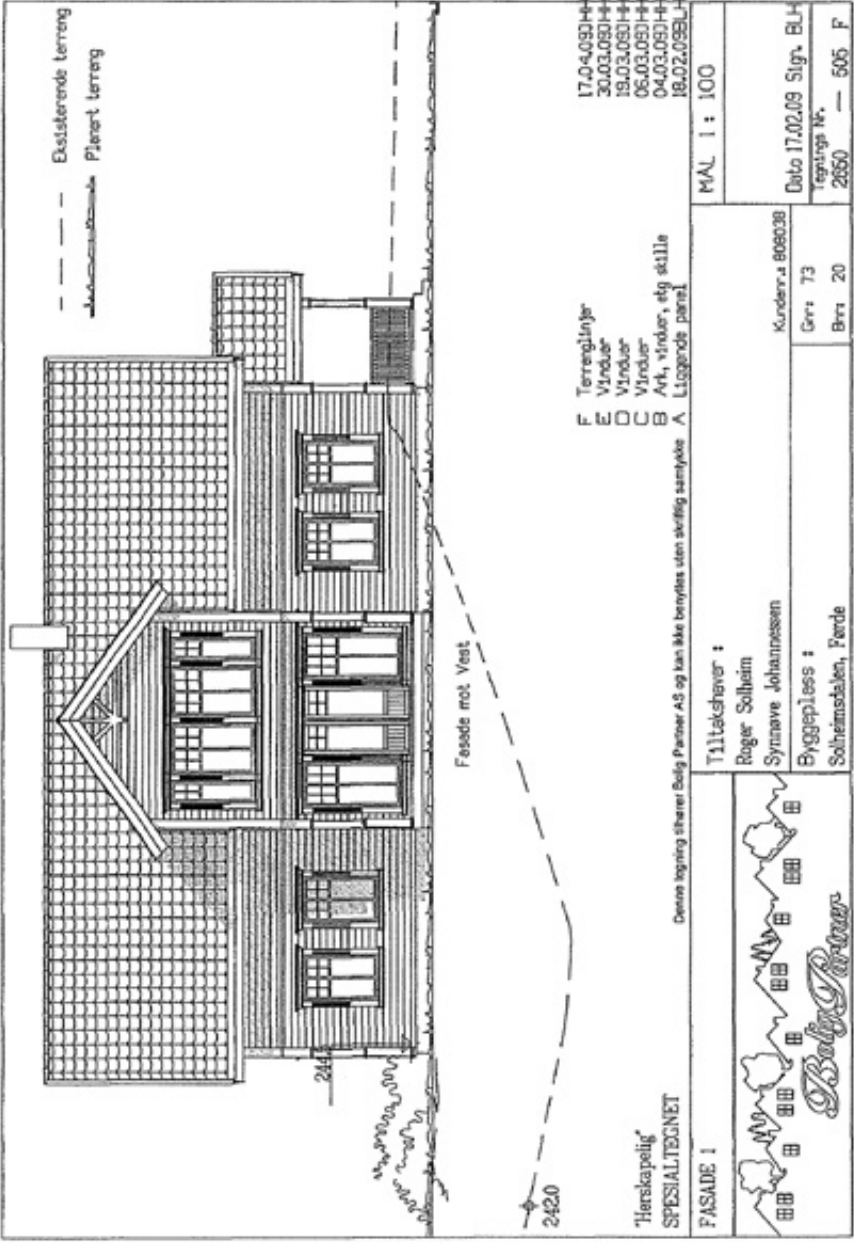


MOTTATT  
13 MAI 2013



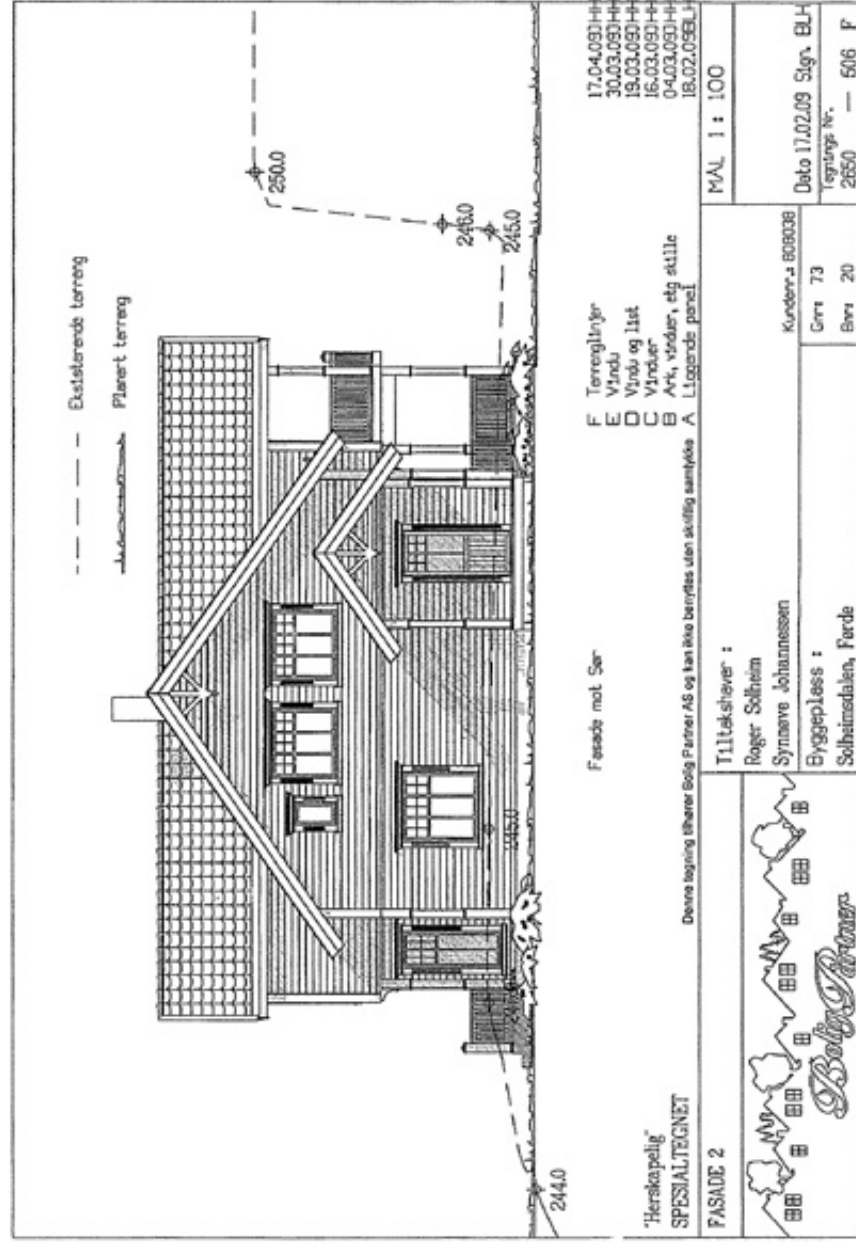


E.1



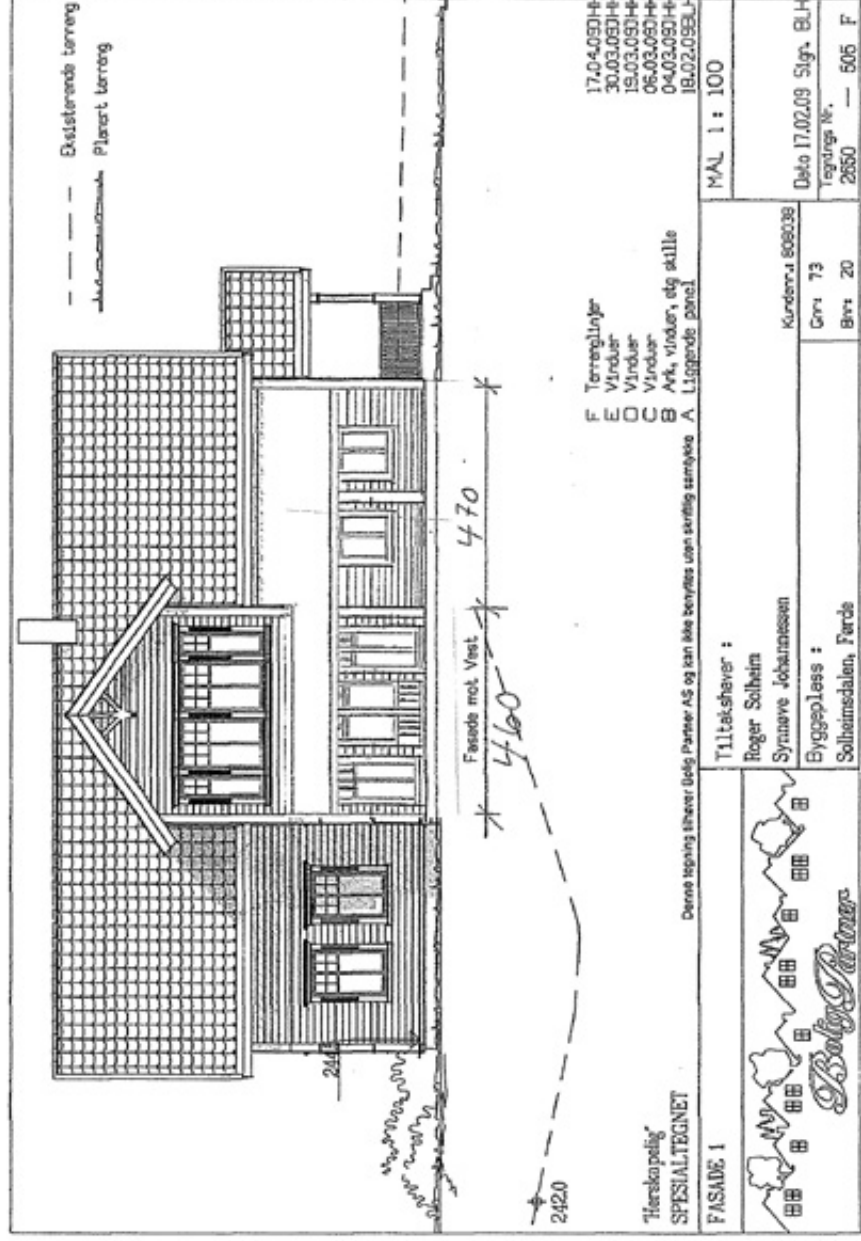
E.2

MOTTATT  
13 MAI 2009



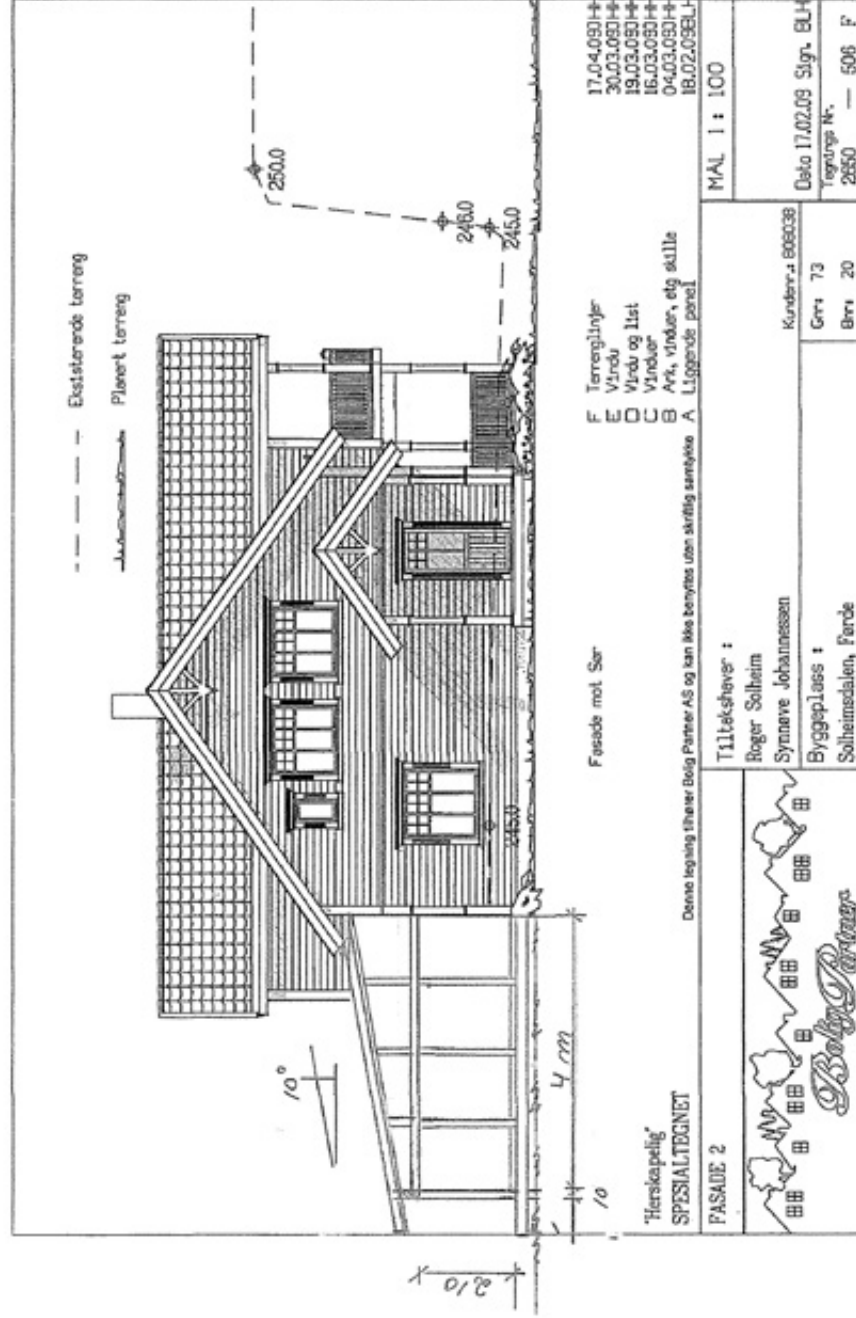
E.3

MOTTATT  
13 MAI

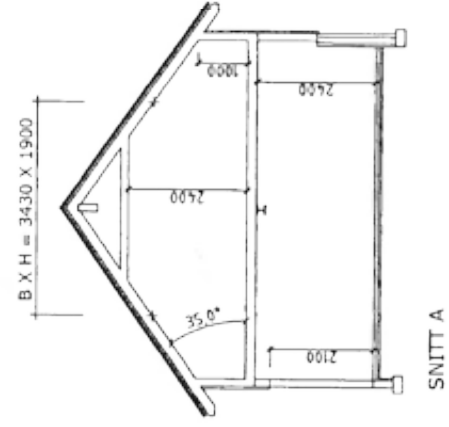
