

Fjaler

Dingemoen 5, 6963 Dale i Sunnfjord



Prisantydning

3.600.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	21
Viktig informasjon	26
Dokumenter	27
Budskjema	103



Fakta om boligen

Prisantydning:
3.600.000,- + omk.

Byggeår:
1972

Areal:
BRA-i: 214m².
BRA-e: 18m².
TBA: 25m².

Soverom:
3

Tomt:
Eiet tomt, 1 017m².

Parkering:
Parkeringsplass for flere biler på eget tun og i garasje.

Kommunale avgifter:
9.615,- pr. år.
Eksl. renovasjonsavgift.

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse:
Dingemoen 5
Postnr Poststed:
6963 Dale i Sunnfjord





Omkostninger for kjøper

3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,-))

103 892,- (Omkostninger totalt)

3 703 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Eiendommen består av bolig og garasje oppført i 1972, med tilbygg på boligen (stue/kjøkken) fra 1980-tallet. Garasjen har også påbygg fra 1980-tallet slik at det er to innkjøringer fra tunet og fra kommunal veg. Boligen er ellers delmodernisert over tid og jevnlig vedlikeholdt.

Eiendommen har en romslig hage på nedsiden av boligen som vender mot sør/vest. Fra stua på hovedplan er det adkomst ut til usjenert hage som vender mot sør.

Boligen ligger fint til i nedre del av feltet, med kort gangavstand til barne- og ungdomsskolen, VGS og idrettsanlegget på Dingemoen.





Balkong i tilknytning til hovedsoverrommet



Kjøkkenet ligger på hovedplan i tilknytning til stua

Stue hovedplan



Hems over stua



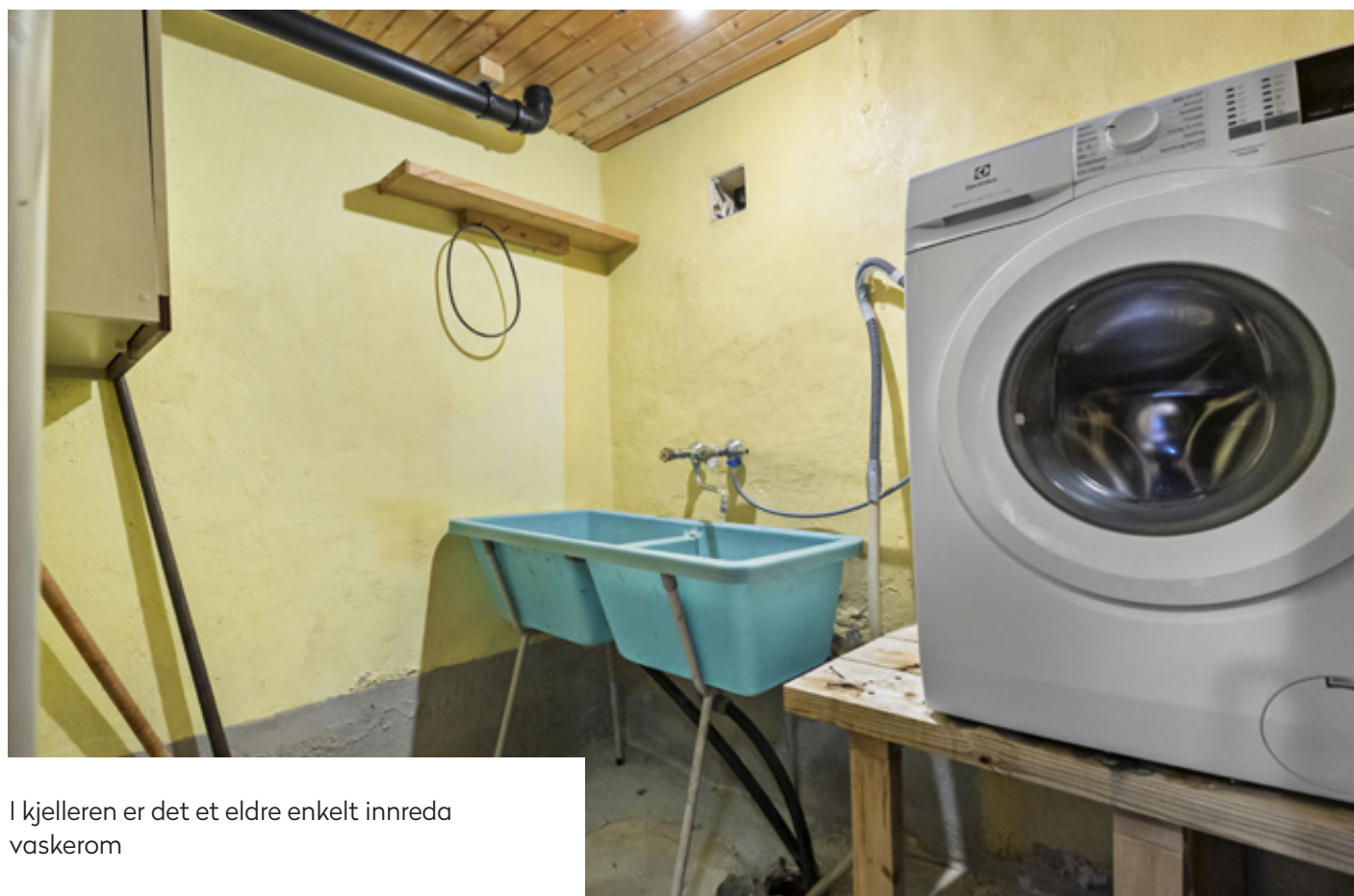


Badet i kjelleren har eldre enkel standard

Badet på hovedplan ble modernisert på midten av 2000-tallet og har flislagt overflater



Hovedsoverom med adkomst
ut på balkong

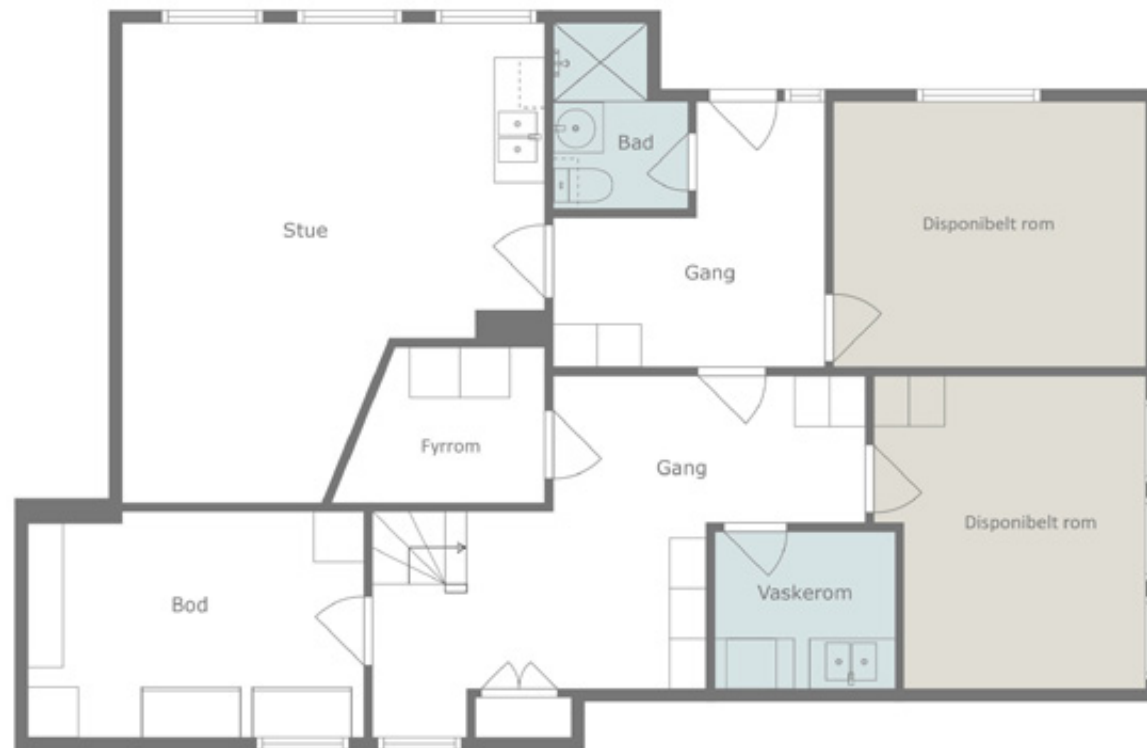


I kjelleren er det et eldre enkelt innreda
vaskerom



Plantegning

Oversikt over underetasjen



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestokk: 1:100
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

