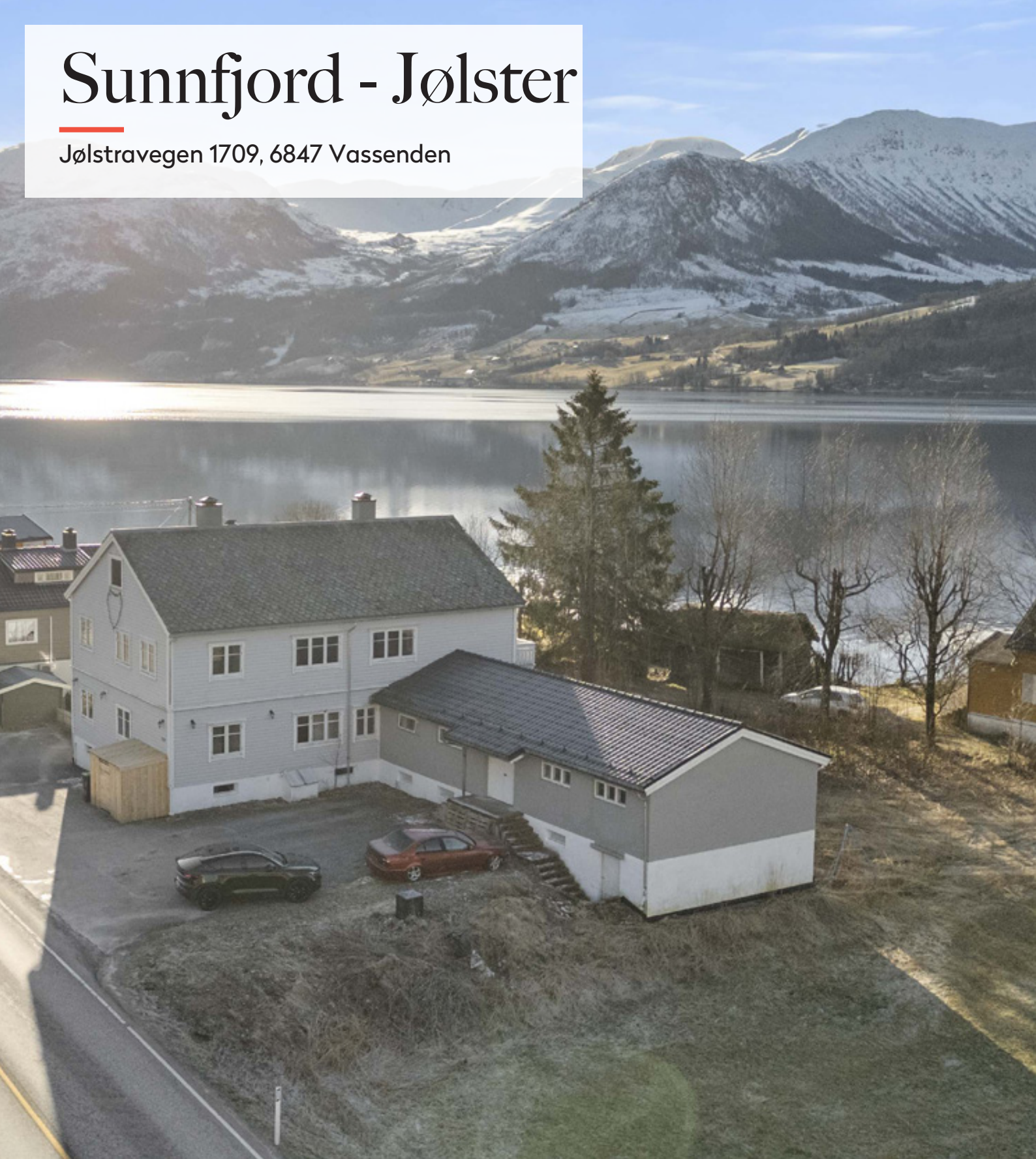


Sunnfjord - Jølster

Jølstravegen 1709, 6847 Vassenden



Prisantydning

3.200.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	22
Viktig informasjon	29
Dokumenter	86
Budskjema	110
Løsøre og tilbehør.	111



Fakta om boligen

Prisantydning:
3.200.000,- + omk.

Byggeår:
1953

Areal:
BRA-i: 558m².
BRA-e: 71m².
TBA: 10m².

Tomt:
Eiet tomt, 922m².

Parkering:
Parkering for flere biler på egen asfaltert
tunplass.

Kommunale avgifter:
7.466,- pr. år.

Område:
Sunnfjord - Jølster

Eiendomstype:
Kombinert bolig/næring.

Adresse:
Jølstravegen 1709
Postnr Poststed:
6847 Vassenden





Omkostninger for kjøper

3 200 000,- (Prisantydning)

- Omkostninger
- 12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
- 202,- (Pantattest kjøper)
- 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 200 000,-))

93 892,- (Omkostninger totalt)

3 293 892,- (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 kombinert nærings- og bolig-bygg. I dag er det innreda med en boligdel i 2- og 3-etg., to leiligheter i i byggets 1.etg. (ikke godkjent), samt lagerareal i tilbygg og i kjelleretasjen. Bygget er modernisert over tid og har varierende standard på overflater og innredninger.

Tomta ligger i flatt terreng og lett adkomst inn fra E39 mot nord. Fremfor boligen er det asfaltert tun med god parkeringsdekning fremfor bolig- og lagerbygget. Mot sør og øst er det opparbeida hage med terrasse og grøntarealer.

Eiendommen ligger fint til på Ålhus i Jølster, ca. 8km. øst for Vassenden med skule, butikker mm. Til kommunesenteret i Førde er det ca. 27km.





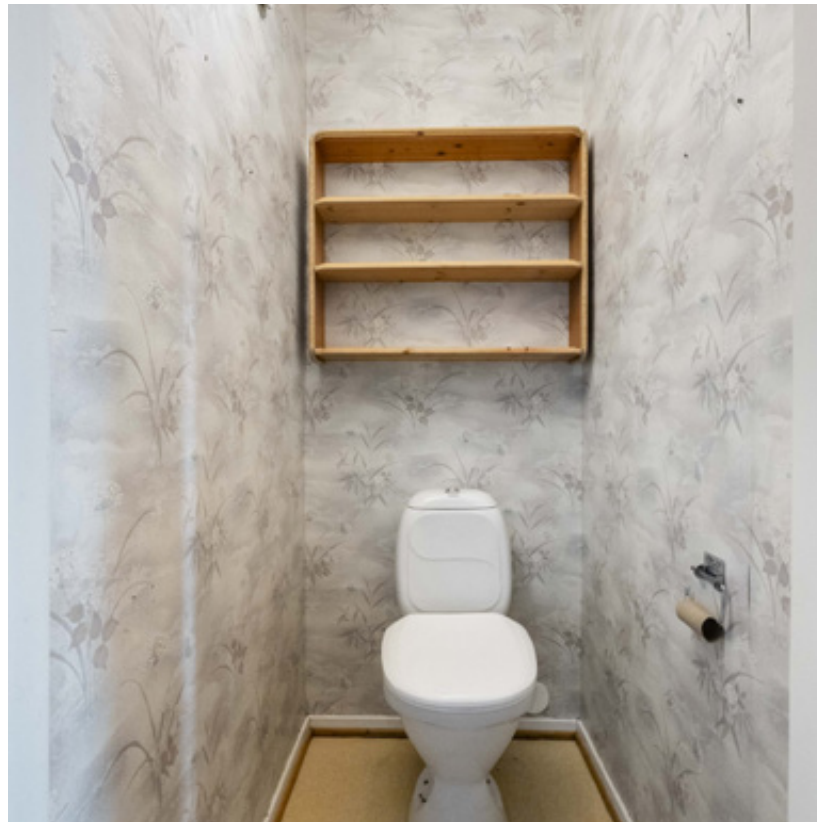
Eiendommen ligger fint til på Ålhus, ca. 8km fra Vassenden



Boligen inneholder 4 soverom



Separat WC



Bad på hovedplan med flislagt gulv med varmekabler



1.etg. er i dag innreda med to
stk. leiligheter. Disse er innreda i
tidligere næringslokale, og er
ikke godkjent som boligareal.





Lager

Tilbygg mot vest er innreda
som lager og er i dag leid ut



Kjelleren er benytta som lager / kaldkjeller,
samt felles vaskekjeller



Plantegning

Oversikt over kjelleretasjen



Plantegning

Oversikt over 1.etg.



Plantegning

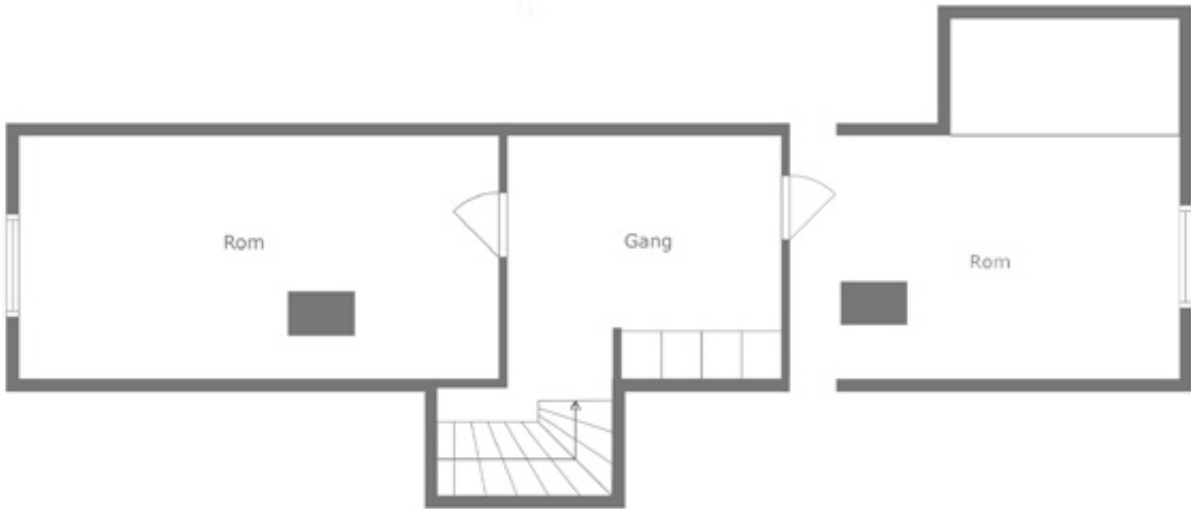
Oversikt over 2.etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke målt er ikke tatt.
Innebygn og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over loft:



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke målt er ikke tatt.
Innebygn og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse Jølstravegen 1709 6847 Vassenden Matrikkel Gnr. 373 bnr. 45 og 60 i Sunnfjord kommune Beliggenhet, adkomst Eiendommen ligger på Ålhus langs E39 med gangavstand til barnehage i bygda. Fra Ålhus er det ca. 8 km til Vassenden der det er barne- og ungdomsskole, idrettshall, golfanlegg, skianlegg, treningssenter og dagligvarebutikker. Enkel tilkomst fra E39 inn på eiendommen. Type, eierform og byggeår Kombinert bolig/nærings-bygg Selveier, oppført i 1953. Eiendommen er utbygd med det som opprinnelig var ett større kombinert bolig- og næringsbygg. Bygningen inneholder i dag tre leiligheter i tillegg til lagerlokal. I perioden 2008/2013 ble en mindre del av 1.etasje ombygd til leilighet (ikke søkt om). I 2018 ble det utført en vesentlig oppgradering av 1.etasje med etablering av to leiligheter, dette tiltaket er heller ikke søkt om og leilighetene er dermed ikke godkjent. Kjøper må kunne	påregne pålegg fra offentlige myndigheter om tilbakeføring til næringslokale, evt. at tiltakene som er gjennomført søkes om- og godkjennes før bruk. Selger tar forbehold om manglende godkjenning hos offentlige myndigheter, og står ikke ansvarlig for evt. kostnader ved å få leilighetene godkjent og/eller tilbakeføre arealet til næringslokale. Bygninger og byggemåte Byggebeskrivelse: Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1953 med unntak av langs lagerbygget i fasade mot nord der dreneringen er skiftet, men av ukjent årstall. Bygningen har grunnmur i betongstein, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Etasjeskille mellom kjeller og 1.etg. er av betong, øvrige etasjeskiller er av trebjelkelag. Veggene over grunnmuren er oppført i 4" isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Lagerbygget har pussa fasade på underlag av betongsteinsmur. Taket er oppbygd som saltak med plassbygd sperrekonstruksjon. Utvendig tekke av skifer, på lagerbygget er det taktekke av stålplater med undertak av rupanel.	Takrenner og nedløp i aluminium. Vinduene i bygget er delvis av nyere fra 2018 og delvis eldre vindu med 1-lags glass i trekarmer. Det er også eldre takvindu og vindu på lagerbygg med eldre standard. Bunnledning for vann er trolig av plast. Bunnledninger for avløp er enten av støpejern eller betongrør. Det er ikke opplyst om hvilken type bunnledninger for vann- og avløpsrør som er lagt i grunn. Septiktanken er trolig av betong og er antatt fra 1953. Det er to stk. piper i bygget, begge bygget opp med teglstein med pussa og malte overflater. Det er montert vedovn i stua på hoveddelen og den ene leiligheten. Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik: TG1: 5 stk. - Andre utvendige forhold - Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom 2 1.etasje - Ventilasjon bad/vaskerom 1.etasje - Avtrekk kjøkken 2.etasje - Varmtvannstank TG2: 35 stk. - Utvendig taktekking - Nedløp og beslag - Veggkonstruksjon	- Takkonstruksjon/loft - Utvendig vinduer - Utvendig dører - Utvendig trapper - Innvendige overflater - Radon - Pipe og ildsted - Innvendige dører - Andre innvendige forhold - Lager i 1.etasje - Overflater vegger og himling bad/vaskerom 2 1.etasje - Overflater gulv bad/vaskerom 2 1.etasje - Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 2 1.etasje - Overflater vegger og himling bad/vaskerom 1.etasje - Overflater gulv bad/vaskerom 1.etasje - Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom 1.etasje - Ventilasjon bad/vaskerom 1.etasje - Overflater og innredning kjøkken 2 1.etasje - Avtrekk kjøkken 2 1.etasje - Overflater og innredning kjøkken 1.etasje - Overflater og konstruksjon toalettrom 2.etasje - Vannledninger - Vannledninger 2 - Avløpsrør 2 - Ventilasjon - Andre installasjoner - Grunnmur og fundament - Terrengforhold - Utvendige vann og avløpsledninger	- Septiktank TG3: 15 stk. - Utvendig kjellervindu - Utvendig kjellerdør - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Etasjeskille/gulv mot grunn - Rom under terreng - Innvendige trapper - Kjellertrapp - Innvendige dører i kjeller - Generell bad/vaskerom 2.etasje - Tilliggende konstruksjoner bad/vaskerom 2.etasje - Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom 1.etasje - Avløpsrør - Elektrisk anlegg - Branntekniske forhold - Fuktsikring og drenering TGIU: 1 stk. - Tilliggende konstruksjoner våtrom bad/vaskerom 1.etasje Arealer og fordeling per etasje Totalt BRA '629 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 558 kvm - BRA-e (eksternt bruksareal): 71 kvm - TBA (terrasse-/balkongareal) 10 kvm Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Kjeller: - BRA: 225 m² - BRA-i: 225 m² (trapperom,	gang, teknisk rom, tre boder) Første etasje: - BRA: 227 m² - BRA-i: 227 m² (trapperom, entrè, to ganger, to bad/vaskerom ,to kjøkken, to stuer, to soverom, bod) - TBA: 5 m² Andre etasje: - BRA: 135 m² - BRA-i: 135 m² (trapperom, gang, bad/vaskerom, toalettrom, fire soverom, stue, kjøkken,) - TBA: 5 m² Loft: - BRA: 42 m² - BRA-i: 42 m² (gang med trapp, soverom, bod) Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Møblering / utstyr Eiendommen selges slik den fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort. Løsøre og inventar som står på eiendommen vil følge med. Innvendige overflater og innredninger Overflater og innredninger På gulvene er det laminat og
---	--	--	---	---	--

belegg. På veggene er det malte overflater på underlag av finèrplater og panel. I tak er det folierte takplater og malte overflater på underlag av gipsplater og strie. Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er av betong. Etasjeskille er av trebjelkelag mellom resterende etasjer. Det er to piper som er oppført i teglstein med luftekanal. Feieluke/sotluke av stål fra byggeåret. Gulv i betong på mark. Grunnmuren er av betong med innvendig delisolering av tresementplater. Malt tretrapp med belegg og teppe i trinnene. Betongtrapp fra 1.etasje til kjeller. Innvendige dører av finèr av eldre dato. Noen innvendige dører av finèr av nyere dato, hovedsakelig i 1.etasje. I de ulike boenhetene er det montert utvendige dører med vindusfelt mot fellesareal/felles trapperom. Kjelleren er det innvendige dører av finèr fra byggeåret. Det er plassbygde garderobeskap i flere av soverommene. Lage i 1.etasje har gulv i betong, yttervegger med murpusset overflate og synlig takkonstruksjon som er oppført som saltak.