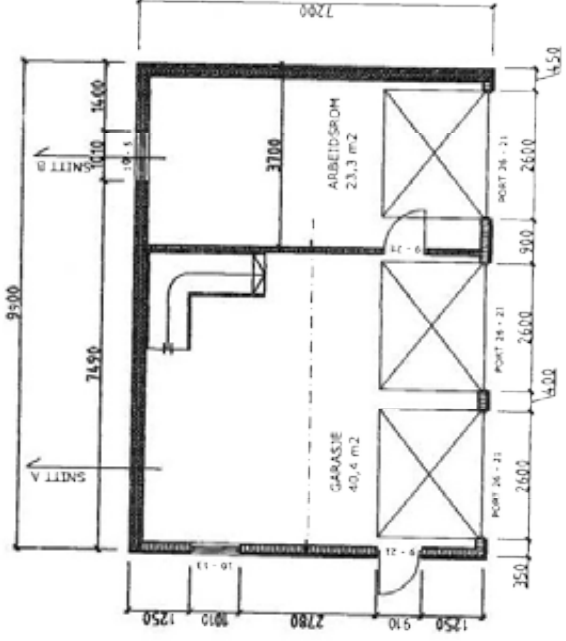
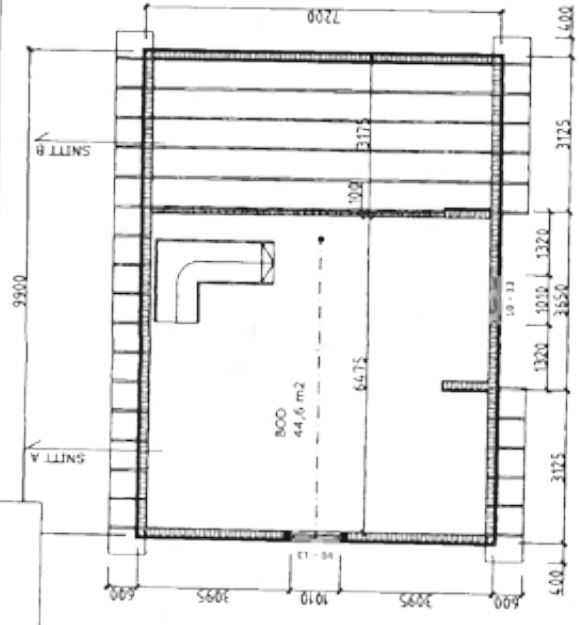


E.4

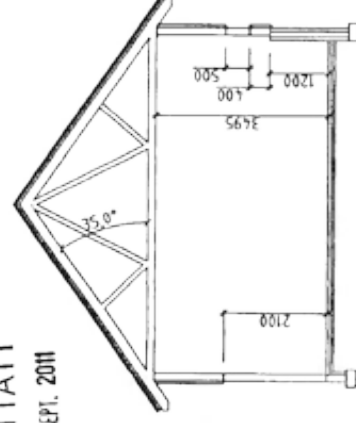
MOTTATT  
13 MAI 2009







PROJEKT  
- 9 SEPT. 2011

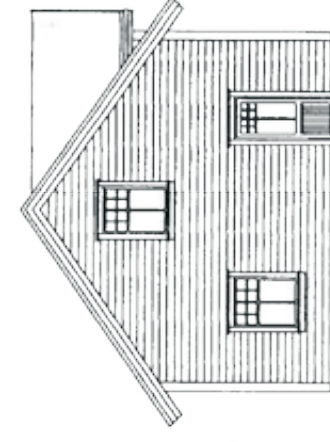
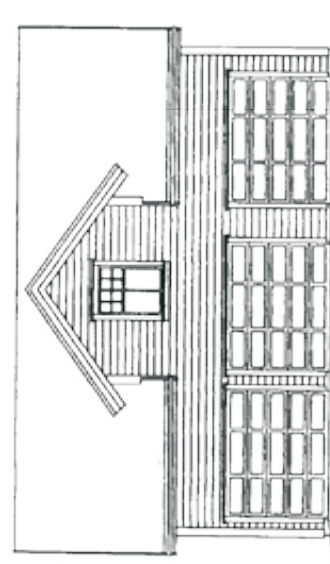


BEBYGD AREAL 71,3 m<sup>2</sup>