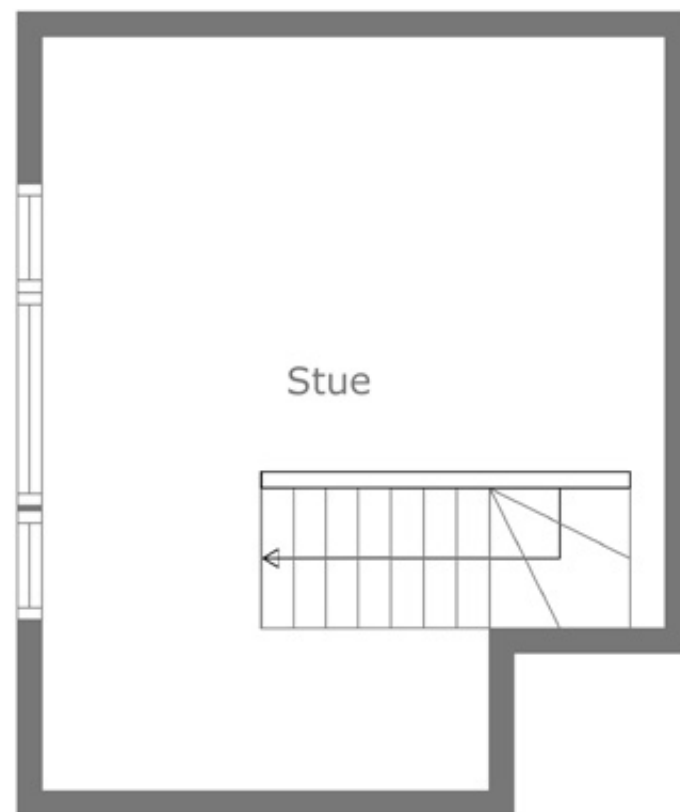
Oversikt over hovedplan



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestokk: 1:100
Innebygd og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over hemsen



Plantegningene er ikke målt og kan avvike fra faktisk. Byggeskisser og målinger er ikke basert på den faktiske anordningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Dingemoen 5
6963 Dale i Sunnfjord

Matrikkel

Gnr. 64 bnr. 101 i Fjaler
kommune

Beliggenhet, adkomst

Boligen ligger fint til i etablert-
og barnevennlig byggefelt i
Dale. Eiendommen vender mot
sørvest og har gode solforhold.

Eiendommen har enkel
adkomst fra kommunal veg. Se
kart i Finn-annonsen eller
kontakt megler for nærmere
vegbeskrivelse.

Nærområdet

Det er ca. 1 km til Dale sentrum,
og kollektivtransport er
tilgjengelig. I Dale ligg
kommuneadministrasjonen og
ulike andre offentlige kontor,
skule, kultur- og idrettsbygg.
Her er og ett utvalg i service- og
handelsfunksjoner, og ulike
servicetilbud.

Avstand til:

- barnehage offentlig: 2 km
- barnehage privat: 1,7 km
- barneskule og ungdomsskule:
0,8 km
- videregående skule: 1 km
- dagligvareforretning og andre
forretninger: 1 km
- Førde: 44 km
- Bergen: 166 km

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1972

Bygninger og byggemåte

Boligen ble oppført i 1972, med
tilbygg fra 1981.

Det er i tilstandsrapporten
påpekt følgende avvik:

- TG2: 21 stk.
- Drenering
 - Støttemurer
 - Yttervegger og
veggkonstruksjon
 - Vinduer og ytterdører
 - Renner, nedløp og beslag
 - Innvendig loft
 - Piper og ildsteder
 - Gulvets overflate underetasje
 - Overflater vegger og himling
bad 1.etasje
 - Overflate gulv bad 1.etasje
 - Membran, tettesjikt og sluk
bad 1.etasje.
 - Overflater vegger og himling
bad underetasje.
 - Overflate gulv bad
underetasje
 - Membran, tettesjikt og sluk
bad underetasje
 - Kjøkken 1.etasje
 - Overflater andre rom
 - WC og innvendige vann- og
avløpsrør
 - Varmtvannsbereder
 - Vannbåren varme
 - Varmesentraler
 - Ventilasjon

TG3: 11 stk.

- Byggegrunn, fundament og
grunnmur.

- Takkonstruksjon, taktekkning
og skorstein over tak.
- Terrasser, balkonger, trapper
- Etasjeskille mellom 1.etasje og
loft, og mellom underetasje og
1.etasje
- Veggens og himlingens
overflater underetasje
- Fuktmåling og ventilasjon
underetasje
- Overflater vegger og himling
vaskerom
- Overflate gulv vaskerom
- Membran, tettesjikt og sluk
vaskerom
- Kjøkken underetasje
- Garasje- uthus

TGIU: 1 stk.

- Undertak, lekter og
yttertekkning

Beskrivelse byggemåte:

Grunnmur av lettklinkerstein
(leca). Støpt gulv mot grunn i
kjeller på planerte masser.
Yttervegger av 4" isolerte
trekonstruksjoner med stående
og liggende trekledning på
fasade. 3-lags vindu i karnapp
og andre vinduer av 2-lags
glass i malte trekarmner.
Etasjeskille av isolerte
trekonstruksjoner.
Takkonstruksjon med
saltaksform tekket med
betongtakstein. Veranda til
1.etasje med utgang til stue
mot sør, og fra soverom mot
vest. Veranda mot sør er
oppført av impregnerte
trekonstruksjoner, og veranda
mot vest er oppført i

trekonstruksjoner med dekke av trefiberplater som er tekket med våtromsbelegg.	seg som følger:
Innvendige overflater og innredninger: På gulvene er det skipsgulvimitert laminat, fliser, parkett og laminat, malt støpt gulv og gulvbelegg. På veggene er det panel, fliser, malt panel, tapet, malt strie, brystningspanel, baderomsplater, malte murvegger og pusset murvegger. I tak er det panel, malte strier og malt panel.	Loft - BRA-i: 8 m ² (loftstue) Første etasje: - BRA-i: 118 m ² (bad, kjøkken, spiseplass ved kjøkken, grovkjøkken/bod, stue, gang, gang ved soverom, tre soverom) - TBA: 25 m ² Underetasje: - BRA-i: 96 m ² (bad, vaskerom, to innreda rom, yttergang, innergang, fyrrom og bod) - BRA-e:18 m ² (bod under tilbygg mot sør) - TBA: 25 m ² I godkjente byggetegninger som er oversendt fra kommunen er kjelleretasjen tegnet inn som "grov-kjeller" med boder mm. Innreda rom som soverom og kjellerstue er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen. Garasje BRA-e 20 m ² : Garasje på tun BRA-e 16 m ² : Garasje ved offentlig vei BRA-e 14 m ² : Bod under garasje ved offentlig vei Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i
Arealer og fordeling per etg. Totalt BRA '232 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 214 kvm - BRA-e (eksternt bruksareal): 18 kvm - TBA (terrasse-/balkongareal) 25 kvm Det totale bruksarealet fordeler	

NS 3940:2023.
Møblering / utstyr Eiendommen selges slik den fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overlevering.
Oppvarming Varmekabler på bad. Luft til luft varmepumpe i stue. Ildsted i stue. Fyrkjel i kjeller med vann-radiator i enkelte rom.
Parkering Parkeringsplass for flere biler på eget tun og i garasje.
Areal og eierform Areal: 1 017 kvm, Eierform: Eiet tomt I kommunale kart er sørspissen på garasjebygget utenfor tomtegrensa og ligger inne på naboens tomt. Selger er ikke kjent med om det foreligger noen avtale med naboen om forholdet, og risikoen for dette påfaller kjøper.
Tomt og hage Skrående vestvendt tomt som er opparbeidet med plen, blomsterbed og prydbusker. Forstøtningsmur til offentlig vei av betongmurstein som er pusset. Asfaltert innkjørsel og tunstein på tun og til garasje ved offentlig vei. Ved inngangspartiet til 1.etasje er det støpt trapp med naturstein

og skiferheller, trapp fra tun til garasje av naturstein. Overgrodd gangvei til inngangsdør til underetasje. Uteområdet fremstår som godt opparbeida. Det er fin utsikt fra tomten og gode solforhold. Det er turstier i nærliggende område. Det er nedgravd oljetank på eiendommen (under tunet ved inngangspartiet). Tanken er ikke sanert og det er påbud om fjerning/sanering av tanken.
Eier Solfrid Furnes v/Roger Furnes (etter fullmakt)
Vei, vann og avløp Kommunal vei til tomtegrensen.
Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Reguleringsplan Eiendommen ligger i regulert boligområde.
Odel Ikke aktuelt.
Tinglyste rettigheter og servitutter Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter) på eiendommen: 1950/714-1/55 Rettighet 08.05.1950 Rettighetshaver:Dale Vassverk L L Lnr: 1952866 LEIEAVTALE LEIE-TID: 99 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 30 Gjelder denne registerenheten med flere 1964/63-1/55 Erklæring/avtale 11.01.1964 KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST RETTIGHETSHAVER: FJALER KOMMUNE Gjelder denne registerenheten med flere 1970/3211-2/55 Erklæring/avtale 09.10.1970 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. De to første servituttene fra 1950 og 1964 er overført fra hovedbruket ved fradeling av tomta i 1968 og hefter således ikke i eiendommen.
Ferdigattest Det foreligger ferdigattest på boligen datert 15.06.1972.
Prisantydning 3 600 000,-