VÅTROM
Bad/vaskerom i 2.etasje har flislagt gulv. På veggene er det malte baderomsplater og i taket er det malt strie. Rommet er innredet med servant med to

blandebatteri, speilskap, høyskap, dusjnische og opplegg på vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet. Bad/vaskerom nr. 2 i 1.etasje har flislagt gulv. På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, toalett, dusjkabinett og tilkobling for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet. Bad/vaskerom i 1.etasje har flislagt gulv. På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater. Deler av taket er nedsenket. Rommer er innredet med to servanter i underskap, speilskap, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

KJØKKEN
Kjøkkenet i 2.etasje har innredning fra Epoq med mørke fronter av finèr, laminat benkeplate og oppvaskkum. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. I innredningen er det integrert induksjon koketopp og stekeovn. Glassplate på vegg ved koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken nr.2 i 1.etasje har innredning fra IKEA med malte

fronter av finèr og stål oppvaskkum. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. På veggen over benkeplaten er det montert Kitchen board. Det er trolig kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med malte fronter av finèr, laminat benkeplate med foliebelegg og stål oppvaskkum. Frittstående kjøleskap i høyskap, oppvaskmaskin og komfyr. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom i 2.etasje har belegg på gulv, tapet på veggene og malt strie i taket. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Det er naturlig ventilerings i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Sanitæranlegget har kobberør i bad/vaskerom, i toalett i 2.etasje og til bad/vaskerom i 1.etasje. I kjellergulv ligger der en lensepumpe i en utsparring. Det er noen avløpsrør av støpejern, men de fleste avløpsrørene fra byggeåret er skiftet ut eller er ikke i bruk. Synlige avløpsrør i etasjeskille av betong som ikke er i bruk. Sluker av støpejern i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som

var normalt fra byggeåret. Veggventiler i grunnmuren i kjelleren. Det er tre varmtvannsberedere på 112 liter som er plassert i kjelleren. Det er to sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget har en kombinasjon av eldre og noe nyere elektriske komponenter. Det er brannvarsler og brannslukningsapparat i den minste leiligheten og i hoveddelen. Det er brannvarslere i den største leiligheten.

Oppvarming
Det er montert vedovn i hoveddel og i den største leiligheten. Bad/vaskerom i 2.etasje har varmekabler på gulv. Bad/vaskerom nr.2 i 1.etasje har varmekabler i gulv. Bad/vaskerom i 1.etasje har varmekabler i gulv. Det er installert luft til luft varmepumpe i den minste leiligheten og i stuen i hoveddelen.

Parkering
Parkering for flere biler på egen asfaltert tunplass.

Areal og eierform
Areal: 922 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage
Tomten er opparbeidet med

asfaltert tun/parkeringsplass, gjerde, grøntareal, betongtrapper, lagerrampe i betong og port. Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon med skiferheller i trinnene. Tomten grenser mot E39. Eiendommen går over to parseller. Ved tun/parkeringsplass er det sett opp enkelt uthus for lagring av snøfres og bossdunker.

Eier
Iselinn Moen Norgård
Tonny Dahl-Moen
v/Rene Moen Norgård
(etter fullmakt)

Vei, vann og avløp
Offentlig vei til tomtegrensen. Eiendommen grenser mot E39 mot nord.

Vanntilførsel fra privat vannverk, Hegrenes vannverk. Det betales en årlig avgift på kr 900,-
Avløp til privat septiktank med kommunal tømning.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647__2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Eiendommen ligger i område som er utsatt for flomfare. Selger opplyser at det ved høy vannstand i Jølstravatnet vil være vanninntrengning i kjelleren.

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

Tinglyste heftelser (servitutter) som følger eiendommen:

Gnr: 373 Bnr: 45
1957/873-1/55 Erklæring/avtale 20.05.1957
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr: 373 Bnr: 60
1983/2245-2/55 Erklæring/avtale 20.04.1983
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m

Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen.

Beregnet total kostnad
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 600,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr
pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
80 000,- (Dokumentavgift
(forutsatt salgssum: 3 200
000,-))

93 892,- (Omkostninger totalt)

3 293 892,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Trond Gjesdal
Taksdato : 26.02.2025
Markedsverdi : 3 200 000,-
Teknisk verdi : 5 350 000,-

Formuesverdi : 699 644,-
Sekundær formuesverdi :
2 798 575,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Kommunale avgifter

Kr. 7 466 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, feiing og
tilsyn avløpsanlegg.

Renovasjonsavgift og

slamtømming til SUM kommer
i tillegg.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.18 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Panterett med urådighet -
Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3
200 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.7 500)

Boligselgerforsikring

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

**Arealangivelser i
salgsoppgaven**

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

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte
opplysninger om evt. pålegg
fra e-verk eller brann/feievesen.

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,
gjærne sammen med fagkyndig
før bud inngis. Kjøper som
velger å kjøpe usett kan ikke
gjøre gjeldende som mangel
noe han burde blitt kjent med
ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

forbrukerkjøp menes kjøp av
eiendom når kjøperen er en
fysisk person som ikke
hovedsakelig handler som ledd
i næringsvirksomhet.

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
kunde-forholdets 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

09.04.2025

Viktig informasjon

NB!

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg.

Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

minutter fra budet inngis.

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Jølstravegen 1709, 6847 VASSENDEN
 SUNNFJORD kommune
 gnr. 373,373, bnr. 45,60, snr. 0,0

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 629 m² BRA-i: 558 m²



Befaringsdato: 06.01.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 22102-1459

Referansenummer: LC3276

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

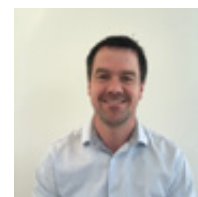
VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag tre ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstingeniør på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 50 års yrkeserfaring og mer enn 25 års erfaring som takstingeniører!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, verditakst av landbruk, forhåndstakst, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll.

Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett™

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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG [Gå til side](#)

- På hovedbygget er det taktekking av skifer fra byggeåret. På lagerbygg er det taktekking av stålplater. Undertak av rupanel. Om det er lagt papp på undertak av rupanel er ikke opplyst om eller nærmere kontrollert.
- Takrenner av stål og aluminium.
- Ytterveggene over grunnmuren er 4" isolert bindingsverk med bordkledning av trepanel. Lagerbygningen har pusset fasade på underlag av betongsteinmur.
- Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av plassbygd sperrekonstruksjon
- I 2.etasje, loft og i enkelte rom i 1.etasje ble det montert nye 2-lags vinduer i trekarm i 2018. I kjelleren er det vinduer i trekarm med malte overflater og 1-lags glass. I loftet er det takvindu i stål med 1-lags glass. I lagerrom er det koblete vinduer i trekarm av eldre dato.
- Malt ytterdør med vindusfelt i felles trapperom. I stuen i 2.etasje og i stuen i den minste leiligheten er det balkongdør. Malt ytterdør i trevirke i lager. Ytterdør i trevirke i kjeller. Balkongdør i trapperom i 2.etasje.
- Fra stuen i 2.etasje er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke. Arealet på verandaen er på 5 m2.
- Fra stuen i den minste leiligheten er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke. Arealet på verandaen er på 5 m2.
- Fra trapperommet i 2.etasje er det tilkomst til en lufterveranda i trekonstruksjon på 1,5 m2. Malt rekkverk i trevirke.
- I hagen er det bygd en veranda i trekonstruksjon. Verandaen er oppført på søyler i betong. Rekkverk og levegger i trevirke med beiset overflater. Beiset terrassebord. Verandaen har et areal på 35 m2.
- Ved inngang til lager er det trapp og lasterampe i betongkonstruksjon. Trapp og lasterampen er belagt med skifer. Areal på trapp og lasterampe er på 5 m2.
- Ved inngangspartiet til boligdelen er det trapp i betongkonstruksjon med skifer i trinnene. Rekkverk i lakkert stål.
- Ved inngangspartiet til lagerrom er det utvendig trapp i betongkonstruksjon for utvendig tilkomst til kjelleren.
- På tun er det satt opp en enkel redskapsbod i trevirke for lagring av snøfres og bossdunker. Dekke av gru i redskapsboden. Gulvareal på redskapsboden er ca. 5 m2.

INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulvene er det laminat og belegg.
På veggene er det malte overflater på underlag av finérplater og panel.
I tak er det folierte takplater og malte overflater på underlag av gipsplater og strie.

- Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er av betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom resterende etasjer.
- Boligen har to piper som er oppført i teglstein med luftekanal. Det er montert vedovn i hoveddel og i den største leiligheten. Feieluke/sotluke av stål fra byggeåret.
- Gulv i betong på mark. Grunnmuren er av betong med innvendig delisolering av tresementplater.

- Boligen har malt tretrapp med belegg og teppe i trinnene. Betongtrapp fra 1.etasje til kjeller.
- Innvendige dører av finér av eldre dato. Noen innvendige dører av finér av nyere dato, hovedsaklig i 1.etasje. I de ulike boenhetene er det montert utvendige dører med vindusfelt mot fellesareal/felles trapperom. kjelleren er det innvendige dører av finér fra byggeåret.
- Det er plassbygde garderober i flere av soverommene.
- Lager i 1.etasje har gulv i betong, yttervegger med murpusset overflate og synlig takkonstruksjon som er oppført som saltak.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det malte baderomsplater og i taket er det malt strie. Rommet er innredet med servant med to blandedatteri, speilskap, høyskap, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

Bad/vaskerom nr. 2 i 1.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, toalett, dusjkabinett og tilkobling for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

Bad/vaskerom i 1.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater. Deler av taket er nedsenket. Rommet er innredet med to servanter i underskap, speilskap, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2.etasje har innredning fra Epoq med mørke fronter av finér, laminat benkeplate og oppvaskkum. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. I innredningen er det integrert induksjon koketopp og stekeovn. Glassplate på vegg ved koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken nr 2 i 1.etasje har innredning fra Ikea med malte fronter av finér og stål oppvaskkum. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er trolig kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med malte fronter av finér, laminat benkeplate med foliebelegg og stål oppvaskkum. Frittstående kjøleskap i høyskap, oppvaskmaskin og komfyr. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etasje har belegg på gulv, tapet på veggene og malt strie i taket. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Det er naturlig ventilering i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har kobberrør i bad/vaskerom, i toalett i 2.etasje og til bad/vaskerom i 1.etasje. I kjellergulv ligger det en lenspumpe

Beskrivelse av eiendommen

- i en utsparing.
- Det er noen avløpsrør av støpejern, men de fleste avløpsrørene fra byggeåret er skiftet ut eller er ikke i bruk. Synlige avløpsrør i etasjeskille av betong som ikke er i bruk. Sluker av støpejern i kjeller.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret. Veggventiler i grunnmuren i kjelleren.
- Det er tre varmtvannsberedere på 112 liter som er plassert i kjelleren.
- Det er installert luft til luft varmepumper i den minste leiligheten og i stuen i hoveddelen.
- Det er to sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget har en kombinasjon av eldre og noe nyere elektriske komponenter.
- Det er brannvarsler og brannslukningsapparat i den minste leiligheten og i hoveddelen. Det er brannvarslere i den største leiligheten.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

- Det er ukjent byggegrunn.
- Dreneringen er fra 1953 med unntak av langs lagerbygget i fasade mot nord der dreneringen er skiftet, men av ukjent årstall.
- Bygningen har grunnmur i betongstein, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Eiendommen ligger i svak helning mot sør.
- Bunnledning for vann er trolig av plast. Bunnledninger for avløp er enten av støpejern eller betongrør. Det er ikke opplyst om hvilken type bunnledninger for vann- og avløpsrør som er lagt i grunn.
- Septiktanken er trolig av betong og er antatt fra 1953.

Markedsvurdering		
Totalt Bruksareal	629 m²	
Totalt Bruksareal for hoveddel	629 m²	
Totalpris	3 200 000	

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

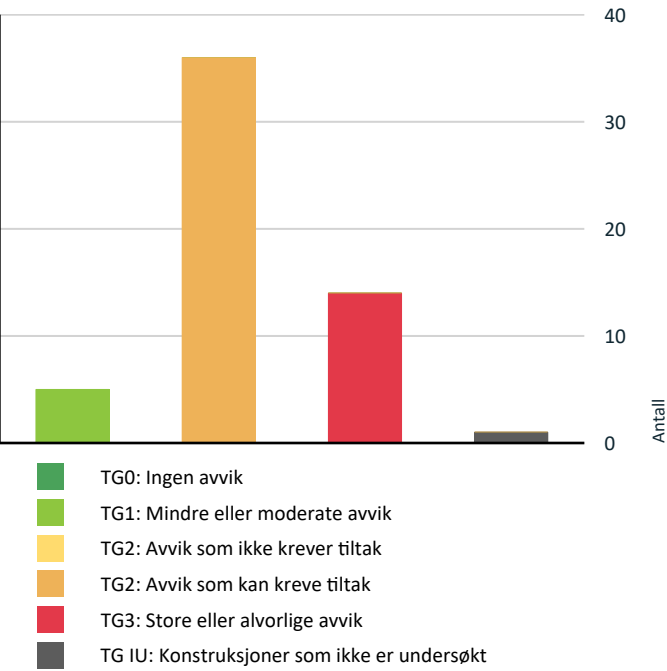
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger godkjente plantegninger for kjeller og 2.etasje. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for 1.etasje og loft.
- Det foreligger ikke bruksløyve/ferdigattest i våre arkiv, opplysninger fra Sunnfjord kommune vedrørende innredning av to leiligheter i næringslokal.