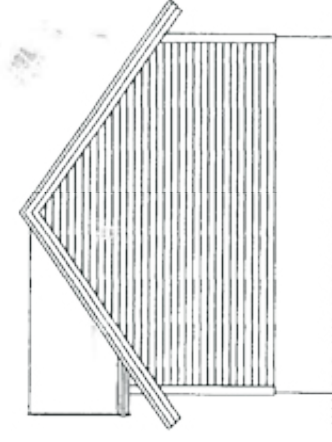
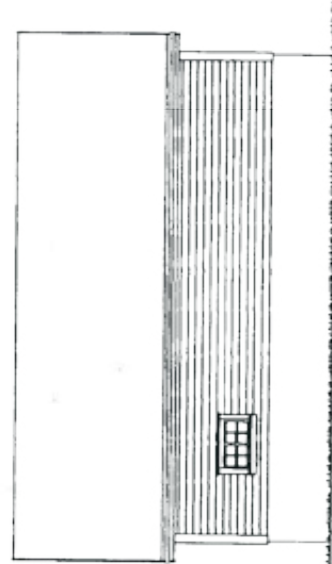
SAMLTA BRUKSAREAL 94,4 m<sup>2</sup>

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER	SKEDER	SON.	DATE
<b>Per Vegsund Arkitekt- konsulenttjenester</b> Skarstunet 11, 6800 FØRDE Telefon 416 82 736 Epost: pvegsund@levle.no					
Dato	Konsept/tegning	Kontroll	Konstruksjon	Skala	Prosjekt nr.
13.06.11.	P. V.			M = 1:100	181071110
ROGER SOLHEIM OG SYNNØVE JOHANNESSEN SOLHEIMSDALEN 6800 FØRDE GNR 73, BNR 20 FØRDE KOMMUNE					

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferste av arbeider som Per Vegsund ikke medfører i.