Beregnet totalkostnad 3 600 000,- (Prisantydning) Omkostninger 12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt)) 202,- (Pantattest kjøper) 545,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,- (Tingl.gebyr skjøte) 90 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 600 000,-)) ----- 103 892,- (Omkostninger totalt) ----- 3 703 892,- (Totalpris inkl. omkostninger) NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Tilstandsrapport Utført av : Geir-Jonny Folkestad Takstdato : 06.01.2025 Markedsverdi : 3 600 000,- Formuesverdi : 679 227,- Sekundær formuesverdi : 2 716 906,- Formuesverdi pr. : 31.12.2023
Energimerking Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter G
Kommunale avgifter Kr. 9 615 pr. år

Inkl. eiendomsskatt, tilkoblingsavgift vann- og avløp, akonto vann- og avløpsavgift, feiing og branntilsyn. Renovasjonsavgift 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)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Megler tilstede ved overlevering (valgfritt) (Kr.900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 600 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 900)

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

Selger har akseptert å forholde

seg til overnevnte vilkår for budgivning.

Overtagelse

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne

mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr: 992225173

Ansvarlig megler:
Ole Rune Døskeland

Visning

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

Salgsoppgave datert

10.07.2025

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.

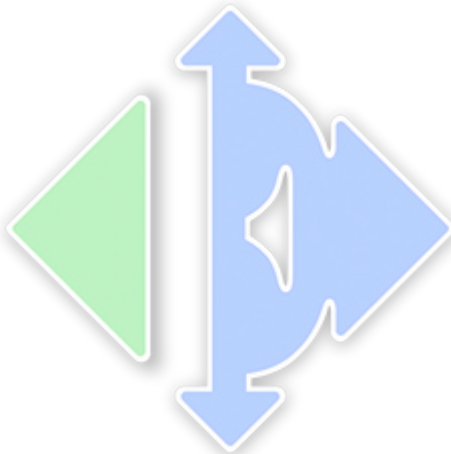
Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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.

BUSTADHUS MED FRITTLIGGANDE GARASJE
DINGEMOEN 5
6963 DALE I SUNNFJORD



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
11	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Geir-Jonny Folkestad
Dato: 06/01/2025

Abrahamhjellen 15
Førde 6814
91106452
geir@sunnfjordtakstservice.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 101
Hjemmelshaver:	Solfrid Furnes
Tomt:	1 017 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentleg
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	1972, tilbygd i 1981
Fnr:	

BEFARINGEN:	
Befaringsdato:	09.08.2024 og 06.12.2024
Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverande levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør holtaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfelle. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredsstiller dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfelle vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekkka til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøytande rom og holtaking frå tilstøytande rom visst det vert gitt tilatelse frå hjemelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfelle vere vanskeleg å vurdere om det er tette overgangar og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfelle kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antyding/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. Hjemelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.	
Oppdragsgiver:	Eva Linn Furenes
Tilstede under befaringen:	Eva Linn Furenes, Roger Furenes
Fuktmåler benyttet:	Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:	
Skråande vestvendt tomt som er opparbeid med plen, blomsterbed, prydbusker. Forstøttningsmur til offentlig veg av betongmurstein som er pusse. Asfaltert innkjørsel og tunstein på tun og til garasje ved offentlig veg. Ved inngangsparti til 1 etasje er det støyptrapp med naturstein og skiferheller, trapp frå tun til garasje ved offentlig veg av naturstein, og overgrodd gangveg til inngangsdør til underetasje. Uteområdet framstår som godt opparbeid. Det er fin utsikt frå tomta og gode solforhold. Det er turstiar i nærliggande områder.	
PARKERING.	
Parkeringsplass til bustaden i på tun og i garasje.	
RADON.	
Er det føretatt radonmåling i bustaden?	
I følge fremvisere er det utført radonmåling av bustaden i 2014 der der radonnivået er under faregrense, bygget er ikkje utført med radonsperre mot grunnen.	
Krav til radonduk ved oppføring av bustader blei innført med Byggteknisk foreskrift i 2017 (TEK17).	
Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Usikker".	
Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikoøkning. Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.	
§13-5. Radon.	
1) Bygging skal prosjekterer og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m3	
2) Følgende skal minst være oppfylt:	
a) Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.	
b) Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m3.	
3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.	
UTLEIER SKAL MÅLE.	
Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m3. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m3 har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere. Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.	
DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE.	
Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.	
INTERVALL FOR RADONMÅLING.	
Er det gjort tiltak mot radon i bygningen, bør man måle kvart femte år, oftere dersom radonproblemene har vært alvorlige. I bygninge hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m3 er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?	
Anbefaler å føre radonmåling av bustaden.	
OM BYGGEMETODEN:	
Grunnmur av lettklinkarstein (leca). Støyptrapp mot grunn i kjeller på planerte masser. Yttervegger av 4" isolerte trekonstruksjonar med ståande og liggande trekledning på fasade. 3-lags vindauge i karnapp og øvrige vindauger av 2-lags glass i malte trekarmar. Etasjeskilje av isolerte trekonstruksjonar. Takkonstruksjon med saltaksform tekka med betongtakstein. Veranda til 1 etasje med utgang frå stove mot sør, og frå soverom mot vest. Veranda mot sør er oppført av impregnerte trekonstruksjonar, og veranda mot vest er oppført i trekonstruksjonar med dekke av trefiberplater som er tekka med våtromsbelegg.	

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1972 og tilby i 1981, og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggjeår og tilbygningsår, byggemetode frå byggjeår og tilbygningsår tilfredsstiller ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Bustaden framstår med elde og slitasje og har behov for oppgradering på synfaringsdagen, ein må pårekne ytterlegare vedlikehald og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Bustader med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid igjen og framstår i god stand på synfaringsdagen.

EGENERKLÆRING.

Viser også til hjemelshavers egenerklæring om “kjente feil eller mangler ved bustaden”. Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal leggst ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.

- Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:
- Fuktmåler Protimeter MMS2.
 - Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
 - Laser avstandsmålar Hilti PD-E.
 - Strek laser Hilti PMC 36.
 - Meterstokk.

TIL INFORMASJON.

Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard plukktekstar som ligg i takstprogrammet.

ANNET:

OPPVARMING BUSTADEN.
Varmekablar på bad, luft til luft varmpumpe i stove, eldstad i stove, fyrkjel i kjeller med vann radiatorar i enkelte rom.

ENERGIMERKING.

Det er ikkje føretatt Energimerking av bustaden på synfaringsdagen, ved salg/eigarskifte er det påkrevd med energimerking av bustader. Viser til «energimerking.no» for utførelse av energimerking av bustaden.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Fremvisere opplyser at det ikkje er observert skjeggkre eller andre skadedyr i bustaden.

ROMHØGDE.

Loft. Loftstove (2,13m) til møne av skråtak.
1 Etasje. Bad 2,44m, kjøkken 2,49m, spise plass ved kjøkken 2,13m, grov kjøkken 2,49m, stove 2,46m, gang 2,48m, gang ved soverom 2,49m, soverom ved bad 2,50m, soverom nordvest 2,50m, soverom ved stove 2,48m.
Underetasje. Bad 2,20m, vaskerom 2,17m, soverom ved ytterdør 2,27m, soverom ved vaskerom 2,20m, yttergang 2,27m, innergang 2,19m, kjellarstove 2,26m, fyrrom m, bod 2,20m.

PLANHET PÅ GOLV.

Loft: 46-48mm, noko som er vesentleg rettningsavvik og bør utbetrast.
1 Etasje: 18-20mm, noko som er vesentleg rettningsavvik og bør utbetrast.
Underetasje: 52-54, noko som er vesentleg rettningsavvik og bør utbetrast.
Romhøgde og retningsdifferanse på etasjeskiljet er målt på tilgjengelege tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor være større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidt på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetraktningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:

- Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
 - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
 - Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
 - Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang 10 år.
- Sluk av plast: 50 år.
- Vindauge/dører:
- Vinduer en forventa levetid på 40 år.
 - Dører en forventa levetid på 30 år.
- Drenering:
- Drenering en forventa levetid på 40 år.
- Trekledning:
- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
 - Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.
- Takstein/belegg og renner/nedløp:
- Torvtak en forventa levetid for utskifting på 40 år.
 - Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
 - Sveits papp en forventa levetid på 25 år.
 - Asfalttakbelegg en forventa levetid på 25 år.
 - Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
 - Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
 - Teglstein en forventa levetid på 50 år.
 - Skifer en forventa levetid på 60 år.
 - Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
 - Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
 - Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Vannrøyr av kobbar en forventa levetid for utskifting: 40 år.
- Avløpsleidning av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Sluk av plast en forventa levetid for utskifting: 50 år
- PE-rør en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Tappeamaturar en forventa levetid for utskifting: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett en forventa levetid for utskifting: 50 år.
- Varmtvannsberedar en forventa levetid for utskifting: 20 år.