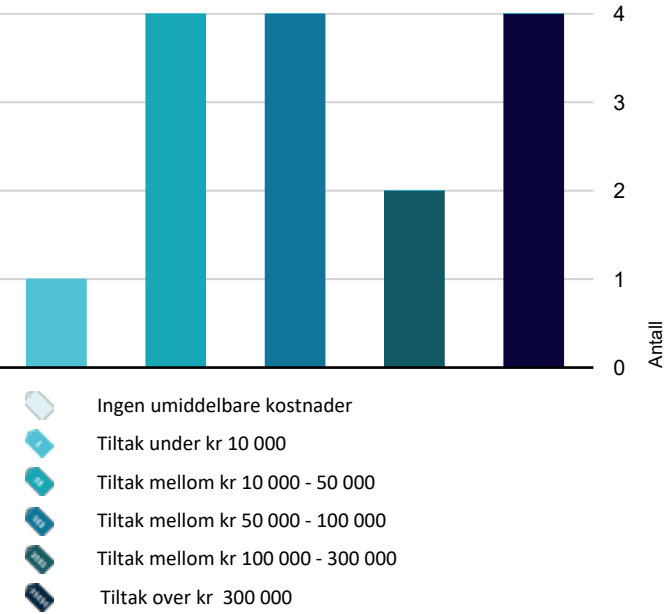
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

• Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard og del av overflater, innredninger og installasjoner som ikke er modernisert og oppgradert i senere tid er naturlig slitt. Behov for oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig konstruksjonselde og slitasje.

• Vær oppmerksom på at kostnadsanslagene for utbedring av avvik med tilstandsgrad 3 (TG3) i takrapporten kun er veiledende estimater. Anslaget gjelder utelukkende den spesifikke delen eller forholdet som utløser TG3, og kan innebære en enkel punktrepasasjon, ikke nødvendigvis utskifting av hele bygningsdelen, og heller ikke alle avvik som er oppført under punktet. Det er verken en garantert nedre eller øvre grense for de faktiske kostnadene ved utbedring. Prisanslaget må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Endelige kostnader vil kunne variere avhengig av valg av materialer, personlige preferanser, alternative løsninger eller ytterligere oppgraderinger. Anslaget er ment å gi et overordnet og veiledende bilde av omfanget du som kjøper bør ta i betraktning ved vurdering av bud på eiendommen.

• Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Vi ønsker også å informere om at 3D-modellen blir lagret i en skytjeneste hos Verdsett i opptil 5 år. Det er mulighet til å kjøpe tegningspakker av boligen i flere filformater, både i 2D og 3D, fra Verdsett AS. Disse tegningspakkene inneholder detaljerte og nøyaktige tegninger som kan være nyttige for planlegging av eventuelle oppgraderinger eller endringer i eller på boligen.

Tvillingen kan som oftes også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter		
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Kjellervindu	Gå til side
!	Utvendig > Kjellerdør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Kjellertrapp	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører i kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

!	Innvendig > Lager i 1.etasje	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Anvendelse
Boligbygg med flere boenheter.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2004	Modernisering	I fasade mot sør er det montert to verandadører.
2018	Modernisering	Ny verandadør til lufteveranda.
2018	Modernisering	I 2.etasje, loft og i enkelte rom i 1.etasje ble det montert nye 2-lags vinduer i trekarm.
2018	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning i begge utleieleilighetene.
2018	Modernisering	Ombygging og etablering av to leiligheter i 1.etasje.
2018	Modernisering	Ny bordkledning og opprinnelig inngangsparti som ble lukket. Fjerning av betongtrapp ved tidligere inngangsparti.
2018	Modernisering	Noe oppgradering av vann- og avløpsrør i forbindelse med etablering av leiligheter i 1.etasje.
2018	Modernisering	Lagt isopor og knotteplast på grunnmuren for lagerbygget.
2018	Modernisering	Installering av trykkvannspumpe i kjelleren.
2021	Modernisering	Installasjoner kjøkken i hoveddelen. Rehabilitering av sikringsskap nr.1. til hoveddelen. Utarbeiding av tilstandsrapport elektrisk anlegg bolig. OBS: Arbeidet begrenser seg til overnevnte deler av anlegget. Det er ikke utført arbeider av Henden Elektro AS i øvrige deler av bygget. Kursfortegnelse er ikke komplettert, da eksisterende anlegg må gjennomgås.
2023	Modernisering	Utvidet parkeringsplass med ny pukk og nytt dekke av asfalt. Grunnarbeid utført av Ottar Dvergsdal AS. Asfaltering utført av Asfalt Vest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På hovedbygget er det taktekking av skifer fra byggeåret. På lagerbygg er det taktekking av stålplater. Undertak av rupanel. Om det er lagt papp på undertak av rupanel er ikke opplyst om eller nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

• I tidligere utarbeidet takst er det opplyst om at det er rustskader på takplater av stål og at det er noen løse skiferheller.

Tilstandsrapport

- Konsekvens/tiltak**
 - Andre tiltak:
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bilde av undertak.

 Nedløp og beslag

Takrenner av stål og aluminium.

- Vurdering av avvik:**
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Takrennenedløp for overbygg ved inngang til lagerbygg er ikke koblet til rør i grunnen.
 - Det ene takrennenedløpet har frostskaade og har løsnet i sammenføyningen.
 - Det er ikke montert stigetrinn for tilkomst til pipene, men det er feieluke på begge pipene i loftsetasjen.
 - Det er ikke montert snøfangere.

Sikkerhetsaspekter vurderes ut fra dagens gjeldende krav.
Ifølge dagens standard er det et påkrevd tiltak å installere snøfangere på alle takflater som er over områder hvor mennesker eller husdyr vanligvis oppholder seg eller beveger seg.
Ref: TEK17 §10-3 avsnitt 2, som sier at snø og is ikke skal utgjøre noen fare for ras på steder hvor personer og husdyr typisk befinner seg. Dette inkluderer alle områder som grenser til bygningen, slik som veier, fortau og utendørs arealer.
For betongtakstein med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen er 27° eller mer.

- I tidligere utarbeidet takst er det opplyst om at det er defekte snøfangere på lagerbygget.

- Konsekvens/tiltak**
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Skifte ut takrennenedløp med skade.
 - Koble takrennenedløp til rør i grunnen ved overbygg på lagerbygg.
 - Eventuellt krav til stigetrinn for tilkomst til pipen med tanke på feiing, må det lokale brann- og feiervesenet gi en uttalelse på om dette må ettermonteres.
 - Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekkingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

Uavhengig av myndighetskrav, er det sterkt anbefalt å vurdere å montere snøfangere. Dette er et forebyggende tiltak som kan bidra til å redusere risikoen for skader og ulykker forårsaket av ras av snø og is, og bidra til økt sikkerhet for mennesker og eiendom.

Tilstand på snøfangere må kontrolleres når taket er fritt for snø.

Tilstandsrapport



Skade på takrennenedløp.



Nedløpsrør som ikke er koblet til rør i grunn.

 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er 4" isolert bindingsverk med bordkledning av trepanel. Lagerbygningen har pusset fasade på underlag av betongsteinmur.

- Vurdering av avvik:**
 - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Sprekker i yttervegger på lagerbygning og områder med malingslitasje.
 - Bordkledningen er noe malingslitt.

- Konsekvens/tiltak**
 - Andre tiltak:
 - Manglende lufting/ventilering bak bordkledningen kan medføre at overflatebehandlingen av bordkledningen bobler/flasser, og det er lettere for at det oppstår eventuelle råteskader i bordkledningen på lang sikt.
 - Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann/fuktinntrenging i konstruksjonen som kan gi utvikling i avvik eller nye skader.
 - Maling av bordkledningen må kunne påberegnes.



 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygd som saltak av plassbygd sperrekonstruksjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Langs takutstikk i fasade mot øst henger det istapper. På eldre boliger er isolasjonen ofte mangelfull eller har blitt svekket over tid. Dette fører til at varme fra oppvarmede rom stiger opp og varmer takflaten under snøen. Når snøen smelter, renner smeltevannet ned mot kanten av taket. På eldre bygninger ble det ikke brukt dampsperre, noe som medfører økende varmetap mot kald sone.
- Råteskade på vindskibord ved overbygg til lager.
- Takkonstruksjonen har noe retningsavvik som følge av setninger i konstruksjonen.

Det er områder med skjolder på taksperre, men ikke registrert fukt ved målinger på tilfeldige valgte steder.

- I deler av takkonstruksjonen på loftet er det redusert eller ingen ventilering i overgang isolasjon og undertak. Det gjøres oppmerksomt på at lukkede takkonstruksjoner ikke er kontrollert.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Utføre bedre isolering av loftet for å redusere varmetap, i tillegg til å etablere tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen for å holde temperaturen nær utetemperaturen.
 - Skifte ut vindskibord med råteskade.
 - Det er ikke behov for strakstiltak med tanke på retningsavvik i takkonstruksjonen, men utfør jevnlig kontroll av konstruksjonen.



Bildet viser manglende ventilering i overgang isolasjon og undertak.



Råteskade på vindskibord.



Takkonstruksjon i lager.

 TC 2

Vinduer

I 2.etasje, loft og i enkelte rom i 1.etasje ble det montert nye 2-lags vinduer i trekarm i 2018.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Slitasje på enkelte vindusforinger.
 - I kjøkken i 2.etasje er det avvik på tilpasning av vindusforing mot benkeplaten.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Vedlikehold av enkelte vindusforinger må kunne påberegnes.
 - Tette overgang mellom vindusforinger og benkeplaten.
 - Det mangler vannbord over vinduene på loftet.

Tilstandsrapport



Slitasje på vindusforing og avvik i finish og utførelse.

 TC 2

Kjellervindu

I kjelleren er det vinduer i trekarm med malte overflater og 1-lags glass.
I loftet er det takvindu i stål med 1-lags glass.
I lagerrom er det koblede vinduer i trekarm av eldre dato.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Enkelte kjellervinduer er knust og har naturlig slitasje i overflatene. Det er målt fukt i trekarmer på kjellervinduene.
 - Koblede vinduer i trekarm har naturlig slitasje med alder tatt i betraktning.
 - Takvindu fra byggeåret.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Kjellervinduene og takvinduet har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning.
 - Vinduene i 1.etasje i lagerbygget fungerer med dagens standard, men noe overflatebehandling må kunne påberegnes. Om rommet i fremtiden blir isolert bør vinduene skiftes til isolerglass.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilder viser fuktmåling i kjellervindu.



Knuste glassruter i kjeller.



Takvindu.

 TC 2

Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med vindusfelt i felles trapperom.
I stuen i 2.etasje og i stuen i den minste leiligheten er det balkongdør.
Malt ytterdør i trevirke i lager.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Balkongdør i stuen i 2.etasje har defekt låsekasse. Døren tar i karm og kunne ikke åpnes på befaringstidspunktet. Balkongdøren er kun besiktiget innvendig og kan ha slitasje på utvendige overflater.
 - Malingslitasje på balkongdør i den minste leiligheten og på ytterdøren i lager.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Montere ny låsekasse på balkongdøren i 2.etasje. Utfør kontroll og eventuell vedlikeholdsarbeid av balkongdøren utvendig når tilkomst er etablert.
 - Montere listverk og foringer på balkongdøren i trapperom. Vedlikehold av balkongdøren må påberegnes siden det er registrert fuktskade. Om normalt vedlikehold ikke er tilstrekkelig må døren skiftes ut.
 - Maling av balkongdøren i den minste leiligheten og på ytterdøren i lager må påberegnes.



Midlertidig låsemekanisme på balkongdør i 2.etasje.



Mangler foring og listverk på balkongdør i trapperom.



Malingslitasje på balkongdøren.



Ytterdør i lager.

 Kjellerdør

Ytterdør i trevirke i kjeller.
Balkongdør i trapperom i 2.etasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Ytterdøren har fuktskader og var ikke mulig å åpne på befaringstidspunktet.
 - Balkongdøren i trapperom i 2.etasje mangler foringer og listverk. Døren har i tillegg fuktskader i overflatene.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Montere ny kjellerdør og ny balkongdør i trapperommet må kunne påberegnes på sikt som følge av fuktskade.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tilstandsrapport



Bilde av balkongdør i trapperom.

 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Fra stuen i 2.etasje er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke. Arealet på verandaen er på 5 m2.
 - Fra stuen i den minste leiligheten er det tilkomst til veranda i trekonstruksjon. Malt rekkverk i trevirke. Arealet på verandaen er på 5 m2.
 - Fra trapperommet i 2.etasje er det tilkomst til en lufteranda i trekonstruksjon på 1,5 m2. Malt rekkverk i trevirke.
 - I hagen er det bygd en veranda i trekonstruksjon. Verandaen er oppført på søyler i betong.
- Rekkverk og levegger i trevirke med beiset overflater. Beiset terrassebord. Verandaen har et areal på 35 m2.
- Ved inngang til lager er det trapp og lasterampe i betongkonstruksjon. Trapp og lasterampen er belagt med skifer. Areal på trapp og lasterampe er på 5 m2.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

- Mangler rekkverk ved trapp og rampe ved inngang til lager.
- Rekkverket på begge verandaene i fasade mot sør er 0,89 meter over ferdig gulv på terrassebordene, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf.§ 12-15 og §12-11 TEK17.
- Verandaene i fasade mot sør har noe setninger i fundamenteringen.
- Rekkverk på verandaene er malingslitt.
- Om det er tett gulv/tettesjikt på lufterandaen var ikke mulig og kontrollere på befaringstidspunktet.
- Løse kledningsbord under lufterandaen.
- Det er umulig å vurdere verandaer, trapper og lasterampe på grunn av snø på overflatene.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Må montere rekkverk ved trapp/rampe ved inngang til lager.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Maling av rekkverk på samtlige verandaer må påberegnes.
 - Feste løse kledningsbord under lufterandaen. Kontrollere tettesjikt på lufterandaen når den er fri for snø.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaer, lasterampe og trapper når disse er snøfri.
 - Kostnadsestimat er for ettermontering av rekkverk med lasterampe.
 - Om mulig bør det etableres bedre fundamentering for verandaene i fasade mot sør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



 TG 2

Utvendige trapper

- Ved inngangspartiet til boligdelen er det trapp i betongkonstruksjon med skifer i trinnene. Rekkverk i lakkert stål.
- Ved inngangspartiet til lagerrom er det utvendig trapp i betongkonstruksjon for utvendig tilkomst til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Åpningen mellom trappekonstruksjon og liggende rekkverksspiler er større enn 10 cm. Åpningen skal ikke være større enn 100 mm i henhold til teknisk byggeforskrifter.

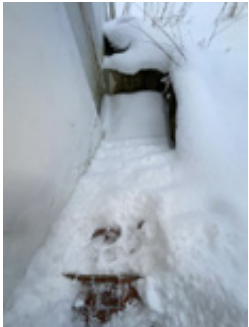
- Manglende innfestning av rekkverk til fasade.
- Skader i hjørne på trappekonstruksjonen der et betongstykke har løsnet og det er synlig armering.
- Trappekonstruksjonen har sprekker og malingslitasje.
- I tidligere takst er det opplyst om at det er løse skiferheller på utvendig trapp. Det er også opplyst om at trapper og ramper ved lagerbygg har naturlig bruksslitasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
-
- Feste rekkverk til fasaden.
 - Utføre vedlikehold/reparasjoner av trappekonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Bildet viser skader på trappekonstruksjonen.



Utvendig trapp for tilkomst til kjelleren.

 TG 1

Andre utvendige forhold

På tun er det satt opp en enkel redskapsbod i trevirke for lagring av snøfres og bossdunker. Dekke av gru i redskapsboden. Gulvareal på redskapsboden er ca. 5 m2. Bordkledning, port og takbord bør males.