PROJEKT  
- 9 SEPT. 2011



Høgd plassering 243 m

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGER	SKEDER	SON.	DATE
<b>Per Vegsund Arkitekt- konsulenttjenester</b> Skarstunet 11, 6800 FØRDE Telefon 416 82 736 Epost: pvegsund@levle.no					
Dato	Konsept/tegning	Kontroll	Konstruksjon	Skala	Prosjekt nr.
13.06.11.	P. V.			M = 1:100	181071101
ROGER SOLHEIM OG SYNNØVE JOHANNESSEN SOLHEIMSDALEN 6800 FØRDE GNR 73, BNR 20 FØRDE KOMMUNE					

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferste av arbeider som Per Vegsund ikke medfører i.



Førde kommune  
Byggesak og arealforvaltning

Roger Solheim  
Karstad  
6815 FØRDE

Dykkar referanse: 24.05.2016 Sakshandsamar: Tore Gjelsvik Tlf. 57612729 Vår referanse: 16/1513-9-TGJ-GBNR - 73/20 Dato: 25.05.2016

### Vedtak -ferdigattest for garasje på gbnr. 73/20, Karstad

#### Ferdigattest er gjeve for:

Gnr.: 73	Bnr.: 20	Fnr.:	Snr.:
Byggestadsadresse: Karstad			
Type tiltak/bygg: Garasje			
Saksnr.: 16/1513	Søkn.dato: 18.4.16	Vedtaket gjort av: Byggesak- og arealforvaltning	Vedtaksdato: 19.5.16
Kontrollansvarleg for utføringa har gjennomført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Kontrollansvarleg har med dette stadfesta for kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med dei løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.			
<i>Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1).</i>			

#### Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om ferdigattest dat. 23.5.16 og eigarerklæring for sjølvbyggjar av 24.5.16.

#### Andre merknader:

Ferdigattesten er skriven på grunnlag av motteken dokumentasjon.

Med helsing

Odd Harry Strømsli  
Plan- og byggesjef

Tore Gjelsvik  
Ingeniør

Dette brevet er elektronisk godkjent av Førde kommune om det ikkje er signert.

Postadresse: Postboks 338, 6802 Førde Telefon: 57 72 20 00 Bankkonto: 3700 07 00720 www.forde.kommune.no  
Besøksadresse: Hafstadvegen 42 Fax: 57 82 38 76 Org.nr.: NO 963923511 mva E-post: postmottak@forde.kommune.no

## Førde kommune Teknisk forvaltning

Vår sakshandsamar:  
Torill Anita Segtnan

Vår dato: 28.06.2010  
Dykkar dato: 24.06.2010

Vår referanse: 09/670-7-TAS-73/20  
Dykkar referanse:

Dvergsdal & Sunde Bygg AS  
Sunde  
6800 FØRDE

### Ferdigattest - Oppføring av bustadhus, gbnr. 73/20, Solheimsdalen

#### Ferdigattest er gjeve for:

Gnr: 73	Bnr: 20	Fnr:	Snr.
Byggestadsadresse: Solheimsdalen			
Type tiltak/bygg: Nybygg - bustadhus			
Saksnr.: 09/670	Søkn.dato: 7.5.09	Vedtaket gjort av: teknisk forvaltning	Vedtaksdato: 22.6.09
Kontrollansvarleg for utføringa har gjennomført sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Kontrollansvarleg har med dette stadfesta for kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredstillande resultat, i samsvar med dei løyve og krav gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.			
<i>Bygget eller tiltaket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl. § 93).</i>			

#### Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Ferdigmelding datert 24.6.09, kontrollerklæringar datert 1.6.09 og 24.6.09.

#### Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring på eigdommen.

Med helsing

Torill Anita Segtnan  
Ingeniør  
Tlf. 57722068

#### Kopi til:

Dale Rør AS postboks 163 6801 FØRDE  
Roger Solheim Bakketunet 6800 FØRDE

Postadresse Førde kommune Postboks 338 6802 Førde Besøksadresse Postboks 338 E-postadresse postmottak@forde.kommune.no Telefon 57722000 Web www.forde.kommune.no Telefaks 57722010 Bankkonto 3700 07 00720 Organisasjonsnummer NO 963923511 mva