DOKUMENTKONTROLL: - Egenerklæringar - Byggemeldte teikningar
BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv): Loft. Gulv: Skipsgolvimiterte laminat. Vegg: panel. Tak: Panel.
 1 Etasje. Gulv: Fliser på bad, parkett i stove, laminat i øvrige rom. Vegg: Flisar på bad, malt panel og tapet på kjøkken og spiseplass ved kjøkken, malte strier og brystningspanel i gang, malte strier og panel i grovkjøkken, malt panel og tapet i stove, og tapet i øvrige rom. Tak: Panel i gang, og stove, malte strier i spiseplass ved kjøkken, malte slette flater i øvrige rom.
 Underetasje. Gulv: Flisar i gang, bad, fyrrom og bod, laminat på soverom ved vaskerom, malt støypt golv på vaskerom, og golvbelegg i øvrige rom. Vegg: Slette baderomsplater på bad, malt panel i yttergang, malt panel og strier i innergang og soverom ved ytterdør, malt panel på soverom ved vaskerom, malte murveggar og ubehandla panel på vaskerom, malte strier og kinapanel i kjellarstove, malte murveggar i bod, og pusse/slemma murvegg i fyrrom. Tak: Malt panel på soverom ved vaskerom, ubehandla panel i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN: Eigarskifterapport er en tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggtekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.
 Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR: Opplysningar om endringar etter byggjeår er opplyst av fremvisere, og er ikkje vidare kontrollert av takstmann: 1981 - Tilbygd bustaden mot sør (stove og kjøkken). 2007 - Oppgradert og utvida bad i 1 etasje. 2011 - Bygd karnapp i stove og montert nye 3-lags vindauge i karnapp. 2011 - Skifta 2-lags vindauge på soverom mot vest. 2013 - Skifta vindauge på kjøkken. 2016 - Utvendig taktekking overflatebehandla.

VERDIBEREGNING: <i>Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.</i> <i>Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.</i>
--

Bolig, som ny i dag: - Fradrag: = Teknisk verdi bolig:	5 820 000,- 3 000 000,- 2 820 000,- 2 820 000,-
Garasje på tun: - Fradrag: = Teknisk verdi bygning:	175 000,- 87 000,- 88 000,- 88 000,-
Garasje ved offentleg veg: - Fradrag: = Teknisk verdi bygning:	232 000,- 115 000,- 117 000,- 117 000,-
Tomteverdi:	600 000,-
Markedsverdi (normal salgsverdi):	= 3 600 000,-
<i>Låneverdi:</i>	<i>2 880 000,-</i>

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI: Berekning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand på bustaden som er observert ved visuell synfaring. Det er i takstverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørende vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I fradraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått fradrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksam på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.
--

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje.	118			25	114	4
Underetasje.	96	18			82	32
SUM BYGNING	214	18		25	198	36
SUM BRA	232					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje på tun		20				
Garasje ved offentlig veg		16				
Bod under garasje ved offentlig		14				
SUM BYGNING		50				
SUM BRA	50					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Loft.
Loftstove (8,0m²).

1 Etasje.
Bad (4,5m²), kjøkken (11,0m²), spiseplass ved kjøkken (4,7m²), grov kjøkken/bod (3,6m²), stove (55,5m²), gang (9,6m²), gang ved soverom (2,8m²), soverom ved bad (5,3m²), soverom nordvest (12,4m²), soverom ved stove (8,4m²).

Underetasje.
Bad (2,9m²), vaskerom (3,7m²), soverom ved ytterdør (10,5m²), soverom ved vaskerom (9,8m²), yttergang (12,0m²), innergang (14,6m²), kjellerstove (20,5m²), fyrrom (3,3m²), bod (10,2m²).

BRA-e:

Bod under tilbygg mot sør (18,0m²)

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoareal for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BH i arealoppstillinga.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndigheitene.

Loft over tilbygg har eit målbart areal på ca. 8m².
Ihht. forskrift skal ikkje slike areal takast med som eige plan dersom det ikkje er hovuddel eller har mindre areal enn 1/3 del av underliggande etasjes hovudareal.
Sidan det er eigne målereglar for loft med skråtak, må ein vere oppmerksom på at golvareal på loft ikkje må forvekslast med BRA-i.

"Bustaden har en planløsning som gjer at oppmåling med laser kan være unøyaktig, arealavvik kan førekomme og takstmannen tar forbehold utover areal avviket på 2%".

MERKNADER OM ANDRE ROM:

I byggjemeldte teikningar er underetasje godkjent som grovkjellar, og innreda rom er derfor ikkje byggjemeldt og godkjent av kommune.

ANDRE MERKNADER:

Garasjer framstår med ukjent byggjeår, og er derfor stipulert med byggjeår 1972 som er byggjeår til bustaden.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og Takstmester med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

06/01/2025

Geir-J. Folkestad

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikkje vurdert då den ligger under bakkenivå.

Det blir bemerka at utfora veggar under utvendig terrengnivå er eit kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og det derfor er viktig med fuktsikring av grunnmur mot terreng og god drenering rundt grunnmuren.

Det er registrert sprekker i grunnmur enkelte plassar, det er registrert større sprekker i grunnmur mot nord og vest, og sprekke i bod er mogleg gjennomgåande då det er registrert sprekke på både innside og utside av grunnmur.

Der vegger er innvendig påfora og plata er det ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekke på innside av grunnmur.

Det er registrert fukt på innside av grunnmur, drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg og har behov for utskifting.

Større sprekker i grunnmur kan komme av mogleg setningskade.

Det er ikkje mogleg å vurdere dreneringa med sikkerheit i forhold til funksjonalitet ut frå visuell synfaring. Det kan være fleire forhold under bakkenivå (vassårar i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Vurderinga er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksam på at drenering også er en bygningsdel som har en naturleg aldrings messig slitasje med en normal levetid. Vidare den avgrensing at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette så framt at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande rettleiing.

Drenering er ikkje mogleg å kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa, men pga. at det er registrert fukt på innside av grunnmur blir drenering og fuktsikring mot terreng vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg og har behov for utskifting.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert sprekker i grunnmur enkelte plassar, det er registrert større sprekker i grunnmur mot nord og vest, og sprekke i bod er mogleg gjennomgåande då det er registrert sprekke på både innside og utside av grunnmur, det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekker på innside av grunnmur, der grunnmur er påfora og plata, og større sprekker i grunnmur kan komme av mogleg setningskade.

TG3 pga. større sprekker som kan vere tegn til setningskade, det er registrert fukt og sopp på innside av grunnmur, og drenering og fuktsikring mot terreng blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg og har behov for utskifting.



Ingen 1.2 Krypekjeller

I følge framvisere er det ikkje krypkjellar tilknytt til bustaden.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Terrengfall på sørøst side av bustaden er ikkje mogleg å vurdere då det er bygd platting over uteområdet.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren. Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader: TG2 pga. terrengfall på sørøst side av bustaden er ikkje mogleg å vurdere då det er bygd platting over uteområdet.

TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur av betongmurstein mot offentlig veg som er pussa, og støttemur og trapp ved hage mot sør av naturstein. Støttemur av betongmurstein mot offentlig veg framstår med sprekker, skalla av murpuss, er mosegrodd, og framstår med behov for vedlikehald.

Merknader: TG2 pga. støttemur av betongmurstein mot offentlig veg framstår med sprekker, skalla av murpuss, er mosegrodd, og framstår med behov for vedlikehald.

2. YtterveggerTG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere. Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon. For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blir utført på synfaringsdagen. Det kan førekomme fukt og råteskader i konstruksjonen bak kledning der det er registrert fukt og råteskader i veggkledning.

Yttervegg er kledd utvendig med liggande og ståande trepanel på fasade, kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking og det er registrert noko sprett fukt og råteskader i veggkledning.

Det er ikkje påvist tilstrekkeleg lufting av konstruksjonen, det er umogleg å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting bak kledningen utan å gjere til dels store fysiske inngrep noko som ikkje blir utført på synfaring.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.