Årstall: 2024

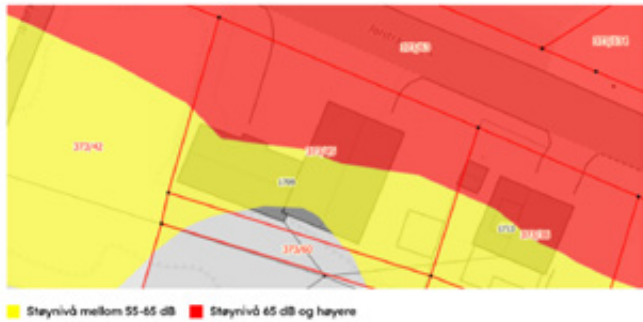
Kilde: Eier



Andre utvendige forhold - 2

Denne bygningen ligger i umiddelbar nærhet av en trafikkert vei, noe som innebærer at støy fra kjøretøy må være faktor du som kjøper tar i betraktning. For å redusere innvirkningen av denne støyen, kan det være nødvendig med støyisolerende tiltak på fasaden og vinduene.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

På gulvene er det laminat og belegg.
På veggene er det malte overflater på underlag av finérplater og panel.
I tak er det folierte takplater og malte overflater på underlag av gipsplater og strie.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Mangler noe listverk i enkelte rom.
 - Veggstrie har løsnet på grunn av manglende limheft.
 - Skade og glip i enkelte laminatbord.
 - Mangler noen veggplater, panel og listverk i felles trapperom i 2.etasje og på loft.
 - Boden i 1.etasje med tilkomst fra fellesareal er ikke innredet.
 - Skade på overgangslister mellom laminatgulv og innvendig trapp. Mangler noen overgangslister i overgang laminatgulv og trappekonstruksjon.
 - Monteringshull i veggoverflater.
 - Mangler terskellister ved enkelte innvendige dører.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Montere listverk der hvor det mangler.
 - Utbedre skader på laminatgulv.
 - Tette og male over monteringshull.
 - Montere veggpanel og veggplater der hvor dette mangler.
 - Ferdigstille bod som ikke er innredet.
 - Innvendige overflater som ikke er modernisert i nyere tid, har naturlig elde og bruksslitasje med påregnelig behov for oppgradering.

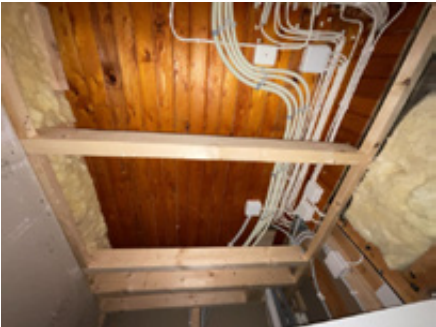
Tilstandsrapport



Mangler listverk.



Monteringshull på veggplater.



Bod i 1.etasje som ikke er innredet.



Mangler veggpanel.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje er av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom resterende etasjer.

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - I kjøkken i den største utleiedelen er det registrert høydeforskjell på 22 mm innenfor 2 m.
 - I stuen i 2.etasje mot balkongdøren er det registrert høydeforskjell på 16 mm innenfor 2 m.
 - I gangen i 2.etasje er det registrert høydeforskjell på 26 mm innenfor 2 m.
 - I to av soverommene i 2.etasje er det registrert høydeforskjell på henholdsvis 25 mm og 13 mm innenfor 2 m.
 - I soverom på loft er det registrert høydeforskjell på 24 mm innenfor 2 m.
 - Noe knirk i etasjeskille.
 - Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.
 - I underkant av etasjeskille i betong er det riss/sprekker.

- Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - Etasjeskille er lukket og er ikke kontrollert.
 - Pusse/tette ris/sprekker i underkant av etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller.
- Kostnadsestimat: Over 300 000**



Tilstandsrapport

TG 2

Radon

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Eiendommen ligger i følge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

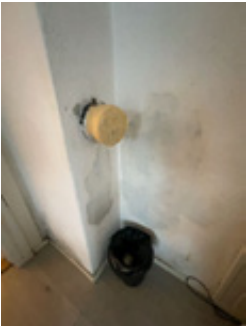
TG 2

Pipe og ildsted

Boligen har to piper som er oppført i teglstein med luftekanal. Det er montert vedovn i hoveddel og i den største leiligheten. Feieluke/sotluke av stål fra byggeåret.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Ildfast plate mangler på gulvet under feielukene på loftet.
 - Det er riss/sprekker på pipekonstruksjoner.
 - Område med sotavrenning på pipekonstruksjon.
 - Rustskader på sotluker i kjelleren.
 - Misfarging og malingsslitasje på nedre del av pipen i kjøkken i leiligheten.
 - Noen ovnsrør/tilkobling som ikke har tilfredsstillende forblending etter fjerning av vedovner.
 - På loftet ligger pipekonstruksjonen mot taksperrene, noe som er en uheldig løsning med tanke på fukttransport med påfølgende fuktskader på sikt.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Tette riss/sprekker i pipekonstruksjoner og male overflater med slitasje/skjolder.
 - Det anbefales å legge ubrennbar plate på gulv under sotluken.
 - Fjerne ovnsrør og forblende tilkoblingspunk i henhold til sikkerhetskrav.
 - Pusse og overflatebehandle sotluker i kjelleren.
 - Det gjøres oppmerksomt på at det kun er utført en visuell besiktelse av pipe/ildsted. For tilstandsvurdering av pipe/ildsted må det innhentes tilstandsrapport fra det lokale brann- og feiervesenet. Det kan være feil/mangler ved pipe/ildsted utover det som er kommentert.



Midlertidig forblending av ovnsrør.



TG 3

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Tilstandsrapport

Gulv i betong på mark. Grunnmuren er av betong med innvendig delisolering av tresementplater. Hulltaking er ikke foretatt da overflatene er av betong eller treullsementplater.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
 - Det er saltutslag på gulv og på grunnmur, som skyldes fukttransport gjennom konstruksjoner.
 - Sprekker i betonggulv på mark og på veggoverflatene i kjelleren.

I perioder med høy vannstand og flom i Jølstravatnet oppstår det vanninnsig i hele kjelleren, dette skjedde senest i 2024. Selv om det er montert grunnvannpumpe i brønn i kjellergulvet, vil ikke kjelleren være egnet for innredning eller oppbevaring av gjenstander. Grunnvannspumpen klarer ikke å ta unna vann som kommer inn i kjelleren ved høy vannstand/flom.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller om kjelleren skal kunne brukes til lager eller lignende.
 - Det må påberegnes et større beløp med tanke på tiltak for å unngå innsig av overflatevann ved flom. Dette tiltaket er trolig ikke gjennomførbart og vil neppe kunne forsvares økonomisk.
 - Tette sprekker på veggoverflatene og i kjellergulv om mulig.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sprekker i betonggulv.



Saltutslag på kjellergulv.



Saltutslag på vegg.

TG 3

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg og teppe i trinnene.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Det mangler rekkverk ved trappen i loftsetasjen.
 - Det er større avstand mellom spiler i rekkverk enn forskriftskrav. Avstanden mellom spilene skal ikke være større enn 100 mm.
 - Rekkverk er lavere enn forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper i trapperommene.
 - Innvendige trapper har naturlig elde og bruksslitasje med tanke på alder.
 - Knirk i trapekonstruksjoner.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

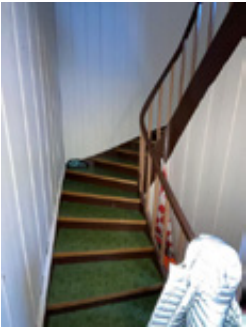
Tilstandsrapport

- Montere rekkverk ved trapp i loftsetasjen.
- Montere håndløper i trappeløpene.
- Det er ikke krav om utbedring av avstand mellom rekkverksspilene til dagens forskriftskrav.
- Modernisering av innvendige trapper må kunne påberegnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bildet viser manglende rekkverk.



Kjellertrapp

Boligen har betongtrapp.

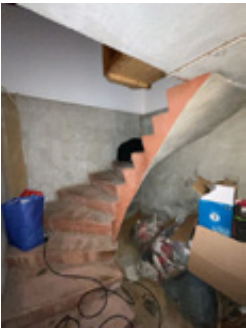
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert håndløper i trappeløpet.
- Trappen har naturlig slitasje med alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Overflatebehandling av trappen må kunne påberegnes.
- Det bør monteres håndløper i trappeløpet.
- Trappen som ikke er i bruk bør sikres for å unngå fallskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp i kjeller som ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

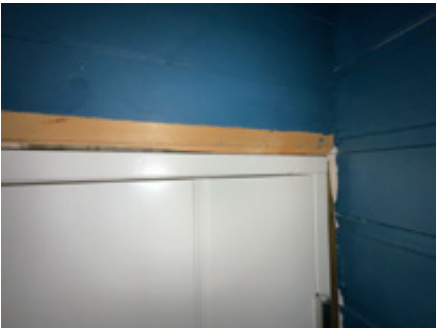
Innvendige dører av finér av eldre dato.
Noen innvendige dører av finér av nyere dato, hovedsaklig i 1.etasje.
I de ulike boenhetene er det montert utvendige dører med vindusfelt mot fellesareal/felles trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dørblad har slitasje i overflatene.
- Skader på enkelte dørblad og dørterskler.
- Mangler dørvrider på døren til det ene soverommet.
- Mangler listverk på enkelte dører.
- Slark i enkelte dørvridere.
- Dørblad på døren mot felles trapperom i 2.etasje har vridd seg og det er slark i dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning av innvendige dører av eldre dato må kunne påberegnes på sikt.
- Døren mot felles trapperom i 2.etasje må justeres.



Innvendige dører i kjeller

I kjelleren er det innvendige dører av finér fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ved fuktmåling i karmen målt 23,3% trefukt/vektprosent, som indikerer at trevirke er meget fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke så unaturlig at det er fuktskader på innvendige dører i kjelleren, når det ved høy vannstand står vann i kjelleren. Innvendige dører i kjelleren bør fjernes. Det bør ikke monteres nye innvendige dører i kjelleren på grunn av fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

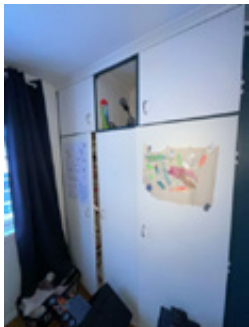


Andre innvendige forhold

Det er plassbygde garderobeskap i flere av soverommene.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Garderobeskapene har naturlig bruksslitasje.
 - Mangler en skapdør på et av skapene.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Montere skapdør der hvor dette mangler.



Lager i 1.etasje

Gulv i betong.
Yttervegger med murpusset overflate.
Synlig takkonstruksjon som er oppført som saltak.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Sprekker i betonggulv.
 - Saltutslag på ytterveggene.
 - Områder med riss i murpusset overflater.
 - Synlig forblending av dører som tidligere gikk til boligdelen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Tette sprekker i betonggulv om mulig.
 - Rommet fungerer i henhold til bruken uten behov for snarlig modernisering.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det malte baderomsplater og i taket er det malt strie. Rommet er innredet med servant med to blandedatteri, speilskap, høyskap, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Bom og sprekker i fliser og fuger ved dusjnisjen.
 - Lokale skader på gulvflis.
 - Vindu er nærmere enn 1 m fra dusjnisje med fare for fuktskade på foringer og vindu.
 - Avstand fra servant til innvendig dør er mindre enn 0,5 m.
 - Det er manglende tetting i overgang baderomsplater og rør ved servant.
 - Fuktskade på baderomsinnredningen.
 - Monteringshull på baderomsplater.
 - Slitasje og fuktskade på baderomsplatene.

- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg.



Skader på baderomsinnredning.



Fuktskader på baderomsplater.



Bom/sprekker i flis og flisfuger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i wc på vegg mot dujnisen og det er påvist avvik i hulltakingen.

- Vurdering av avvik:**
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
 - Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 36%.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c°:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

Merk: Råtesopp trenger 25 vektprosent før den kan "starte/etablere seg". Men om det allerede har vært angrep på trevirket kan soppen leve ned til 20%.

(Måleapparat som blir benyttet av takstingeniøren har automatisk temperaturkorreksjon ved måling i trevirke).

- Konsekvens/tiltak**
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat er kun sett til kr 10 000,- da kostnadene for rehabilitering er oppgitt under generell for dette rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater. Deler av taket er nedsenket.
Rommet er innredet med to servanter i underskap, speilskap, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater.

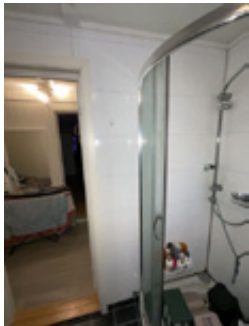
Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Døren er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.
 - Våtzone ved servant er 0,5 meter. Vinduet er plassert innenfor 0,5 meter fra servant.
 - Monteringshull på veggoverflater.
 - Svertesopp på silikonfuge i dusjhjørne.
 - Manglende silikonering i overgang sokkellist og baderomsplatene.
 - Beslag som er skrudd fast i baderomsplatene for å holde på plass sokkel på dusjkabinett.
 - Monteringshull bak beslagene er ikke tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved dør være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til døren bør det gjøres tiltak.
- Tette monteringshull på baderomsplatene.
- Fjerne svertesopp på silikonfuger i dusjhjørne.

Tilstandsrapport



Svertesopp på silikon i dusjhjørne.



Monteringshull på baderomsplatene.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1.1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,2 meter. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til 26 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Skal avviket lukkes må fall på gulvet utbedres.
 - Rommet fungerer med avvikene, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene isolert sett, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk og endre fallforholdet ved fremtidig renovering.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

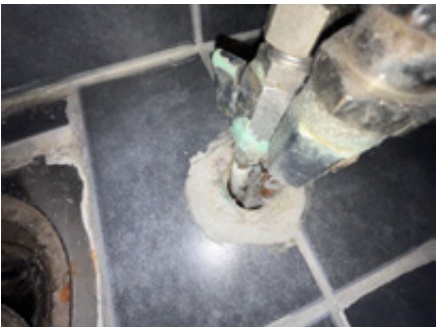
Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - Rørgjennomføring i gulv ved dusjkabinett er ikke forskriftsmessig tette.
 - Det er også usikkerhet med tanke på tetting rundt rørgjennomføring av vann- og avløpsrør for servant og toalett.
 - Det gjøres oppmerksomt på at sluken ikke er kontrollert på grunn av manglende tilkomst.

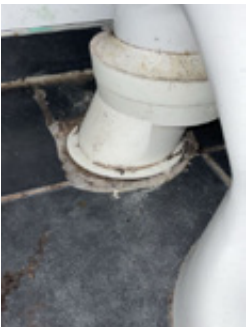
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Utføre kontroll og tetting av rørgjennomføring i gulv.
 - Dusjhjørne må fjernes for å få tilkomst til sluken for rengjøring og kontroll med tanke på tetthet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utettheter ved rørgjennomføring i gulv.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med to servanter i underskap, speilskap, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
 - Det er påvist skader på innredning.
 - Svertesopp på silikonfuge i overgang servant og baderomsplatene.
 - Sprekker i glasur på begge servantene.
 - Lokal fuktskade på servantskap.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Fjerne svertesopp på silikonfuge i overgang servant og baderomsplate.
 - Lokal utbedring av fuktskade på servantskap.
 - Reperasjon av sprekker i glasur på servantene.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1G 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Strømkabel som ikke er tilstrekkelig festet.
 - Noe støy fra baderomsviften.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
 - Feste løs strømkabel til baderomsviften.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang på vegg mot dusjhjørne uten å påvise unormale forhold. Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.

- Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Bad/vaskerom nr 2 i 1.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, toalett, dusjkabinett og tilkobling for vaskemaskin. Det er montert baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

1G 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det baderomsplater og i taket er det malte takplater.