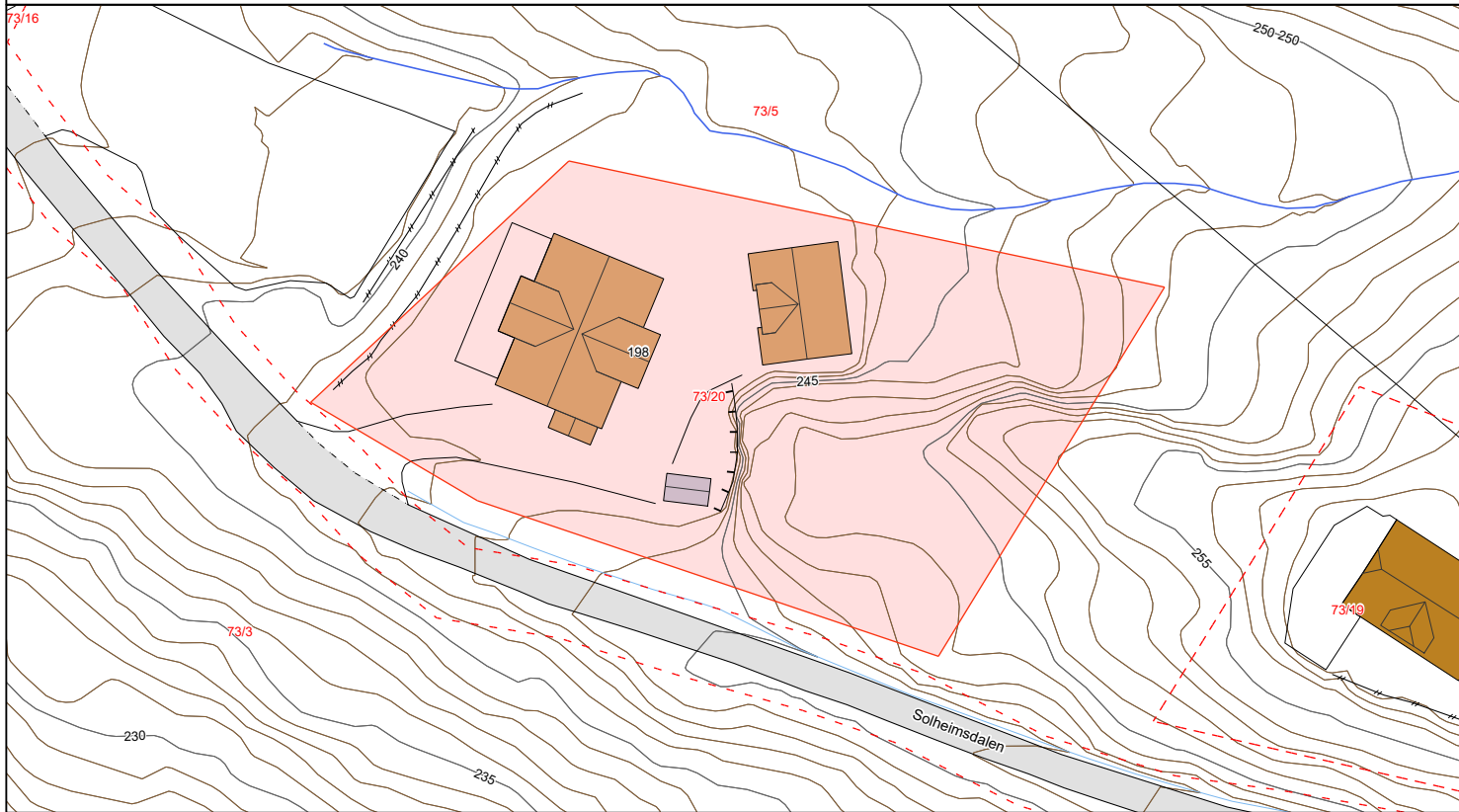


## Oversiktskart

Adresse: Solheimsdalen 198, 6815 Førde  
Gnr/Bnr: 4647/73/20/0/0



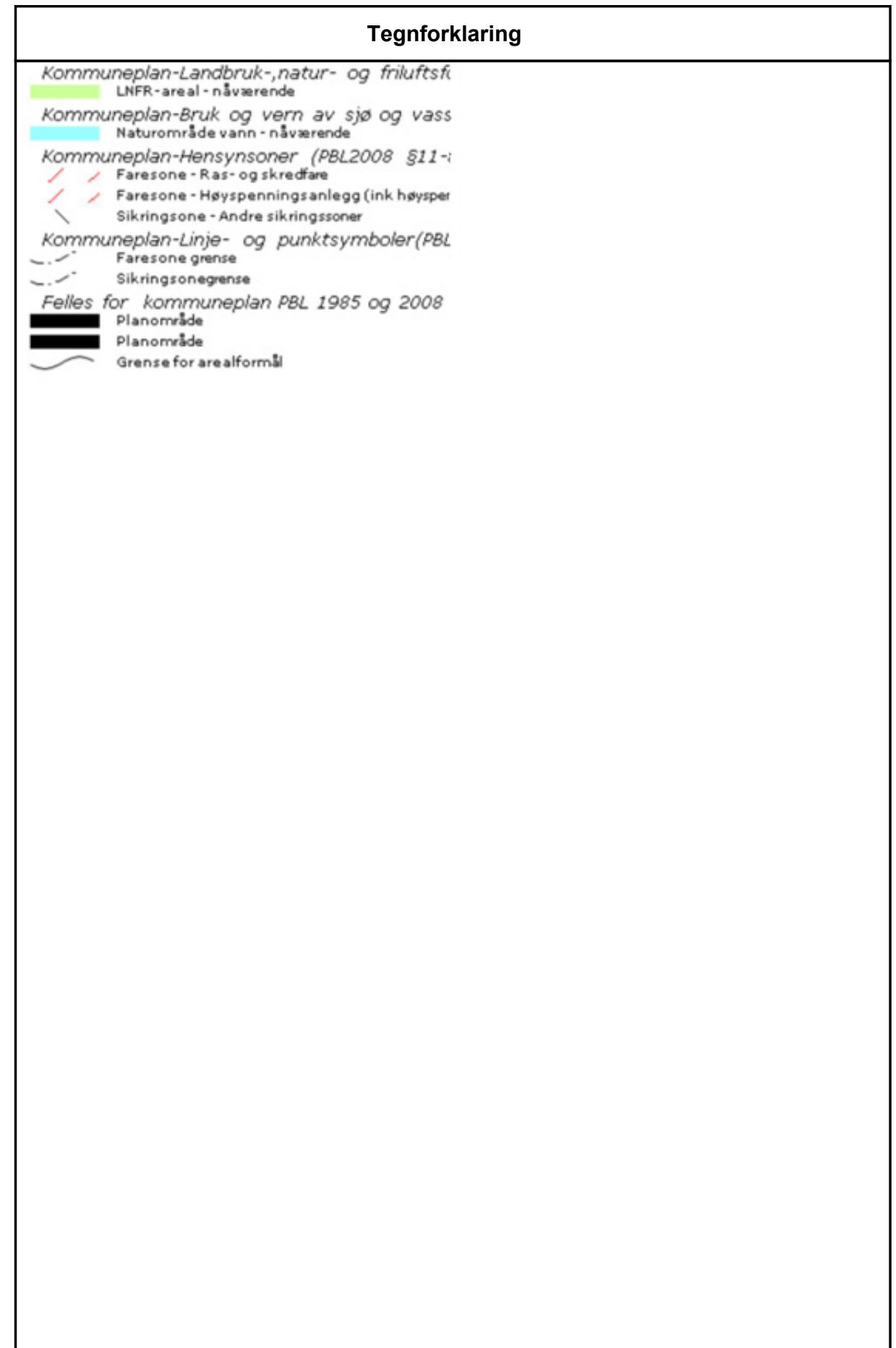