Merknader: TG2 pga. kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking og det er registrert noko sprett fukt og råteskader i veggkledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDAUGER.
Vindauge med 3-lags glass i trekarmar i karnapp, ellers vindauge med 2-lags glass i trekarmar i bustaden, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vinduer i bustaden.

I følge fremvisere er det varierende alder på vindauga i bustaden då nokon av vindauga er bytta etter byggjeår. Rekvirent opplyser:
- Bygd ut karnapp med nye vindauger i 2011.
- Bytta ut vindauge på soverom mot vest i 2011.
- Bytta ut vindauge på kjøkken i 2013.
- Bytta ut vindauge på soverom ved bad som framstår med ukjent alder.
- Bytta ut vindauge på kjøkken i 2013
- Øvrige vindauger i bustaden er frå byggjeår.

Ein gjer oppmerksam på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke. Det ble ikkje registrert nokon punkterte vindaugsglas på synfaringsdagen. Det blir opplyst av rekvirent at det ikkje er registrert punkterte vinduer i bustaden.

Vindauger frå byggjeår og tilbygningsår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.

Vindauger framstår med elde og slitasje og er modne for vedlikehald, nokon vindauger framstår med fukt/råte skade og blir vurdert som modne for utskifting.

Vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader.

DØRER.
Ytterdør i kjellar er bytta etter byggjeår og framstår med ukjent produksjonsår, sidefelt til dør er av eldre standard og framstår med slitasje og er moden for vedlikehald.
Ytterdør til 1 etasje med glassfelt frå byggjeår framstår med elde og slitasje, det er registrert sprukke glass i sidefeltet til ytterdør.
Verandadører med glassfelt frå byggjeår og tilbygningsår framstår med elde og slitasje.
Verandadør på soverom tar i karm og kan vere vanskeleg å lukke.

Ytterdører og verandadør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
- Vinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på 30 år.

Merknader: TG2 pga. nokon vindauger framstår med fukt og tegn til råteskader, vindauger frå byggjeår og tilbygningsår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting, vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader, sidefelt til ytterdør i underetasje framstår med elde og slitasje, sidefelt til ytterdør i 1 etasje framstår med sprukke glass, verandadør på soverom tar i karm og kan vere vanskeleg å lukke, og ytterdør og verandadører frå byggjeår og tilbygningsår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.



4. Tak
TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.
Det er påvist fuktskjolder.
Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.
Det ser utett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak takkonstruksjon med takteking av betongtakstein og undertak av suetaksbord.
Takkonstruksjon og takteking er synfart frå bakken, det er overskya og nedbør på synfaringsdagen.
Fremvisere opplyser at takteking har vert behandla med takfornyng i 2016, der takfornyng flassar noko på synfaringsdagen.

Det er registrert noko svai/svankar i takkonstruksjonen, noko som kan vere tegn til at takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Det er registrert fuktskjolder og sopp i takkonstruksjonen og rundt takgjennomføringer på kaldtloft, noko som kan vere tegn til utettheter i konstruksjonen og/eller kondensering etter luftlekkasje av varmluft til kaldtloft frå oppvarma rom.

Det er ikkje montert snøfanger på tak noko som er eit krav.
Krav til snøfanger på tak ved:
- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

Merknader: TG2 pga. det er registrert noko svai/svankar i takkonstruksjonen, noko som kan vere tegn til at takkonstruksjonen er underdimensjonert.

TG3 pga. det er registrert fuktskjolder og sopp i takkonstruksjonen og rundt takgjennomføringer på kaldtloft, noko som kan vere tegn til utettheter i konstruksjonen og/eller kondensering etter luftlekkasje av varmluft til kaldtloft frå oppvarma rom, og det er ikkje montert snøfanger på tak.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1972
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter, takteking, beslag, teking rundt takgjennomføringer, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen.
Takkonstruksjonar er generelt ein utsatt konstruksjon med tanke på fukt og fuktskader.

Frå bakkenivå er det registrert noko mose på takteking som kan ha forårsaka lekkasje i takteking, eller over kortare eller lengre tid vil kunne forårsake lekkasje i takteking. Det er ikkje mogleg å kontrollere tilstrekkeleg om det er skader eller rett overganger/overlapping mellom takteking og takgjennomføringer, anbefaler nærmare kontroll ved evt. eigarskifte.

Takteking mot vest er ikkje tilgjengeleg for kontroll frå bakkenivå og er derfor ikkje synfart.

Takteking og teking rundt gjennomføringer, og undertak har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å kontrollere på synfaringsdagen, ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe tilfredsstillar krav.

Anbefaler nærmare kontroll av takteking og teking rundt takgjennomføringer ved evt. eigarskifte.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:
Takstein/belegg og renner/nedløp:
- Betongtakstein en forventet levetid på 50 år.

Merknader: TGiu pga. undertak, lekter, takteking, beslag, teking på takgjennomføringer, innfesting og overganger er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen. Anbefaler nærmare kontroll av takteking og teking rundt takgjennomføringer ved evt. eigarskifte.
Takkonstruksjonen er ein fuktutsatt bygningsdel.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast fra byggjeår.

Det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk fra grunnmur, eller om nedløpsrør er avslutta like under terreng og fører til ekstra fuktbelastning på grunnmur og drenering rundt grunnmur. Det er registrert skade på nedløpsrør mot sørvest.

Ein må pårekne vedlikehald/oppgradering av takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør for å lede tak vatn bort få grunnmur.

Takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har:
- Takrenner og nedløp en forventet levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventet levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. skade på nedløpsrør mot sørvest, takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.



5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det blir opplyst av fremvisere at loft blei innreda ved oppførelse av tilbygg i 1981.
Det blei ikkje registrert biologiske skadegjørere på innreda loft på synfaringsdagen.

Det er ikkje påvist ventilering av takkonstruksjonen.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje påvist ventilering av takkonstruksjonen.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

VERANDA VED SOVEROM MOT VEST.
Veranda på ca. 7m² med utgang frå stove mot vest, oppført i trekonstruksjonar.
Veranda med dekke av sponplater tekka med våtromsbelegg.
Veranda er generelt moden for vedlikehald.
Det er registrert "søkk" i veranda der det samlar seg vanndam på dekke.

Innfesting er ikkje mogleg å kontrollere då det er bjelkelag for etasjeskilje i bustaden som er kraga ut som bjelkelag til veranda.
Bjelkelag til veranda er ikkje understøtta.

Rekkverkshøgde er målt til 86cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

PLATTING VED STOVE MOT SØR.

Platting på ca. 18m² med utgang frå stove mot sør, oppført i impregnerte trekonstruksjonar.
Terrassen er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn, noko som vil kunne føre til økt fuktbelastning på drenering, fuktsikring og grunnmur.

Platting ligg tett mot terreng med manglande ventilering og er utsatt for fukt og råteskader. Det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir føretatt på synfaringsdagen.

Rekkverkshøgde av naturstein er målt til 62cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.

Merknader: VERANDA VED SOVEROM MOT VEST.

TG2 pga. veranda er generelt moden for vedlikehald, det er registrert "søkk" i veranda der det samlar seg vann dam på dekke.

TG3 pga. det ikkje er tilstrekkeleg rekkverkshøgde på veranda.

PLATTING VED STOVE MOT SØR.

TG2 pga. det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader, og det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting

TG3 pga. det ikkje er tilstrekkeleg rekkverkshøgde på veranda.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Eldstad i stove og oljefyr i fyrrom i underetasje.
Teglsteinspipe som er pussa med på limt teglsteinsflis i 1 etasje. I underetasje er pipe i fyrrom pussa, øvrige sider av pipe i underetasje er innkledd noko som ikkje er tillat då teglsteinspipe skal ha fire synlege sider.

Det er registrert sot gjennomslag i pipe på loft og det er registrert nokon sprekker i pipe i underetasje.

Det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå eldstad til brennbart materiale, målt avstand 21cm (krav 30cm).

Pipe og eldstad er kun visuelt vurdert og ikkje røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved synfaring. Underteiknande har ikkje spesiell kompetanse vedr. vurdering av eldstad og pipe, eldstad og pipe blir anbefalt kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er fire synlege sider på teglsteinspipe, det er registrert sot gjennomslag i pipe på loft, det er registrert nokon sprekker i pipe i underetasje, og det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå eldstad til brennbart materiale.

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

ETASJESKILJE MELLOM 1 ETASJE OG LOFT.
Etasjeskilje mellom1 etasje og loft av isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert rettningsavvik på etasjeskilje (46-48mm), noko som blir vurdert til å vere vesentleg rettningsavvik som bør utbetrast.
Retningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskilje med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

Det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar, det er ikkje tegn til svikt i sjølve konstruksjonen på synfaringsdagen.