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjkabinett. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
 - Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til vinduet bør det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Undertegnede fikk ikke fjernet sokkel på dusjkabinettet, så fall på gulvet er ikke målt i sin helhet. Målingen som ble utført er gjort i fremkant av sokkel på dusjhjørne, altså ikke ved sluk. På en målelengde på 2,3 m ble det målt fall på 25 mm. Fall på gulvet og høydeforskjell ved sokkel på dusjhjørne til gulv/synlig topp membran ved terskel er innenfor kravet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert høydesprang på enkelte gulvfliser, med det menes at flisene ikke ligger plant i overganger.
- Det er manglende finish og utførelse på flislegging og overganger mellom sokkelfliser og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Med tanke på manglende finish på flislegging og fugging, vil det ikke være økonomisk rasjonelt å rive eller utføre tiltak for å rette opp i arbeidet som er utført.



Avvik på finish og utførelse på flislegging og fugging.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sluk ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Fikk ikke fjernet sokkel på kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kontroll av sluk når dusjkabinett er fjernet.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, speil, lysarmatur, toalett, dusjkabinett og tilkobling for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i rommet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD/VASKEROM 2

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Dusjkabinett er mot yttervegg og på vegg mot lager. Lager er et uisolert rom og eventuell hulltaking fra dette rommet vil kunne medført at kald luft transporteres gjennom hullet og medføre kondensering og påfølgende fukt og råteskader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2.etasje har innredning fra Epoq med mørke fronter av finér, laminat benkeplate og oppvaskkum. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. I innredningen er det integrert induksjon koketopp og stekeovn. Glassplate på vegg ved koketopp.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokale skader i skjøten på benkeplaten.
- Sprekker i silikonfuge i overgang benkeplaten og veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tette skjøten på benkeplatene slik at ikke finér i benkeplaten blir fuktskadet.
- Legge på ny silikonfuge i overgang benkeplate og vegg.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med malte fronter av finér, laminat benkeplate med foliebelegg og stål oppvaskkum. Frittstående kjøleskap i høyskap, oppvaskmaskin og komfyr. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board.

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen har merkbart med slitasje i overflatene. Slitasje/skade på benkeplaten.
- Synlige skruer i fronten på den ene skuffen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kjøkkeninnredningen har behov for en større oppgradering. Det må monteres ny benkeplate som følge av slitasje.

Tilstandsrapport



Synlige skruer på den ene fronten.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe slitasje på filter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utføre vedlikehold på filter.



1.ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken nr 2 i 1.etasje har innredning fra Ikea med malte fronter av finér og stål oppvaskkum. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Mangler silikonfuge i overgang benkeplaten og veggplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Legge på silikonfuge i overgang benkeplate og vegg.



1.ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Avtrekk

Det er trolig kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etasje har belegg på gulv, tapet på veggene og malt strie i taket. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Det er naturlig ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Rommet har eldre standard med naturlig elde og bruksslitasje i overflater, òg på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres mekanisk avtrekk.
- Modernisering av rommet må påberegnes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Sanitæranlegget har kobberør i bad/vaskerom, i toalett i 2.etasje og til bad/vaskerom i 1.etasje. I kjellergulv ligger det en lensepumpe i en utsparing.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er kun utført en visuell besiktelse av vannrør. For tilstandsvurdering på vannrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.



Lensepumpe i kjellergulv.



Vannpumpe.

TG 2 Vannledninger - 2

Sanitæranlegget har rør i rør til kjøkken og til bad i den minste leiligheten og til kjøkken i den største leiligheten. Rør i rør for den største leiligheten er koblet til kobberør i kjelleren uten fordelerskap eller felles fordelrør. Plastrør til kjøkken i 2.etasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er ikke montert skvettbeslag i fordelerskap.
- Det er ikke montert overløp fra sentralen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres skvettbeslag og overløp ved eventuell lekkasje på sentralen. Overløp må ledes til sluk.
- For tilstandsvurdering på vannrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.



Fordelerskap for rør i rør til den minste leiligheten.

 TG 3

Avløpsrør

Det er noen avløpsrør av støpejern, men de fleste avløpsrørene fra byggeåret er skiftet ut eller er ikke i bruk. Synlige avløpsrør i etasjeskille av betong som ikke er i bruk.
Sluker av støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.
- Avløpsrør av støpejern har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør av støpejern.
- .Trolig er det avløpsrør i delevegger i etasjene som er av støpejern.
- For tilstandsvurdering av avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør av støpejern.



Avløpsrør av støpejern som er ført gjennom grunnmuren.



Avløpsrør av støpejern i etasjeskille av betong.

 TG 2

Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tidligere eier har selv lagt opp avløpsrør av plast til kjøkken og bad i den største leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det mangler dokumentasjon fra rørlegger på installering av avløpsrør, med unntak av vann- og avløpsrør i kjøkken i hoveddelen. Rør i kjøkken i hoveddelen ble montert i 2021.
- For tilstandsvurdering av avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.



Avløpsrør fra Biltema som er synlig i kjelleren.

 TG 2

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik i boligen som følge av løsningen, vær dog oppmerksom på at avhengig av bruk og fuktbelastning, kan naturlig ventilering ut fra dagens forventede normale bruk oppleves som utilstrekkelig. Om det gjøres tiltak med isoleringsgrad, vindtetting og klimaskjerm generelt, vil dette høyst sannsynlig medføre behov for oppgradering av ventileringen også.

Tilstandsrapport

Det kan bli behov for tiltak med elektriske vifter eller lignende ved endret belastning og bruk selv om løsningen i boligen ikke har avvik ut referansepunktet som er byggeår.

Veggventiler i grunnmuren i kjelleren.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Det er registrert luftkanaler av etenitt.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
 - Eternitt er asbestholdig og må behandles som spesialavfall om kanalene skal fjernes.



TG 1

Varmtvannstank

Det er tre varmtvannsberedere på 112 liter som er plassert i kjelleren.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2

Andre installasjoner

Det er installert luft til luft varmepumper i den minste leiligheten og i stuen i hoveddelen.

- Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
 - Tilstand og alder på varmepumpene er ukjent.
 - Det er ikke fremlagt dokumentasjon ved montering av varmepumpene.

- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
 - Det må utføres service på varmepumpene og fremlegge dokumentasjon ved installering av varmepumpene.

Tilstandsrapport



Løs front på varmepumpe i den minste leiligheten, det må utføres service .

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

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

Det er to sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget har en kombinasjon av eldre og noe nyere elektriske komponenter.

Det ble utført el-kontroll i 2021 på deler av anlegget.
Det ble utført el-kontroll på leilighet 1 og 2 datert 07.04.2025. Det er 24 stk avvik som ble avdekket ved tidligere eltilsyn som nå er lukket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Ja
- Spørsmål til eier
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja
- Det er kun samsvarserklæring for arbeid som ble gjort av Henden Elektro i 2021.

- Inntak og sikringsskap
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrappen er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler. Selv om det er utført eltilsyn av det elektriske anlegget og avvik er lukket, har kjeller eldre elektrisk anlegg som medfører TG2 for denne bygningsdelen.

Generell kommentar

Det er utført oppgradering på det elektriske anlegget over tid, men det er fortsatt eldre elektriske komponenter som ikke er oppgradert. Installasjoner kjøkken i hoveddelen. Rehabilitering av sikringsskap nr.1. til hoveddelen. Utarbeiding av tilstandsrapport elektrisk anlegg bolig. OBS: Arbeidet begrenser seg til overnevnte deler av anlegget. Det er ikke utført arbeider av Henden Elektro AS i øvrige deler av bygget. Kursfortegnelse er ikke komplettert, da eksisterende anlegg må gjennomgås.

Det er opplyst om at tidligere eier utførte arbeid på det elektriske anlegget og brukte elektriske komponenter fra Biltema. I 2021 utførte Henden Elektro noe oppgraderinger/utbedringer på det elektriske anlegget, men på kun på mindre del av anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap i bod.



Sikringsskap i felles trapperom.



Bildet viser eldre el.anlegg i kjelleren.

 TG 3

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannvarsler og brannslukningsapparat i den minste leiligheten og i hoveddelen.
Det er brannvarslere i den største leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler brannslukningsapparat i den største utleieleiligheten.
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler brannvarslere i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

 TG 3

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1953 med unntak av langs lagerbygget i fasade mot nord der dreneringen er skiftet, men av ukjent årstall.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Drenering har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for oppgradering. På grunn av vanninnsig ved høy vannstand i Jølstravatnet vil utskiftning av drenering ha en redusert effekt, spesielt da langs grunnmuren i fasade mot sør og deler av grunnmurene mot vest og øst.

Kostnadsestimat: Over 300 000

 TG 2

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Riss og sprekker i grunnmuren som følge av setninger i grunnen.
 - Områder med murpuss som har løsnet.
 - Grunnmuren har malingslitasje.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Riss og sprekker bør tettes for å hindre vann/fukttinntrenging i konstruksjonen som kan gi utvikling i avvik eller nye skader.
 - Legge på ny murpuss der hvor den har løsnet.
 - Maling av grunnmuren må kunne påberegnes.



Sprekker i grunnmuren.



Murpuss som har løsnet.



Sprekker i grunnmuren.

 TG 2

Terrengforhold

Eiendommen ligger i svak helning mot sør.

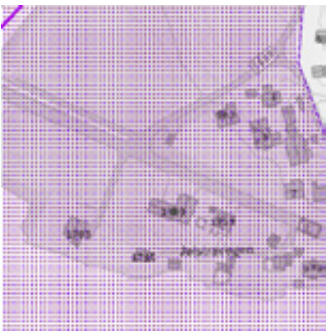
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsone for flom.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann blir ledet bort fra grunnmuren.



1.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledning for vann er trolig av plast. Bunnledninger for avløp er enten av støpejern eller betongrør. Det er ikke opplyst om hvilken type bunnledninger for vann- og avløpsrør som er lagt i grunn.

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om utførelse eller tilstand på bunnledninger. Med bunnledninger/stikkledninger menes alle vann- og avløpsledninger fra laveste gulv mot grunn inne i boenheten, og ut til tilknytningspunkt. Bunnledninger ligger skjult under bygningen og i grunnen, og vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger, bygningens alder, og en forutsetning om at utførelsen følger byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det kan foreligge skader, avvik eller nedsatt funksjonalitet på bunnledningene som ikke er synlige og derfor heller ikke omtalt i denne rapporten. For en grundig vurdering av bunnledningene anbefales det å utføre en kamerainspeksjon eller annen teknisk undersøkelse av fagkyndige med spesialkompetanse på avløpssystemer.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og alder alene da det ikke er gitt opplysninger om nedsatt funksjon/funksjonssvikt.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Utvendig vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. For tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll. Tilstandsgraden er basert på at det ikke er feil eller mangler på anlegget med unntak av normal elde og bruksslitasje.

1.3 Septiktank

Septiktanken er trolig av betong og er antatt fra 1953.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
 - Det er i følge eier ikke opplyst om feil og mangler på septiktanken.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det anbefales å utføre en tilstandsvurdering av septiktanken på generelt grunnlag.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 629 m²/558 m² Boligbygg med flere boenheter : 5 Bod, 5 Gang, 7 Soverom, 3 Trapperom, Toalettrom, 3 Bad/vaskerom, 3 Kjøkken, 3 Stuer, Entré, Teknisk rom Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 3 200 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 350 000 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 3 200 000 Konklusjon markedsverdi 3 200 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedssituasjon. Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum. Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

Men det er viktig å være klar over at faktorer som endringer i markedet, økonomisk usikkerhet eller trygghet, samt tilfeldigheter ved tidspunktet eiendommen blir lagt ut for salg og antall interesserte kjøpere, kan påvirke endelig salgssum og om denne er høyere eller lavere enn markedsverdien satt i taksten. Derfor må markedsverdien til takstingeniøren anses som en veiledende indikator på eiendommens verdi, og ikke nødvendigvis den endelige salgssummen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Myrullvegen 5 ,6847 VASSENDEN 80 m² 2023 2 sov	22-02-2024	3 000 000	3 250 000		3 250 000	40 625
2 Årsetvegen 53 ,6847 VASSENDEN 82 m² 2017 3 sov	01-10-2024	3 100 000	3 160 000		3 160 000	38 537
3 Dalehogen 10 ,6847 VASSENDEN 77 m² 2022 2 sov			2 745 000		2 745 000	35 649
4 Årsetvegen 53 ,6847 VASSENDEN 82 m² 2017 3 sov			2 900 000		2 900 000	35 366
5 Årsetbakkane 17 ,6847 VASSENDEN 87 m² 2008 3 sov	24-06-2024	2 600 000	2 700 000		2 700 000	31 034
6 Ospene 37 ,6843 SKEI I JØLSTER 127 m² 1999 3 sov	22-04-2021	3 000 000	2 950 000		2 950 000	23 228
7 Sagevegen 17 ,6847 VASSENDEN 143 m² 2003 4 sov	18-05-2021	2 950 000	2 950 000		2 950 000	20 629
8 Ålhusvegen 2 ,6847 VASSENDEN 334 m² 1962 5 sov	01-11-2023	3 900 000	3 700 000		3 700 000	11 078

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Prognose for kommunale opplysninger for 2025 på kr 7 466,-	Kr.	7 466
--	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500
---------------------------------	-----	-------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 950 000
--	-----	------------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 000 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 950 000
---	-----	-----------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 950 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

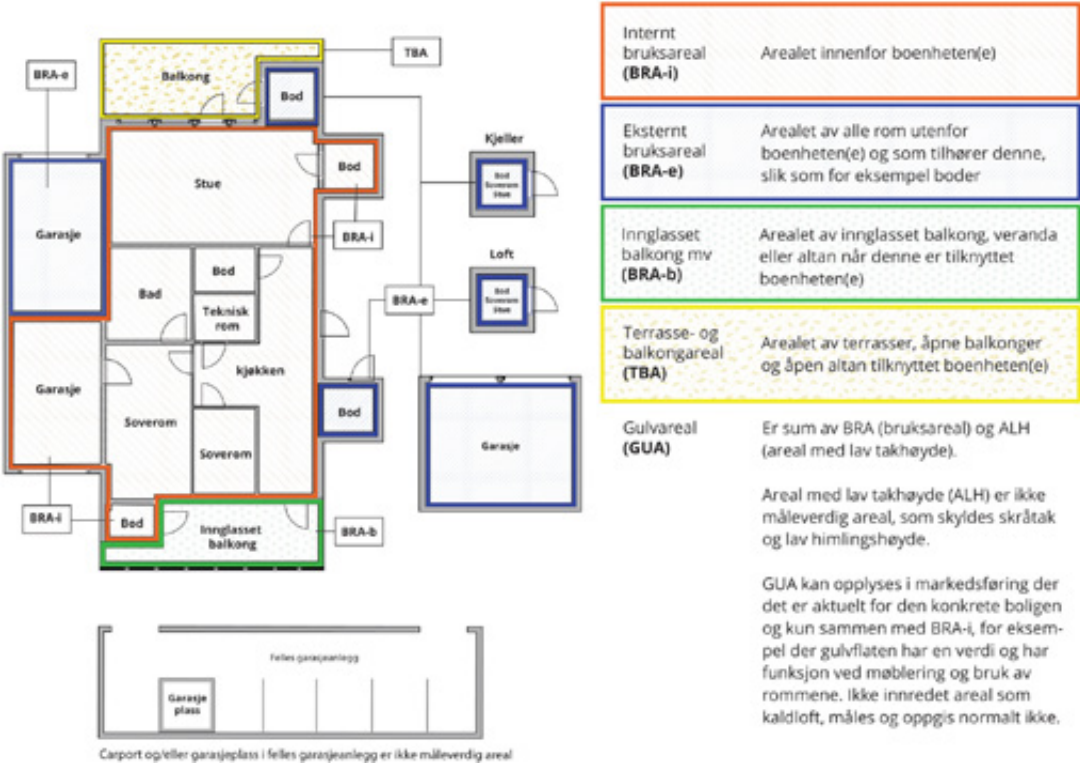
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42			42	
2.etasje	135			135	5
1.etasje	156	71		227	5
Kjeller	225			225	
SUM	558	71			10
SUM BRA	629				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, Gang m/trapp, Soverom		
2.etasje	Trapperom, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken, Stue		
1.etasje	Trapperom, Entré, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Stue 2, Kjøkken 2, Bad/vaskerom 2, Bod		
Kjeller	Trapperom, Gang, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

- Arealet i bygningen har blitt målt ved hjelp av LIDAR laserskanningsteknologi. Dette innebærer at en laserskanner har blitt brukt til å skape en "digital tvilling" av bygningen. Basert på denne 3D-modellen blir det generert en plantegning hvor arealet blir beregnet.