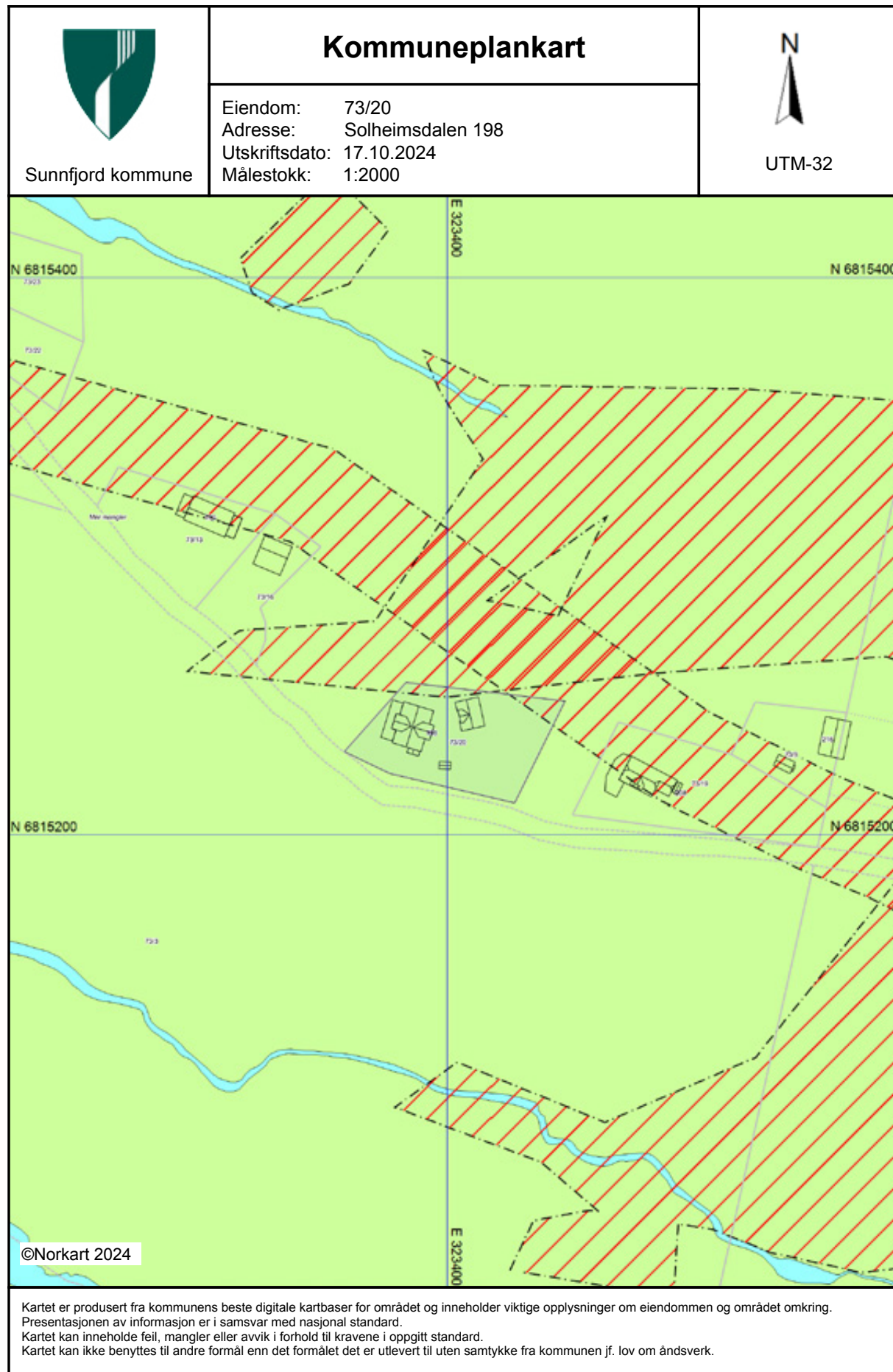
Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 2162 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d  
Leveransedato: 17.10.2024



## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2162 m<sup>2</sup>  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6846204.36	4448.27	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	46.06	0
2	6846219.08	4404.63	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18.33	0
3	6846228.39	4388.84	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	33.45	0
4	6846251.23	4413.28	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	57.66	0
5	6846239.3	4469.69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	40.98	0





# Utskrift fra Matrikkelen

Lvert av ePlassen fra Proconet as, 17.10.2024 09:36



## Eiendom 4647-73/20

Bruksnavn		Etablert dato	23.01.2009	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4647	Beregnet areal	2161,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	73	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	20	Punktbeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festener		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Solheimsdalen 198	6815 Førde	Ervik	Førde	Førde

## Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.01.2009	Kart- og delingsforretning	4647-73/5	Avgiver	-2060,7
		4647-73/20	Mottaker	2060,7
25.06.2009	Kartforretning	1432-73/2	Berørt	0
		4647-73/5	Avgiver	-2161,7
		4647-73/20	Mottaker	2161,7
		4647-73/17	Berørt	0
		4647-73/1	Berørt	0
26.01.2011	Oppmålingsforretning	4647-73/10	Berørt	0
		4647-73/21	Mottaker	1012,3
		4647-73/20	Berørt	0
		4647-73/5	Avgiver	-1012,3
01.01.2020	Omnummerering	4647-73/20	Mottaker	0

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300558419	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.05.2016	Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	94/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	94/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	71/	

### Bruksenheter

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

### Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	64/0	64/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

### Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	300064122	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.06.2009	Avløp	Privat innlagt
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	247/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	247/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

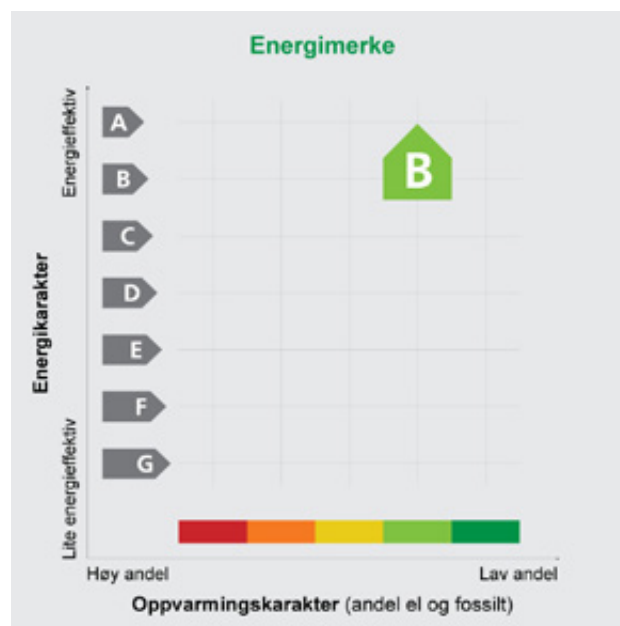
### Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	247	8	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	127/0	0/0	127/0
H02	Hovedetasje	0	120/0	0/0	120/0

Adresse	
Postnr	6815
Poststad	FØRDE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	73
Bnr.	20
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300064122
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2016-707040
Dato	28.09.2016



Eigar	Roger Solheim
Innmeld av	Roger Solheim

**Energimerket** seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

**Energikarakteren** fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekingane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energi-effektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

**Oppvarmingskarakteren** fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.

Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekingane, sjå [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 23 862 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra. Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

23 862 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekkingen 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

## BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse: .....

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

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



# Kontakt

---



**Christoffer Sæle Merkesvik**

Ansvarlig megler

-----  
Mob. 41 58 91 70  
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS  
Fjellvegen 10  
6804 Førde  
Telefon +47 57 72 01 00  
**[www.fjordmegler.no](http://www.fjordmegler.no)**