TRAPP.
Open trapp med beisa trappetrinn og malte vingar og rekkverk. Trappen framstår i normalt god stand med noko bruksslitasje frå byggjeår, det er registrert noko knirk i trapp.
Det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på trapp og retur rekkverk på loft, og det manglar handlist på vegg.
Det manglar noko retur rekkverk på loft.

ETASJESKILJE MELLOM UNDERETASJE OG 1 ETASJE.
Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av isolerte trekonstruksjonar.

Det er registrert 18-20mm retningsdifferanse på etasjeskille, noko som blir vurdert som vesentleg retningsdifferanse som bør utbetrast. Retningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

Det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar, det er ikkje tegn til svikt i sjølve konstruksjonen på synfaringsdagen.

TRAPP.
Open trapp med beisa trappetrinn og malte vingar og rekkverk. Trappen framstår i normalt god stand med noko bruksslitasje frå monteringsår, det er registrert noko knirk i trapp.
Det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på trapp, og det manglar handlist på vegg i nedre del av trapp.

Merknader: ETASJESKILJE MELLOM 1 ETASJE OG LOFT.
TG2 pga. det er registrert rettningsavvik på etasjeskilje og noko knirk i golv enkelte plassar.

TG3 pga. rettningsavvik på etasjeskilje (46-48mm), det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på trapp og retur rekkverk på loft, det manglar handlist på vegg, og det manglar noko retur rekkverk på loft.

ETASJESKILJE MELLOM UNDERETASJE OG 1 ETASJE.
TG2 pga. det er registrert rettningsavvik på etasjeskilje og noko knirk i golv enkelte plassar.

TG3 pga. rettningsavvik på etasjeskilje (18-20mm), det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på trapp og retur rekkverk på loft, det manglar handlist på vegg i nedre del av trapp,.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

På vegg er det slette baderomsplater, malt panel, malte murvegg, ubehandla panel, malte strier, kinapanel, malte murvegg, og pusse/slemma murvegg.
I tak er det malt panel på soverom ved vaskerom, ubehandla panel i øvrige rom.

Det er registrert ventilar i nokon vindauer. Ventilering blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg då det ikkje er montert ventil i vegg i tillegg til ventil i vindauer, og det er ikkje lufting i dørtersklar mellom roma.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekker på innside av grunnmur mot terreng der grunnmursvegg er utfora og kledd, det er registrert nokon sprekker på synleg innside og utside av grunnmur. Det er ikkje mogleg å kontrollere diffusjonssperre mot kald sone utan å utføre destruktive opningar i konstruksjonen, noko som ikkje blei foretatt på synfaringsdagen. Det er registrert at det er montert el-boksar i yttervegg som mest sannsynleg har punktert diffusjonssperre, det var ikkje mogleg å kontrollere om evt. punktering i diffusjonssperre er tilstrekkeleg tetta rundt el-boks. Vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utanfrå og kondens på grunnmuren.

Det er registrert synleg fuktskjolder og svartesopp i grunnmurvegg mot terreng i bod og vaskerom.
Det er registrert fukt i påfora grunnmursvegg etter fuktgjennomtrenging i grunnmursvegg og kondensering, og det er synleg fuktskade i påfora vegg på soverom ved vaskerom som har behov for utbetring.

Merknader: TG2 pga. ventilering blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg då det ikkje er montert ventil i vegg i tillegg til ventil i vindauer, og det er ikkje lufting i dørtersklar mellom roma, det er registrert nokon sprekker på innside og utside av grunnmur, og det blir vurdert til at diffusjonssperre i påfora grunnmursvegg er punkterte.

TG3 pga. det er registrert synleg fuktskjolder og svartesopp i grunnmurvegg mot terreng i bod og vaskerom, det er registrert fukt i påfora grunnmursvegg etter fuktgjennomtrenging og kondensering, og det er synleg fuktskade i påfora vegg på soverom ved vaskerom som har behov for utbetring.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er påvist sprekker i fuger
Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støypet golv mot grunn med flisar, laminat, malt støypet golv, og golvbelegg som overflater.
Det er ein del flisar på golv som har løsna, og det er registrert fukt og svartsopp i golv mot grunn enkelte plassar.

Merknader: TG2 pga. det er ein del flisar på golv som har løsna, og det er registrert fukt og svartsopp i golv mot grunn enkelte plassar.



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det blei registrert fukt og svartsopp i grunnmursvegger mot terreng og i påfora grunnmursvegger ved visuell synfaring og ved fuktsøk på veggoverflater, og det blei registrert fukt og svartsopp i golv mot grunn.

For å unngå å punktere diffusjonssperre blei det vurdert til å ikke vere behov for å føreta hulltaking i påfora grunnmursvegger, då det er registrert fukt i vegg og ved visuell synfaring og ved fuktsøk på veggoverflater.

Det er ikkje ventilar i vegg, det er registrert nokon ventilar i vindauger og ventilering blir vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg.

Merknader: TG2 pga. ventilering blir vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg.

TG3 pga. det registrert fukt og svartsopp i grunnmursvegger mot terreng og i påfora grunnmursvegger, og det blei registrert fukt og svartsopp i golv mot grunn.



10. Våtrom
10.1 Bad 1 etasje
TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flisar på vegg, malte slette flater i tak.
Baderomsinnredning med profilerte frontar.
Fremvisere opplyser at badet blei oppgradert i 2007.

Sanitærinstallasjonar:
Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet som er kontrollerte.
- Golvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjnisje

Det er registrert sprekker og hakk i flisfuger, sprekker og krakilering i nokon flisar
Det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller overflateavvik.

Ventilering via elektrisk vifte i vegg, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom og ventilering av rommet blir derfor vurdert til å ikke vere tilfredstillande.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventet levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet levetid på 15 år.

Merknader: TG2 pga. sprekker og hakk i flis fuger, sprekker og krakilering i nokon flisar, det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av rommet, det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller overflateavvik, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flisar på gulv.

Det er registrert sprekker i nokon fuger, hakk i nokon flisar, og det er holrom under fliser enkelte plasser. Sprekker i fuger i overgang mellom vegg og gulv.

Det er registrert misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel. Det er høg dørterskel som ikkje tilfredsstiller krav, krav til høgde på terskel er maks 25mm.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

- I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggande banemembran en forventa levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert sprekker i nokon fuger, hakk i nokon flisar, holrom under fliser enkelte plasser, sprekker i fuger i overgang mellom vegg og gulv, misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er høg dørterskel som ikkje tilfredsstiller krav, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i dusjsone og under benkeskap med servant.

I følgje fremvisere er badet oppgradert i 2007 utført ved hjelp av eigeninnsats som er ufaglært. Det er ikkje kjent om det er nytta membran under flisar på gulv og vegg. Det er ikkje registrert tegn til membran i sluk eller andre plassar som kan bekrefte om det er nytta membran under flisar ved oppgradering, og det blir derfor vurdert til at det ikkje er membran under flisar på badet.

Det er ikkje godkjent overgang mellom gulv og sluk. Slukar har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting.

Røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tette med silikon eller liknande.

Det er føretatt hultakking i vegg i dusjsone frå soverom utan at det er registrert fukt i vegg på synfaringsdagen.

Fuktsøk inne på flislagde våtrom blir ikkje foretatt da fuktsøk ikkje vil kunne avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og flisar. Fuktsøk inne på flislagde våtrom vil derfor gje uklare indikasjonar.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksam på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådde i kraft med TEK10, (1.juli 2010). Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på badet, det var ikkje krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

- I følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
 - Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
 - Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
 - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggande banemembran en forventa levetid på 30 år.
 - Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. badet er oppgradert i 2007 utført ved hjelp av eigeninnsats som er ufaglært, det er ikkje registrert tegn til membran i sluk eller andre plassar som kan bekrefte om det er nytta membran under flisar ved oppgradering og det blir derfor vurdert til at det ikkje er membran under flisar, det er ikkje godkjent overgang mellom gulv og sluk, slukar har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting, røyrgjennomføringar i vegg er ikkje tette med silikon eller liknande, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



10.2 Bad underetasje

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Slette baderomsplater på vegg og ubehandla panel i tak.
Servant montert på vegg med sokkelsøyle til golv, og vegghengt skap på vegg over servant.

Det er registrert fuktskader i baderomsplater i dusjsone, og det er registrert nokon monteringshull og skader som hakk i baderomsplater i våtsoner.
Ein ser tegn til at baderomsplater er forsøkt tetta med silikon i skøytar, og underkant av baderomsplater er fuga mot golv.

Baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.

Ventil med naturleg avtrekk i vegg.