Merk: Boenhetens totale BRA-I er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, dette fordi areal som opptas av innvendige delevegger medregnes i samlet areal i henhold til NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

- Det foreligger godkjente plantegninger for kjeller og 2.etasje. Det foreligger ikke godkjente plantegninger for 1.etasje og loft.

- Det foreligger ikke bruksløyve/ferdigattest i våre arkiv, opplysninger fra Sunnfjord kommune vedrørende innredning av to leiligheter i næringslokal.

Brannceller

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

☒ Ja

Nei

Kommentar:

•

Boenheterne er ikke oppført med forskriftsmessig lyd- og branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

Nei

Kommentar:

•

Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

Nei

Kommentar:

•

I den minste leiligheten er det målt takhøyde på 2,19 m i kjøkken og 2,2 m i bad/vaskerom.

•

I kjelleren er det målt en takhøyde som ligger mellom 2,10 m til 2,15 m. Takhøyden varierer noe i denne etasjen.

•

Det gjøres oppmerksomt på at lagerbygg med kjeller er bygd diagonal skjevt.

I følge kommunen foreligger det ikke søknad om etablering/innredning av to boenheter i 1.etasje, og heller ikke for etablering av rom i loftsetasjen.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	314	315

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Hele kjelleren er definert som S-Rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
06.1.2025	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Oppdragsnr.: 22102-1459

Befaringsdato: 06.01.2025

Side: 51 av 56

Jølstravegen 1709, 6847 VASSENDEN
Gnr 373 - Bnr 45
4647 SUNNFJORD

Verdsett AS
Elvevegen 13
6800 FØRDE



Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	373	45		0	784.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Jølstravegen 1709							
Hjemmelshaver							
Norgård Iselinn Moen, Dahl-Moen Tonny							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	373	60		0	138 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver							
Tonny Dahl-Moen, Iselinn Moen Norgård							

Oppdragsnr.: 22102-1459

Befaringsdato: 06.01.2025

Side: 52 av 56

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ålhus langs E39 med gangavstand til barnehagen. Fra Ålhus er det ca. 8 km til Vassenden som innehar barne- og ungdomsskole, idrettshall, golfanlegg, skianlegg, treningssenter og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra E39.

Tilknytning vann

Eiendommen har vanntilførsel fra Hegrenes private vannverk.

Tilknytning avløp

Avløp går til en eldre privat septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2035
Nasjonal arealplanID: 4647_2021001
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2024

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590>

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert tun/parkeringsplass, gjerde, grøntareal, betongtrapper, lagerrampe i betong og port. Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon med skiferheller i trinnene. Tomten grenser mot E39. Eiendommen går over to parseller. Ved tun/parkeringsplass er det sett opp et enkelt uthus for lagring av snøfres og bossdunker. Uthus er verdiberegnet under tomteverdien.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen 15.01.25.

ERKLÆRING/AVTALE
20.05.1957 Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bebyggelsen

Eiendommen er utbygd med det som opprinnelig var et større kombinert bolig- og næringsbygg. Bygningen inneholder i dag tre leiligheter i tillegg til lagerlokale. Bygningen ble oppført i perioden 1953/1954. I perioden 2008/2013 ble en mindre del av 1.etasje ombygd til leilighet. I 2018 ble det utført en vesentlig oppgradering av 1.etasje med etablering av to leiligheter, og noe oppgradering av fasaden. Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
El-kontroll utført i 2021			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	09.06.2020		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.no	15.01.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.02.2025	
2	26.02.2025	
3	11.02.2025	



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC3276>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

2-25-0003

Adresse

Jølstravegen 1709

Postnummer

6847

Poststed

VASSENDEN

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?

4år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger1fornavn

Rene Moen

Selger1etternavn

Norgård

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

Hvis ja, beskrivelse

Se tilstandsrapport

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Se tilstandsrapport

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se tilstandsrapport

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Se tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Dale rør

Redegjør for hva som er gjort og når

Uvisst, viser til tilstandsrapport

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vann trenger inn ved store vannmengder. Se tilstandrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke merket noe eller sett noe/se tilstandsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Skjeve gulv. Se tilstandsrapport

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke sett noe. Men se tilstandsrapport

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Aldri vært i vårt eie

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

SAS elektro Henden elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Sjå boligmappe og tilstandsrapport

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Uvisst, da forgje eier har gjort ting som ikke er redegjort for prdd

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Viser til rapport fra BKK februar 2025

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Utleieleiligheter se tilstandsrapport

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utleigedeler sjå tilstandsrapport

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.I?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2 utleiedeler ikke godkjente fra forgje eier. Se tilstandsrapport

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Se tilstandsrapport

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se tilstandsrapport

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se tilstandsrapport

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

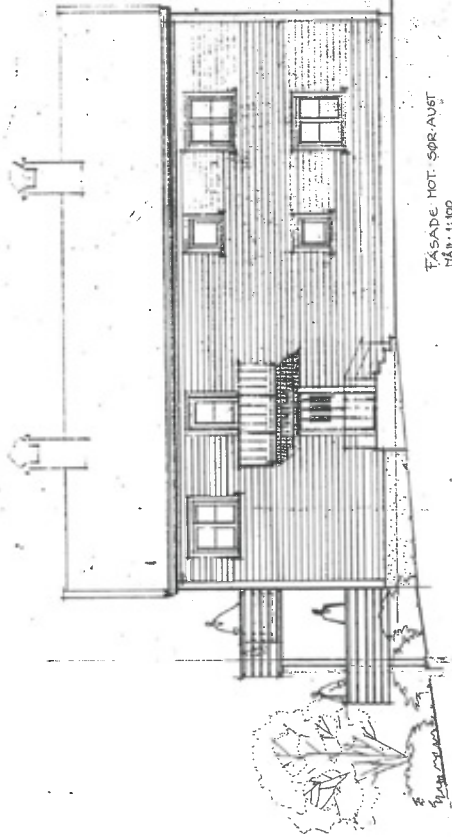
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Norgård, Rene Moen

Signert av





FASADE MOT SØR-ØST
MÅL: 1:100

2800
3500

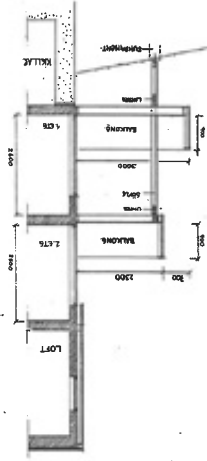
SKISSEPLANLØS OG TIL BALKONGTILFØYELSE
TIL HUS PÅ ÅLHUS.
HELGE SÆHEIM, FLOER
DATO: 6.9.00
EUNE MELVÆG

arkitekt
POSTBOKS 531, 0601 FLOER
TELEFON: 57 25 17 80
TELEFAX: 57 25 17 81

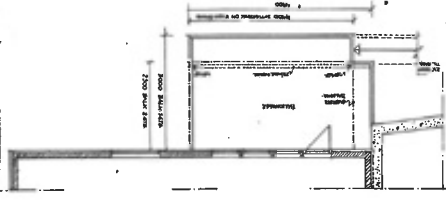
SKISSEPLANLØS OG TIL BALKONGTILFØYELSE
TIL HUS PÅ ÅLHUS.
HELGE SÆHEIM, FLOER
DATO: 6.9.00
EUNE MELVÆG

arkitekt
POSTBOKS 531, 0601 FLOER
TELEFON: 57 25 17 80
TELEFAX: 57 25 17 81

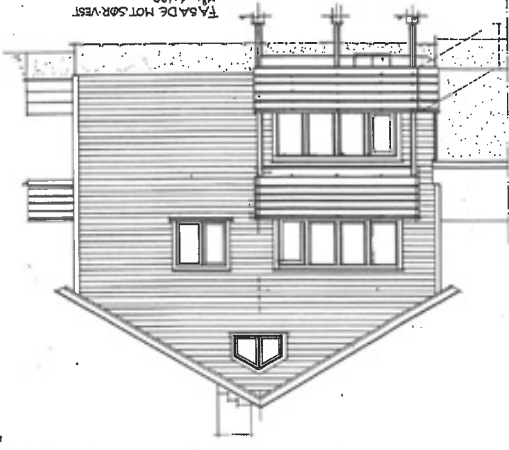
SNITT AV BALKONGAR.
MÅL: 1:100

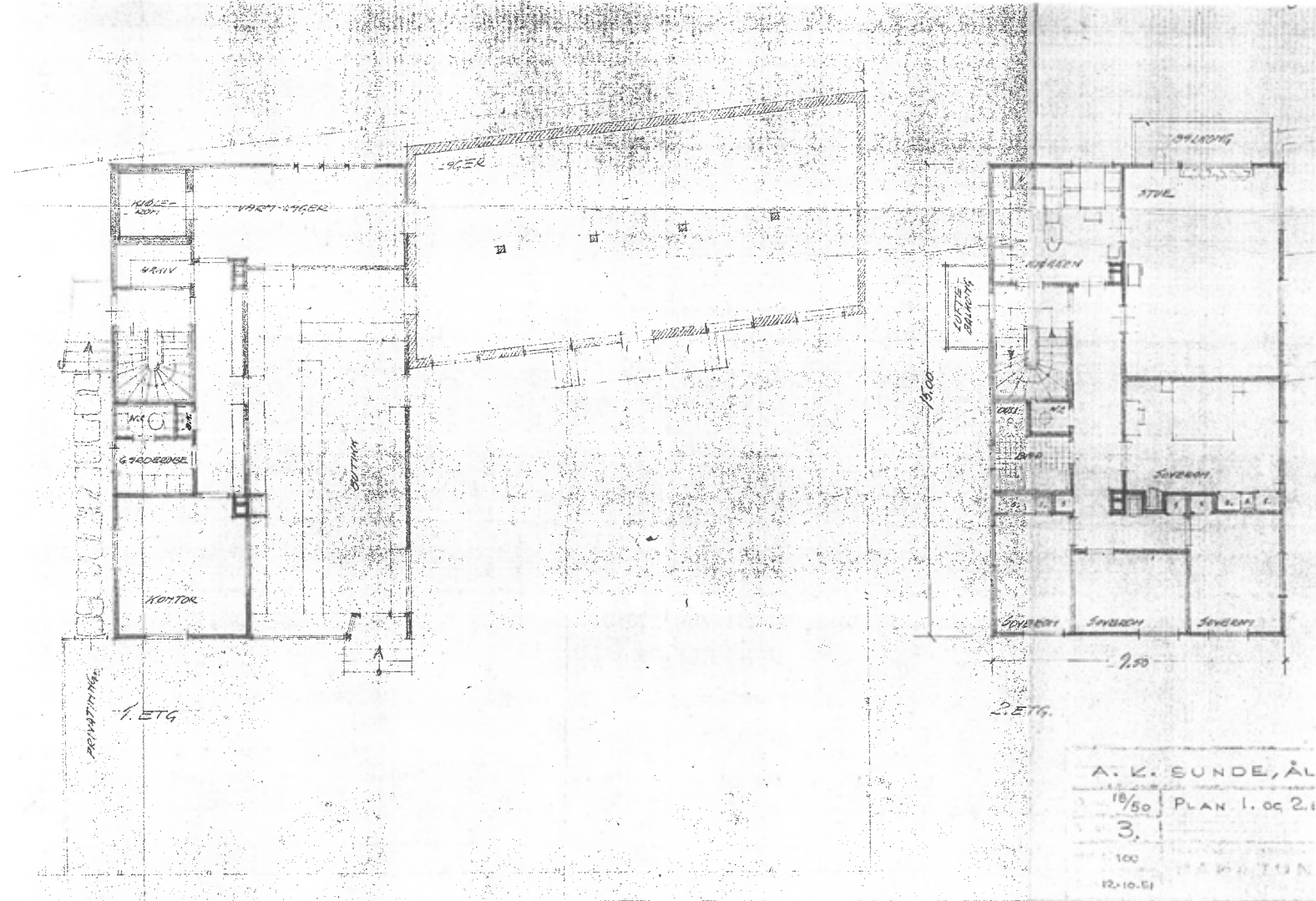
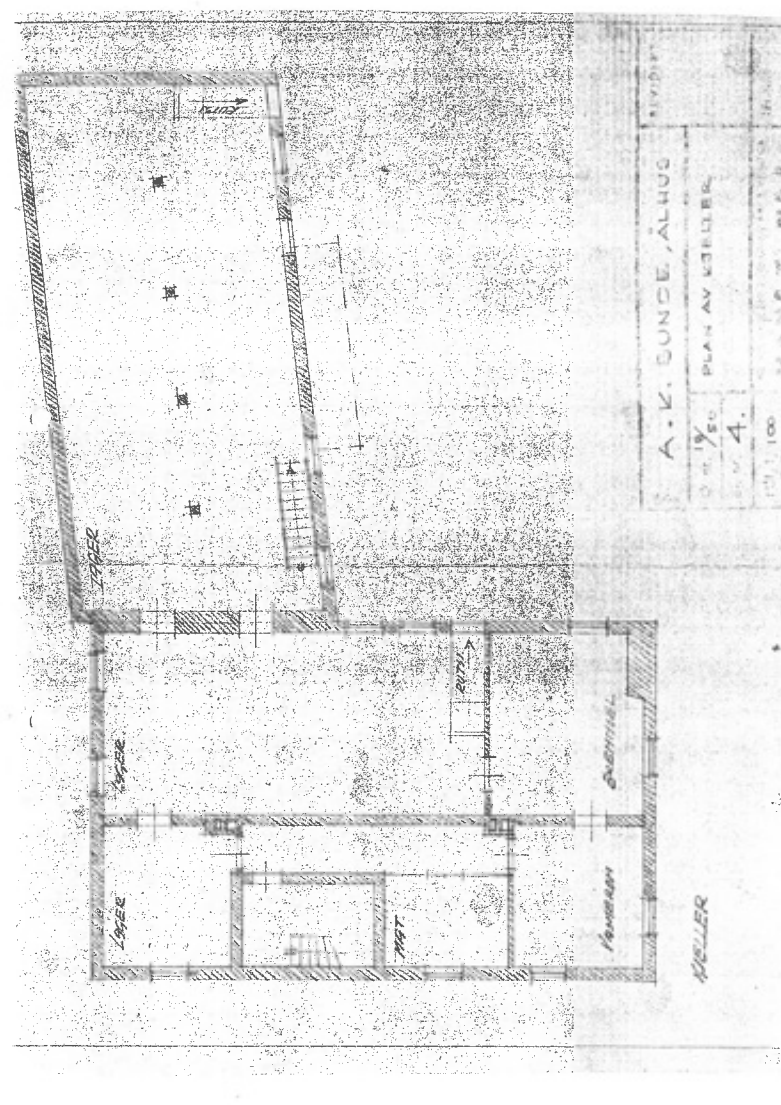


PLAN AV BALKONG.
MÅL: 1:100

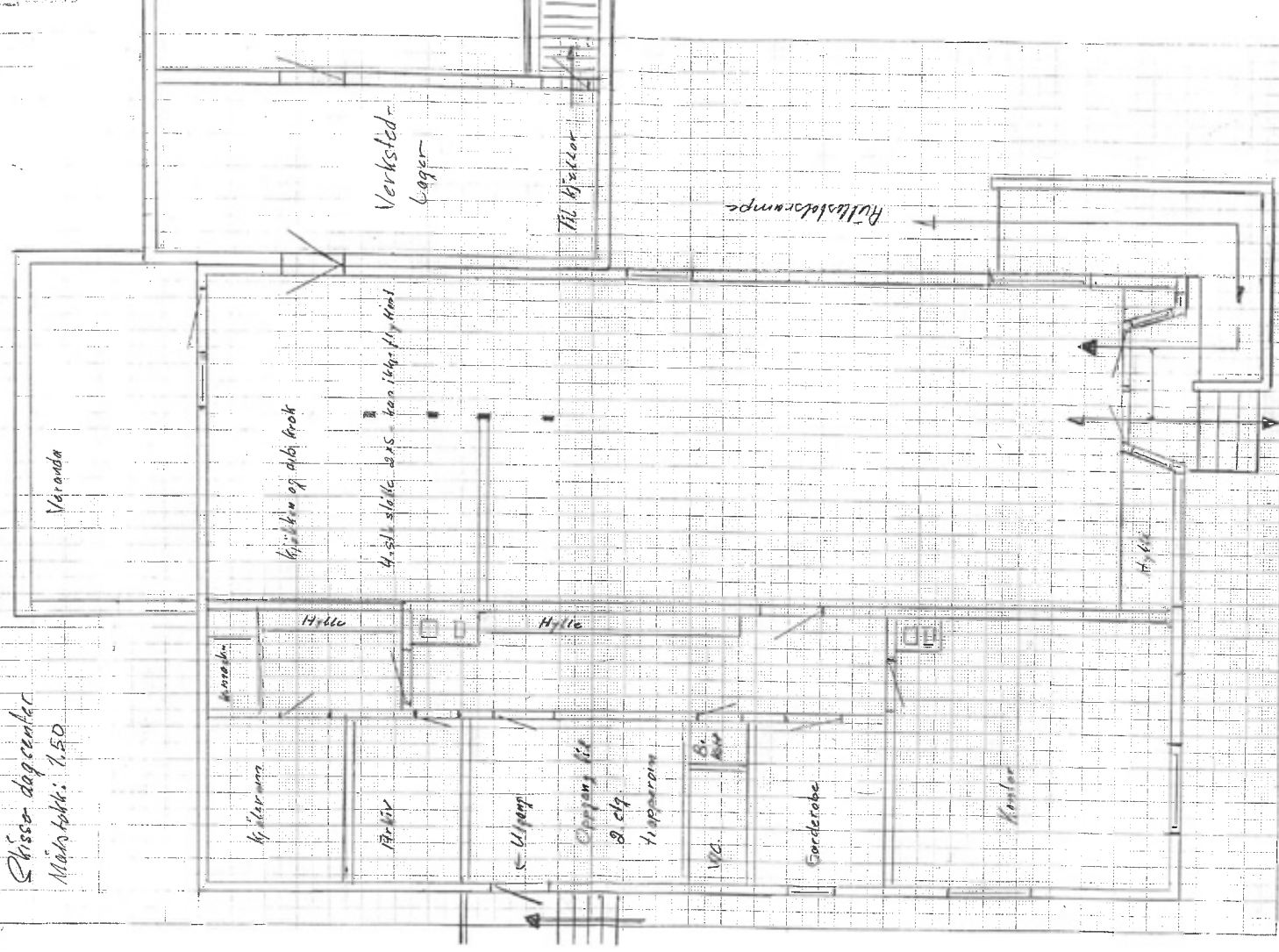


FASADE MOT SØR-VEST
MÅL: 1:100

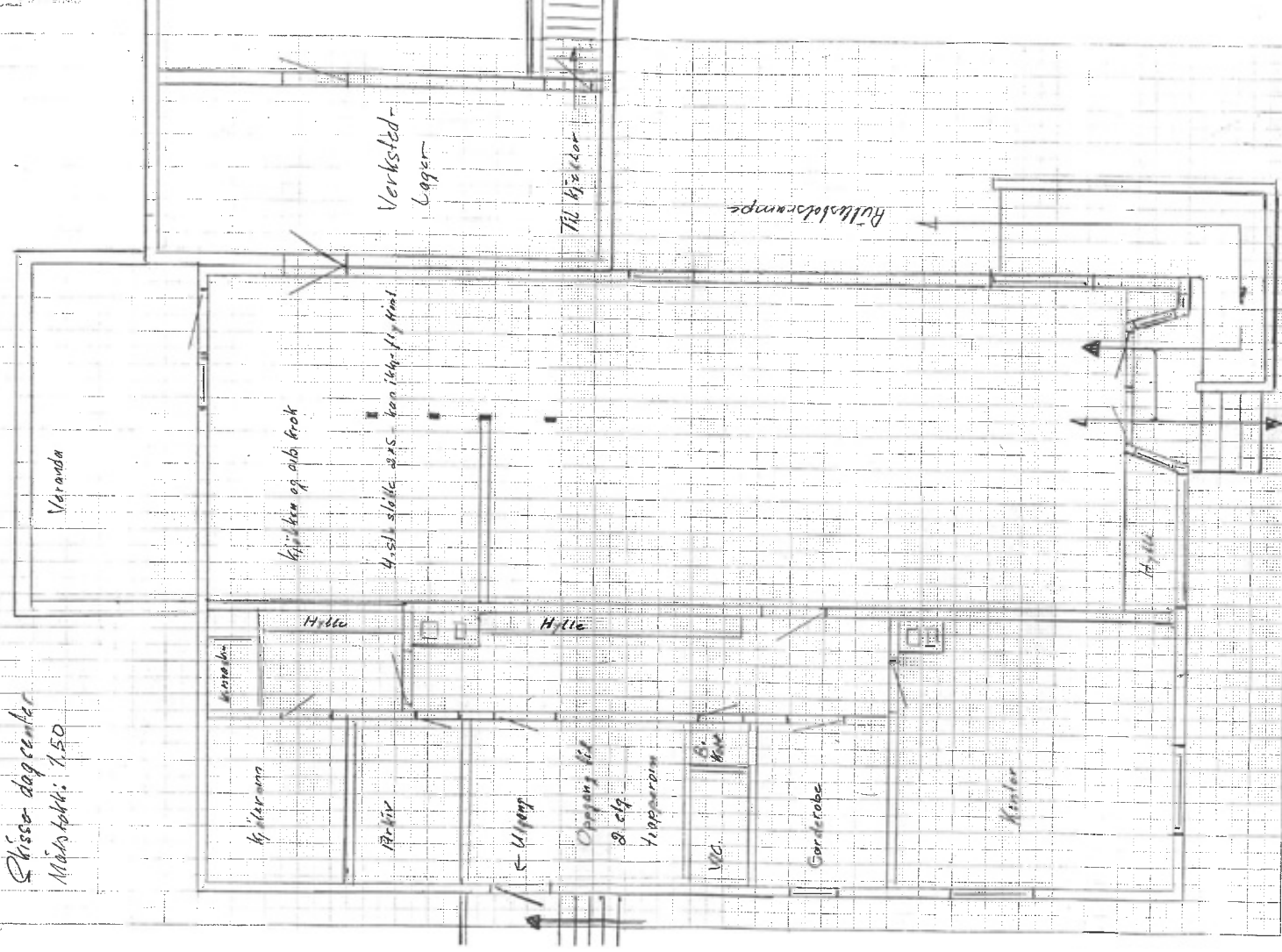


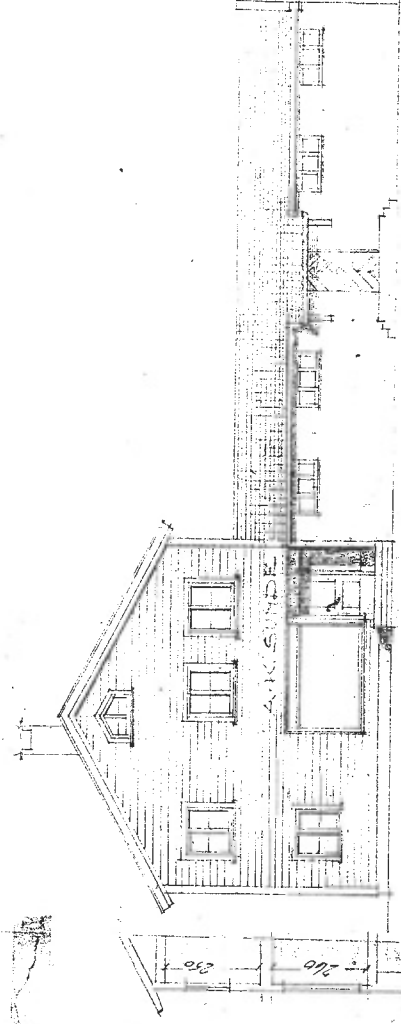


Plissee dagcenter
Måstekt: 1,50

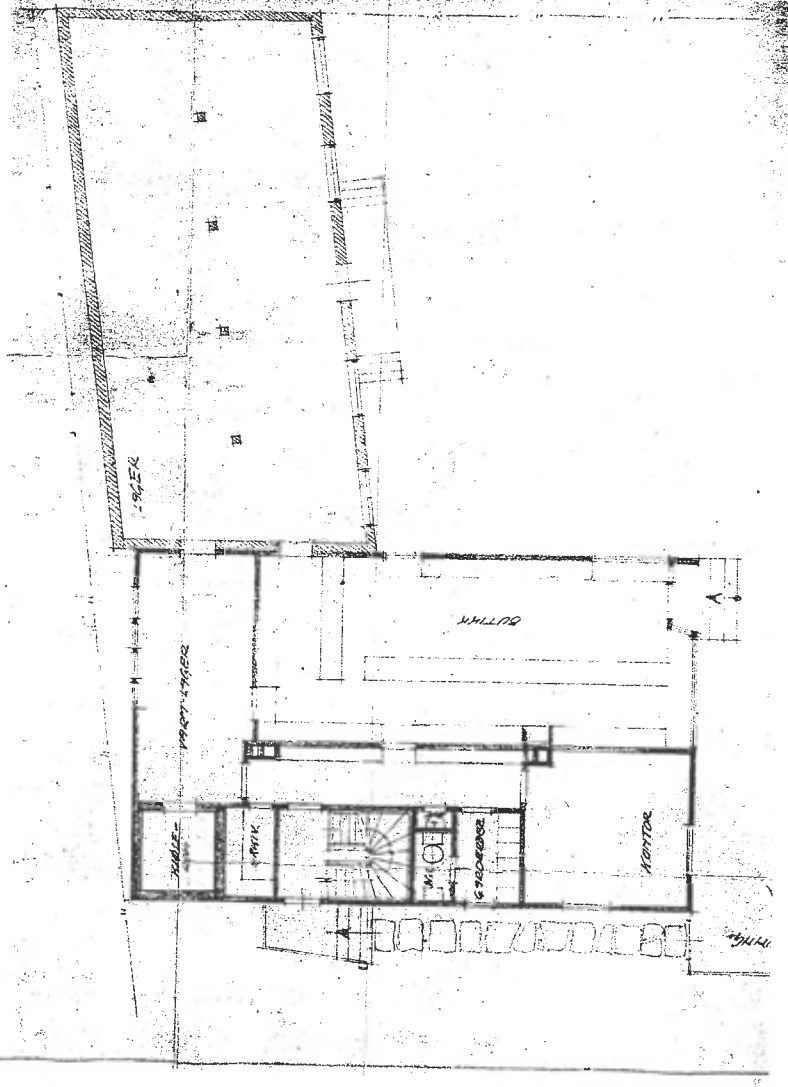


Plissee dagcenter
Måstekt: 1,50

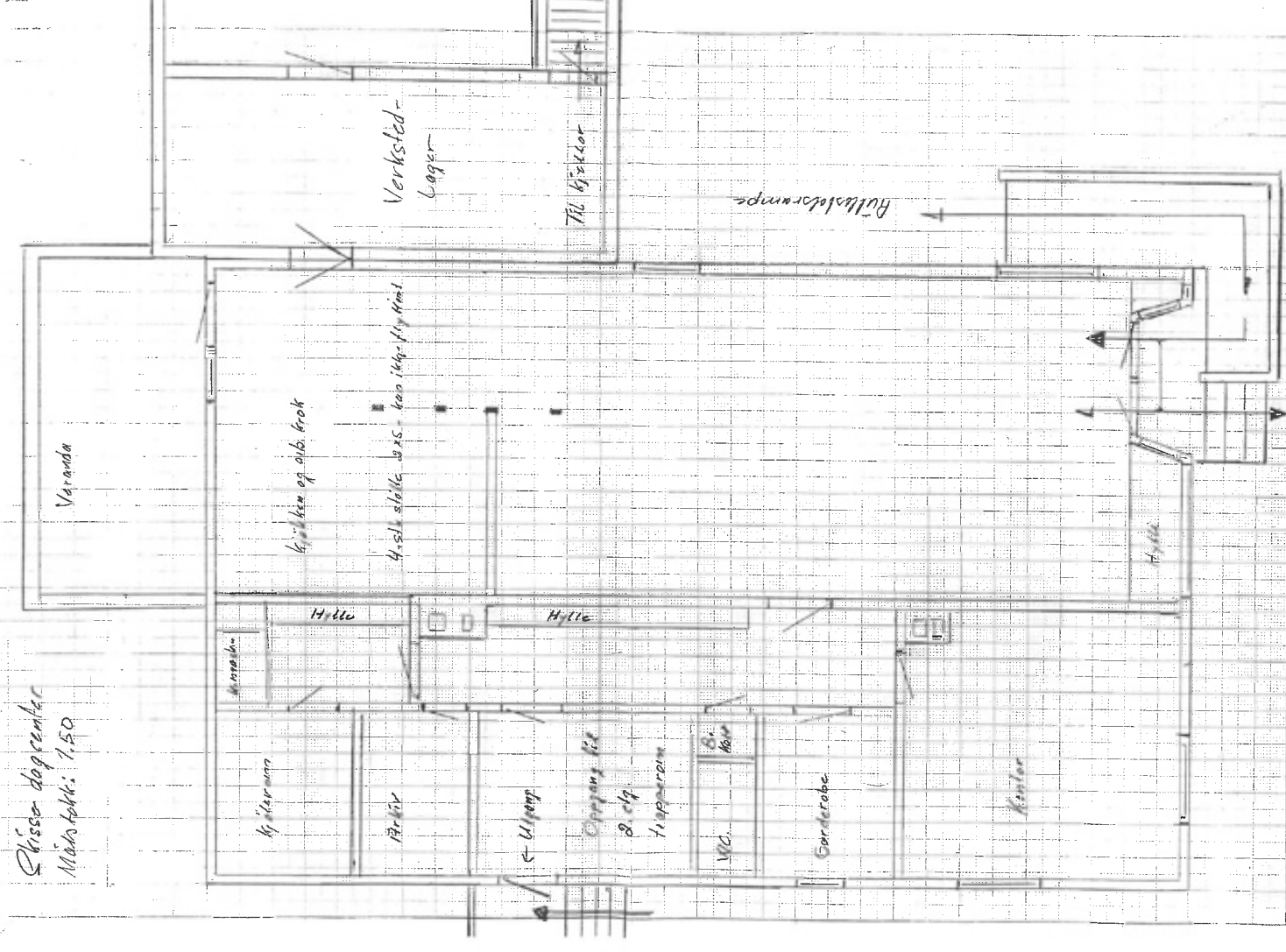




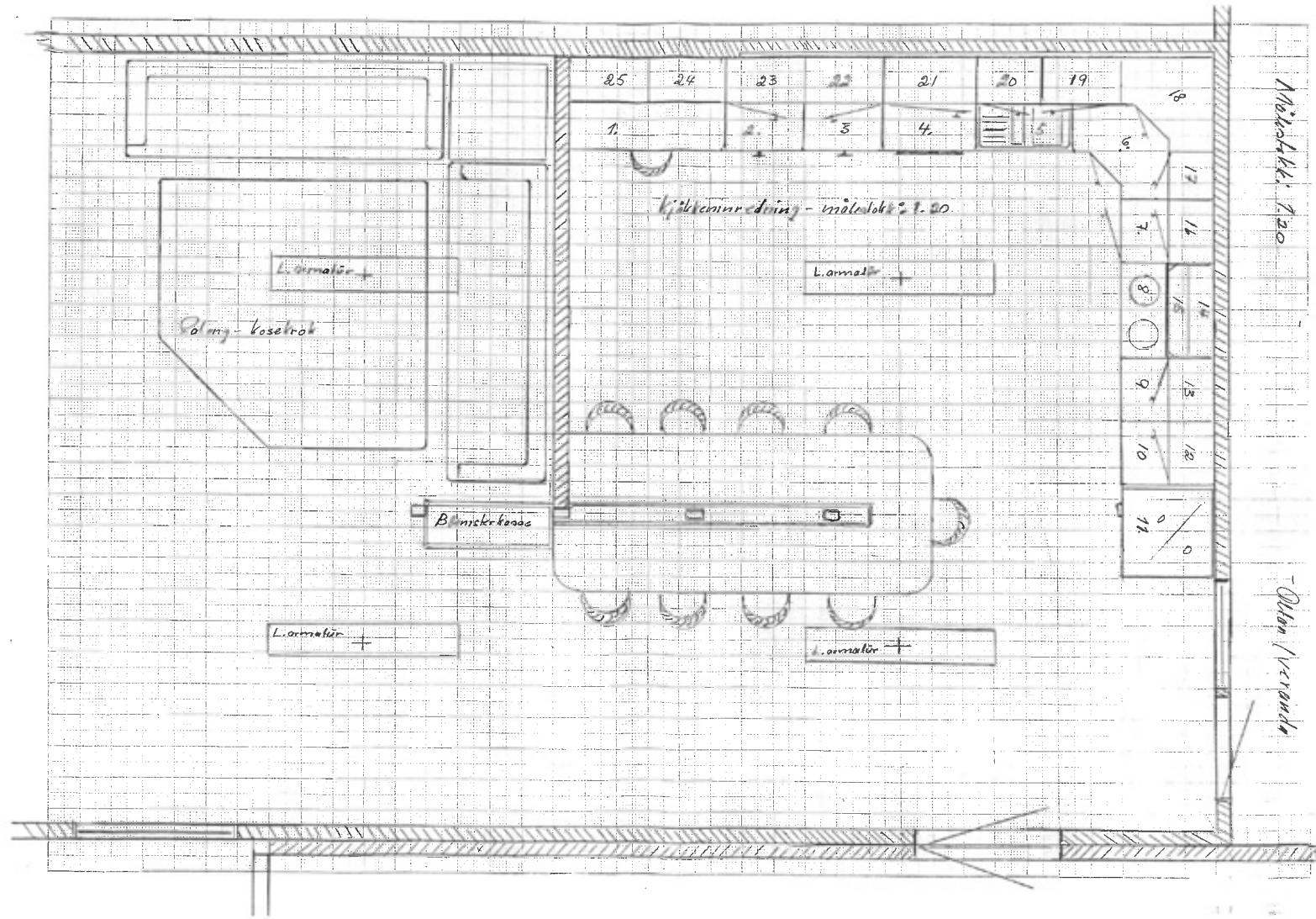
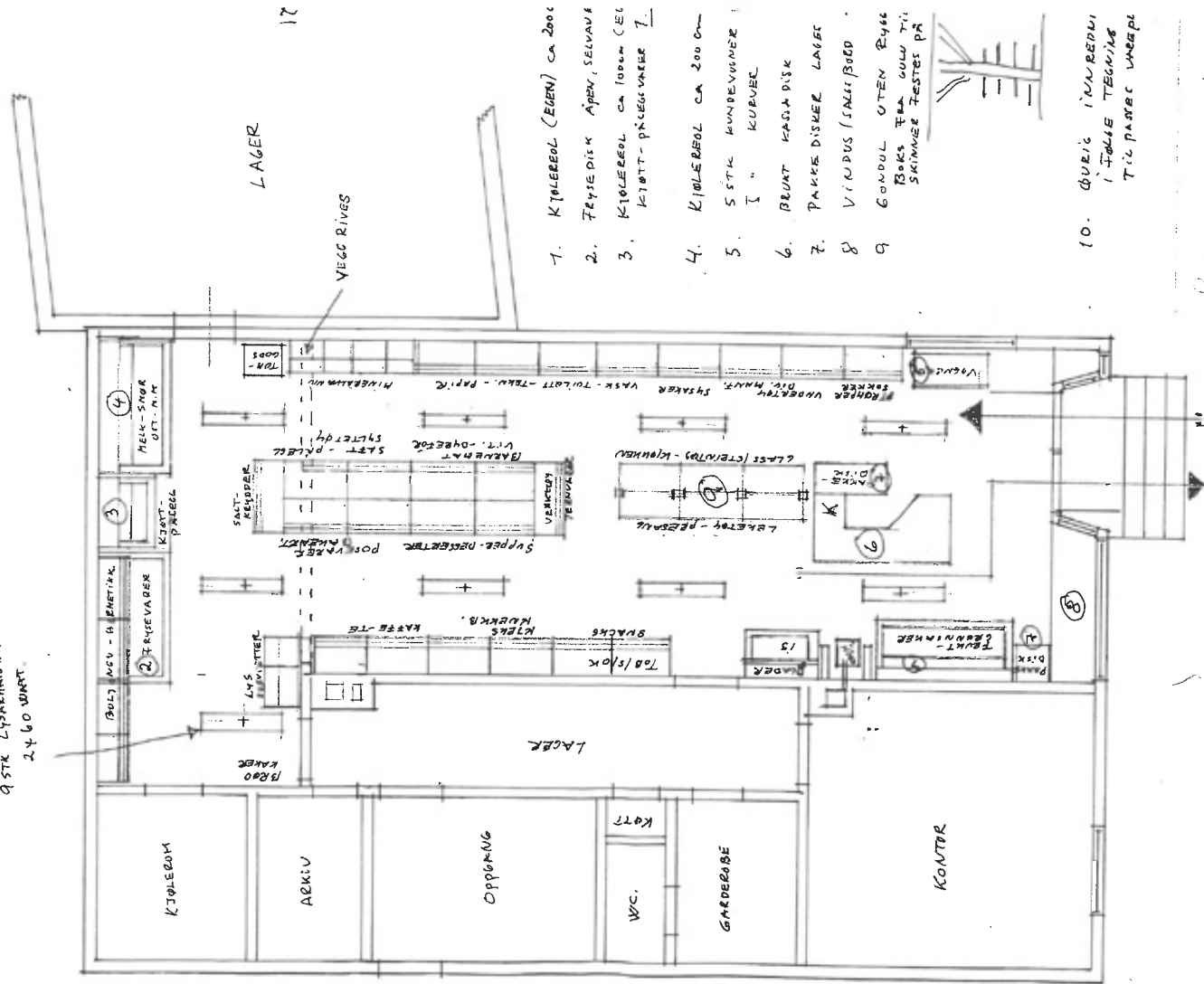
SHITT NORD-ØST



Skisse tegning
Målestokk: 1:50



9 stk lyskædetter
2460 watt



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.01.2025 15:20



Eiendom 4647-373/45 Kjøpstad

Bruksnavn	Kjøpstad	Etablert dato	15.11.1949	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4647	Beregnet areal	784,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	373	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	45	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Jølstravegen 1709	6847 Vassenden	Ålhus	Vassenden	Ålhus

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
15.11.1949	Skylddeling	4647-373/45	Mottaker	0
		4647-373/12	Avgiver	0
16.11.1987	Kart- og delingsforretning	4647-373/45	Avgiver	0
		4647-373/63	Mottaker	0
07.06.2018	Feilretting	4647-373/45	Avgiver	0
05.06.2019	Oppmålingsforretning	4647-373/45	Berørt	0
		4647-373/54	Berørt	0
		4647-373/48	Berørt	0
		4647-373/60	Berørt	0
		4647-373/36	Berørt	0
		4647-373/43	Berørt	0
		4647-373/134	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4647-373/45	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	177841277	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	568/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	568/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	568	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	217/0	0/0	217/0
H02	Hovedetasje	0	126/0	0/0	126/0
K01	Kjelleretasje	0	195/0	0/0	195/0
L01	Loft	0	30/0	0/0	30/0

DAGBOKFØRT
20. APR 83 02245
GORENKRIVAREN I
SUNNFJORD

SKØYTE

Eg Harald Egge, eigar av gnr.73, bnr.12, Hegrenes i Jølster, skøyter og overdrer eit areal stort 138,24 m², til Anders Sårheim. *Bnr. 60.*
Arealet ligg mellom gbnr.73/45 og gbnr.73/43. Stykket ligg langs heile sydgrensa til gbnr.73/45 (ca. 35,5m). Vestgrensa er ein forlengelse av bnr.45 si gamle vestgrense sydover til bnr.43, Grensa i syd vert danna av bnr.43 og i øst av bnr.36.

Arealet vert overdrege med dei rettar som eg sjølv har hatt.

Kjøparen skal ha gjerdeplikt mot syd og vestgrensa.

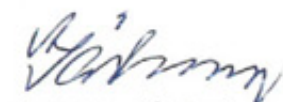