Det er ikkje gjort grep for å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert fuktskader i baderomsplater i dusjsone, og det er registrert nokon monteringshull og skader som hakk i baderomsplater i våtsoner, ein ser tegn til at baderomsplater er forsøkt tetta med silikon i skøytar, og baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flisar på golv.
Det er registrert sprekker i nokon flisfuger, og i fuge i overgang mellom golv og vegg, og det er holrom under flisar på golv.

Det er registrert misfarging på golv som kan vere tegn til soppspor.

Evt. lekkasjevann frå toalett og servant vil ikkje bli leda til sluk pga. det er flisa sokkelkant på golv til dusjsone.
Sokkelkant til dusjsone er høgare en terskel, slik at det kan vere fare for at vatn blir leda til tilstøytande rom ved evt. vannlekkasje.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert sprekker i nokon flisfuger, og i fuge i overgang mellom golv og vegg, det er holrom under flisar på golv, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er registrert misfarging på golv som kan vere tegn til soppspor, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

TG3 pga. evt. lekkasjevann frå toalett og servant vil ikkje bli leda til sluk pga. det er flisa sokkelkant på golv til dusjsone. Sokkelkant til dusjsone er høgare en terskel, slik at det kan vere fare for at vatn blir leda til tilstøytande rom ved evt. vannlekkasje.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i dusjsone av eldre standard.

Det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk.
Slukar har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting.

Det er ikkje registrert tegn til membran på badet, bygningsdelen er av den alder der det ikkje var vanleg å bruke membran under flisar.

Rørgjennomføringar i vegg er ikkje tette med silikon eller liknande.

Det er føretatt hultakking i vegg i dusjsone frå kjellarstove, der det er registrert fukt i vegg, og det er registrert fukt i påfora veggar til grunnmur inne på badet.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på badet, det var ikkje krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

I følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje registrert tegn til membran på badet, det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, slukar har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting, rørgjennomføringar i vegg er ikkje tette med silikon eller liknande, bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

TG3 pga. det er føretatt hultakking i vegg i dusjsone frå kjellarstove der det er registrert fukt i vegg, og det er registrert fukt i påfora veggar til grunnmur inne på badet.



10.3 Vaskerom

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pussa og malte grunnmursvegger, ubehandla panel i tak.

Sanitærinstallasjonar:
Det blir bemerka at det er kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på vaskeromet som er kontrollerte.
- Utslagsvask på golvstativ og vegghengt vannkranar
- Opplegg for vaskemaskin

Veggar er ikkje malt med våtromsmåling og har ikkje godkjent tettesjikt for våtrom.
Maling flassar og det er registrert saltutslag på vegg mot terreng, noko som tyder på fukt i grunnmursvegger.
Det er registrert nokon sprekker og hull i vegg.

Ventil med naturleg avtrekk i vegg, det ser ut til at det er tillaga for å montere ventil i tak.
Det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom og ventilering av våtrommet er derfor vurdert til å ikkje vere tilfredstillande.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelige overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG2 pga. ventilering av våtrommet er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande.

TG3 pga. veggar er ikkje malt med våtromsmåling og har ikkje godkjent tettesjikt for våtrom, maling flassar og det er registrert saltutslag på vegg mot terreng noko som tyder på fukt i grunnmursvegger, det er registrert nokon sprekker og hull i vegg, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 3

10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støyppt golv mot grunn som er malt, noko som ikkje er godkjent tettesjikt på golv.

Maling flassar og det er registrert fukt og saltutslag på golv noko som tyder på fukt i golv mot grunn.

Det er ikkje påvist membran ved dørterskel.

Det er registrert missfarging på golv som kan vere tegn til soppsporer.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Bygningsdelen blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG3 pga. det er ikkje godkjent tettesjikt på golv, Maling flassar og det er registrert fukt og saltutslag på golv noko som tyder på fukt i golv mot grunn, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er registrert missfarging på golv som kan vere tegn til soppsporer, og bygningsdelen blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 3

10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk i golv av eldre standard.

Det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk.

Sluk har brukt opp sin brukstid i følge NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting.

Røyrgjennomføringer er ikkje tette med silikon eller liknande.

Det er ikkje føretatt hultakking i veggar då alle veggar er murveggar.

Det er føretatt fuktsøk på overflater der det er registrert fukt i vegg og golv mot grunn på synfaringsdagen.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksam på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådde i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på badet, det var ikkje krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

Bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG3 pga. det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, sluk har brukt opp sin brukstid i følge NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting, bygningsdelen er av den alder der det ikkje var vanleg å bruke membran under flisar, røyrgjennomføringer er ikkje tette med silikon eller liknande, det er føretatt fuktsøk på overflater der det er registrert fukt i vegg og golv på synfaringsdagen, og bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1 etasje

TG 2

11.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 1972

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Vann installasjonar av kobberrør og avløp av plast i kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredning med profilerte frontar, laminat benkeplate med flisar på vegg over benk, og frittstående kvitvarer.
Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, platetopp med mekanisk avtrekk over platetopp. Kjøkkenet framstår med noko bruksslitasje, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate og skapfrontar, og nokon dører bør justerast noko som blir sett på som normalt med tanke på alder på kjøkken. Det er registrert fuktskade på golv ved dør til grovkjøkken, på sokkel, på golv ved kjøleskap, og på golv ved vaskemaskin og vask.
Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.

Kjøkken blir vurdert som moden for utbetring og oppradering.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:
- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsleidning av plast: 50 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate og skapfrontar, og nokon dører bør justerast, og kjøkken blir vurdert som moden for utbetring og oppradering.

TG3 pga. det er registrert fuktskade på golv ved dør til grovkjøkken, på sokkel, på golv ved kjøleskap, og på golv ved vaskemaskin og vask.

11.2 Kjøkken underetasje	
TG 3	11.2 Kjøkken underetasje
Vanninstallasjonen er fra ca. 1972	
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.	
Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.	
Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.	
Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	

Vann installasjonar av kobberrør og avløp av plast i kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredning med profilerte frontar, laminat benkeplate med malte strier på vegg over benk, og frittstående kvitvarer. Oppvaskkum med skrukrantar, det er registrert begrensa vann trykk på synfaringsdagen slik at det ikkje var mogleg å kontrollere om avrenning frå vaskekum er tilstrekkeleg, det er registrert vann lekkasje i vann kran. Kjøkkenet framstår med noko bruksslitasje og skader, og det blei avdekka skader på skapdør som må utbetrast. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate/skapfrontar.

Det er registrert fukt i vegg mot bad, som blir vurdert til å komme av feil og manglar som er beskrive i vurdering av bad. Viser til punkt 10.2 vurdering av bad i underetasje.

Kjøkken blir vurdert som moden for oppgradering.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:
- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsleidning av plast: 50 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert begrensa vann trykk på synfaringsdagen slik at det ikkje var mogleg å kontrollere om avrenning frå vaskekum er tilstrekkeleg, det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate/skapfrontar, og kjøkken blir vurdert som moden for oppgradering.

TG3 pga. det blei avdekka skader skapdør som må utbetrast, det er registrert vann lekkasje i vann kran, og det er registrert fukt i vegg mot bad, som blir vurdert til å komme av feil og manglar som er beskrive i vurdering av bad.

12. Andre rom	
TG 2	12.1 Andre rom

Overflater framstår generelt med elde og slitasje med standard frå byggjeår.
Det er løse flisar på golv i underetasje, og det er registrert fuktskjolder på golv på kjøkken i 1 etasje. Det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar og det er monteringshull i veggar generelt, og overflater blir vurdert som modne for oppgradering.

På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å flytte på skap, oppvaskemaskin, kjøleskap eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Merknader: TG2 pga. overflater framstår med bruksslitasje, det er løse flisar på golv i underetasje, og det er registrert fuktskjolder på golv på kjøkken i 1 etasje, det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar og det er monteringshull i veggar generelt, og overflater blir vurdert som modne for oppgradering.

13. VVS	
TG 2	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1972	
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.	
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.	
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.	
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.	
Det er ingen WC med innebygget sisterner.	

VANNRØYR.
"Kobbar rør" vannforsyning som ligg skult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i skap i gang med trapp i underetasje og er funksjonstesta, synlege vannrør og stoppekran er kontrollerte og fungerer på synfaringsdagen.
Det er registrert ein del kondensering av rør og stoppekran.

Kobbar rør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.

AVLØP.
Avløpsrør av plast frå byggjeår, det ser ut som at det er skifta nokon avløpsrør til bad i 1 etasje.

Avløpsrør frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting. Stakeluke for avløpsrør er ikkje lokalisert.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.
Utomhus er private stikkledningar fram til kommunal tilkopling frå byggjeår, og av ukjent materiale. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent.