Flaumvatn og overflatevatn frå "Feta" og Hegreneselva skal fortsatt ha utløp over stykket og vidare til den stikkrenna som går gjennom gamleveien på gbnr.73/48 og gbnr.73/43 sin eigedom. Vidare skal vatn og dreneringsleidningar som ligg på stykket ligge som før.

Utgifter med skylddelingsforretning, stempelavgift ved tinglysing m.m. skal betalast av kjøparen.

Kjøpesummen er stor kr.5.000,-femtusen kroner.

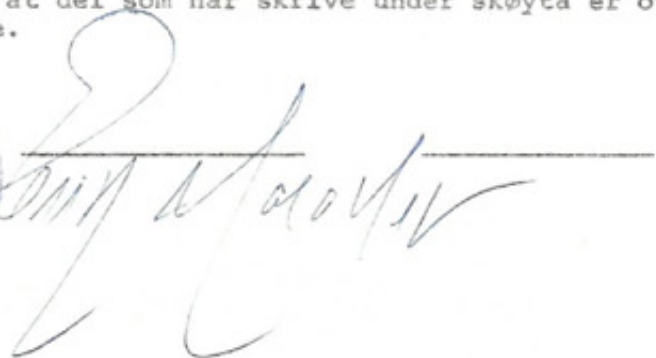
6855 ALHUS, den 20.12 1982.

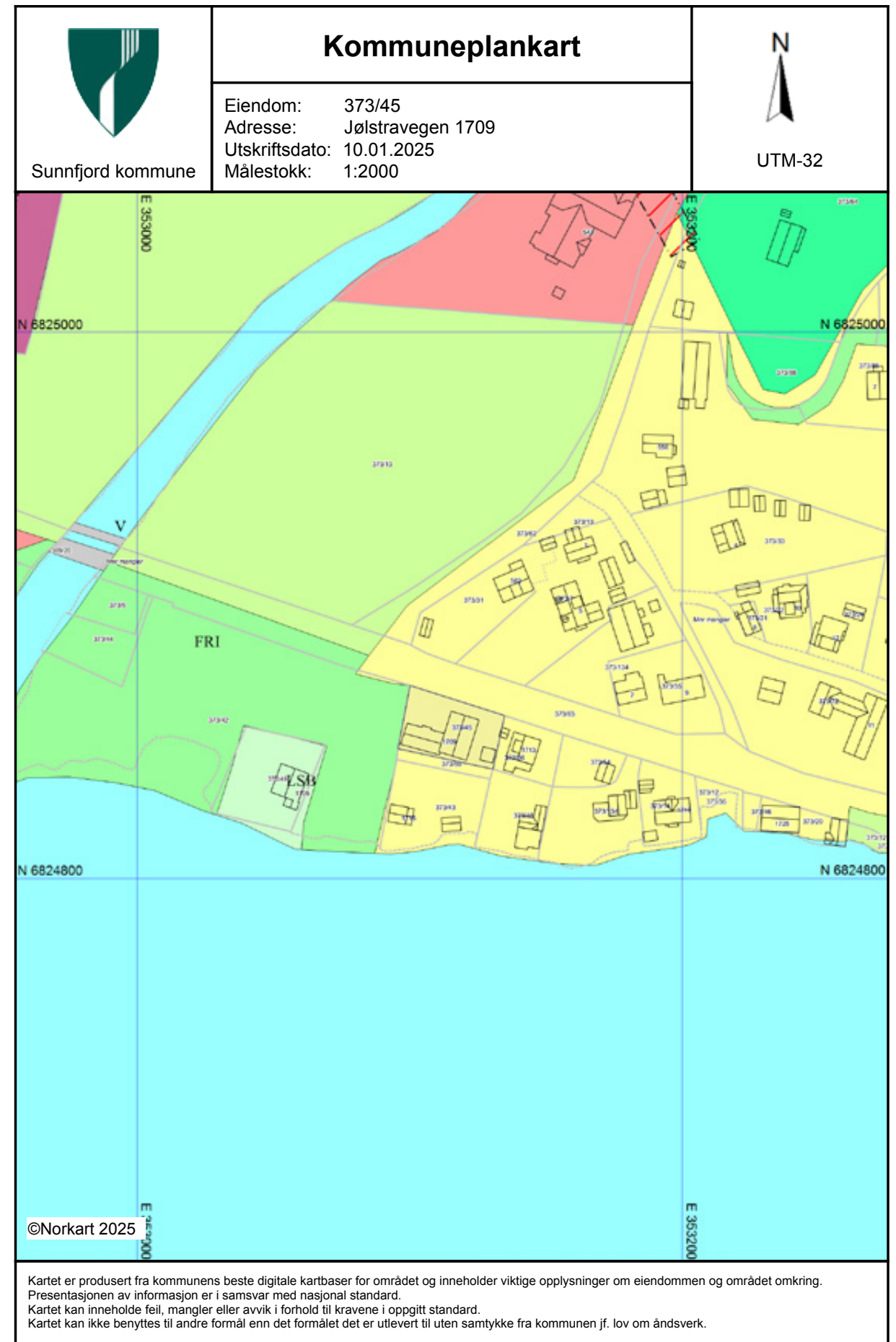

Harald Egge
- seljar -


Anders Sårheim
- kjøpar -

Vi vitnar at dei som har skrive under skøyta er over 18 år, og myndige.







Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

Boligbebyggelse - nåværende

Fritidsbebyggelse - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske

Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

LNFR-areal - nåværende

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Grense for arealformål

Påskrift områdenavn

energi

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Jølstravegen 1709
Postnummer	6847
Sted	VASSENDEN
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	373
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177841277
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95226
Dato	20.03.2025

Energi

Oppvarmings

A

B

C

D

E

F

G

Høy andel

Lav andel

Energimerket

angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren

angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren

forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 4 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 100
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 12 600
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

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 Eiendoms-
meglingsgruppen, 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 annonse 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 avvikle 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 bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
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:



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

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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



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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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