Utvendige stikkledningar blir vurdert til å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har:
Forventa levetid sanitærinstallasjonar:
- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- PE-rør: 50 år.
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. vann og avløpsrør frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting, det er registrert ein del kondensering av rør og stoppekran, og utvendige stikkledningar blir vurdert til å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.

TG 2	13.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra ca. 1972	
Berederens plassering er tilfredsstillende.	
Berederen er ikke lekkasjesikret.	

Vv-tank i fyrkjel frå byggjeår.
Det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved evt. vannlekkasje frå vv-tank.

VV-tank har brukt opp sin levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:
- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved evt. vannlekkasje frå vv-tank, vv-tank har brukt opp sin levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.

TG 2	13.3 Vannbåren varme
Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.	

Vannboren varme frå fyr kjel til vann radiatorar som er motert på vegg i enkelte rom.
Nokon synlege rør i fyrrom, ellers er vannrør skult i konstruksjonane.
Det er ikkje registrert vannlekkasje i fyrrom på synfaringsdagen, fremvisere opplyser at det ikkje har vert tegn til vannlekkasje frå anlegget.
Anlegget er av eldre standard og blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert firma for vurdering av tilstand og behov for evt. utskifting.

Merknader: TG2. pga. vannboren varmeanlegg er av eldre standard og blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert firma for vurdering av tilstand og behov for evt. utskifting.

TG 2	13.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i ca. 1972	
Det er oljetank nedgravd på eiendommen.	
Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.	
Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.	
Oljetank har ikke lekkasjesikring.	

OLJETANK.
Fremvisere opplyser at det er nedgravd oljetank på tun som ikkje er sanert, og det foreligger pålegg om sanering frå kommune. Oljetank er ikkje tilpassa for bioolje, og det blir opplyst at oljetank ikkje er lekkasjesikra.

LUFT TIL LUFT VARMEPUMPE.
Luft til luft varmepumpe montert i stove med ukjent alder som har behov for tilsyn av autorisert firma for å vurdere tilstanden, det er ikkje lagt fram dokumentasjon på varmepumpe.

Merknader: TG2 pga. det er nedgravd oljetank på tun som ikkje er sanert, det foreligger pålegg om sanering frå kommune, oljetank er ikkje tilpassa for bioolje og det blir opplyst at oljetank ikkje er lekkasjesikra, og alder på varmepumpe ikkje er kjent og har behov for tilsyn av autorisert firma for å vurdere tilstanden.

TG 2	13.5 Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	

Bustaden framstår med naturleg ventilerings.
Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilar i bustaden, og ventilerings av bustaden blir derfor vurdert som ikkje tilstrekkeleg.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er tilstrekkeleg ventilerings av bustaden.

Ingen	13.6 Toalettrom
©mstr.no	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
14. Garasje – uthus	
TG 3	14.1 Garasje – uthus
BOD UNDER TILBYGG. Bod under tilbygg på 18m² med støypt plate og såle mot grunn, veggar av leca blokker og sementmurstein, og ubehandla panel i tak. Støypt golv mot grunn framstår med nokon skader, og det er registrert noko fukt i vegg mot terreng og golv mot grunn.	
GARASJE PÅ TUN. Garasje med ukjent byggjeår på 20m² med støypt plate og såle mot grunn, støypte veggar mot terreng og av 4" uisolerte trekonstruksjonar med ståande trekledning på fasade, saltak takkonstruksjon med betongtakstein som taktekking. I garasjen er det nyare motorisert aluminiumsport. Det er registrert noko sprekker i støypt golv mot grunn og garasje framstår med behov for vedlikehald. Ved sida av garasje mot vest er det oppført ei bod som ikkje har måleverdige areal for å bli tatt med i arealoppstillinga. Bod har spalteveggar mot vest og har jordgolv.	
GARASJE VED OFFENTLEG VEG. Garasje med ukjent byggjeår på 16m² med bod under garasje på 14m² der bod er oppdelt i 2 rom. Garasje er oppført med støypt plate og såle mot grunn, murveggar mot terreng som er påfora og kledd med plater og panel. Det er ikkje føretatt holtaking i påfora veggar for fuktkontroll, det er registrert synleg fukt på golv og påfora vegg mot terreng noko som tyder på manglande fuktsikring og drenering rundt garasje. Veggav over grunnmur av 4" uisolerte trekonstruksjonar med ståande trekledning på fasade, saltak takkonstruksjon med betongtakstein som taktekking. I garasjen er det vippeport i trekonstruksjonar. Etasjeskilje mellom garasje og underetasje er det støypt dekke, det er begrensa tilkomst til etasjeskilje for å kontrollere om det er sprekker i etasjeskilje, noko som må kontrollerast nærmare ved evt. eigarskifte. Garasje framstår med behov for vedlikehald.	
Merknader: BOD UNDER TILBYGG. TG3 pga. støypt golv mot grunn framstår med nokon skader, og det er registrert noko fukt i vegg mot terreng og golv mot grunn.	
GARASJE PÅ TUN. TG3 pga. det er registrert noko sprekker i støypt golv mot grunn og garasje framstår med behov for vedlikehald.	
GARASJE VED OFFENTLEG VEG. TG2 pga. det er begrensa tilkomst til etasjeskilje for å kontrollere om det er sprekker i etasjeskilje noko som må kontrollerast nærmare ved evt. eigarskifte.	
TG3 pga. det er registrert synleg fukt på golv og påfora vegg mot terreng noko som tyder på manglande fuktsikring og drenering rundt garasje, og garasje framstår med behov for vedlikehald.	
15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	
15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2014 i følge rekvisit Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert ca. 1972 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd. Kablar er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Sikringsskap plassert i trappeoppgang med Jordfeilbryter på 40A, ellers 9 kursar med skrusikringer ihht kursoversikt.	
Det blir opplyst av fremvisere at det ikkje har vert branntillop eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringer ikkje blir ofte utløyst.	
Kursfortegnelse montert på innsida av dør til sikringsskap og antall sikringer stemmer med kursfortegnelse i følge fremvisere.	
Det er ikkje mogleg å kontrollere alle brytarar og kontaktar på synfaringsdagen for eventuelle skader.	
Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på det elektriske anlegget, det var ikkje krav til samsvarserklæring når anlegget blei installert. Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på jordfeilbryter som er skifta, det var krav til samsvarserklæring når jordfeilbrytar blei skifta.	
El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektriskar ved salg/eigarskifte.	
Merknader: Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på jordfeilbryter som er skifta, det var krav til samsvarserklæring når jordfeilbrytar blei skifta og det er ikkje mogleg å kontrollere alle brytarar og kontaktar på synfaringsdagen for eventuelle skader.	
El-anlegg i bustaden er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av el-anlegg av aut. elektriskar ved salg/eigarskifte.	

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Det er framlagt byggemeldte teikningar av bustaden og tilbygg av bustaden mot sør.

Det er ikkje lagt fram byggemeldte teikningar eller godkjenning av karnapp i stove mot vest, karnapp i stove er ein vesentleg fasadeendring noko som krev byggemelding og godkjenning frå kommune.

I byggjemeldte teikningar er underetasje godkjent som grovkjellar, og innreda rom er derfor ikkje byggjemeldt og godkjent av kommune.

Bruksendring frå tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig jmf. Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endra til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.

Det er ikkje godkjent rømmingsveg frå loft og soverom ved vaskerom i kjellar.
Soverom ved vaskerom i kjellar tilfredsstiller ikkje krav for dagslys til rom for varig opphold.
Det er ikkje godkjent rekkverk på trapp til loft, og det er ikkje montert handlist på vegg.
Det er manglande returrekkverk rundt trappe opning til loft.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler kontroll i kommunen sine bygningsarkiv for ytterlegare informasjon om godkjenningar av rom i underetasje og karnapp i stove.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Drenering
	TG2 pga. terrengfall på sørøst side av bustaden er ikkje mogleg å vurdere då det er bygd platting over uteområdet.
1.4	Støttemurer
	TG2 pga. støttemur av betongmurstein mot offentlig veg framstår med sprekker, skalla av murpuss, er mosegrodd, og framstår med behov for vedlikehald.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 pga. kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking og det er registrert noko sprett fukt og råteskader i veggkledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. nokon vindauger framstår med fukt og tegn til råteskader, vindauger frå byggjeår og tilbyggningsår har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting, vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindauge utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader, sidefelt til ytterdør i underetasje framstår med elde og slitasje, sidefelt til ytterdør i 1 etasje framstår med sprukke glass, verandadør på soverom tar i karm og kan vere vanskeleg å lukke, og ytterdør og verandadører frå byggjeår og tilbyggningsår har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 pga. skade på nedløpsrør mot sørvest, takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 pga. det er ikkje påvist ventilering av takkonstruksjonen.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 pga. det ikkje er fire synlege sider på teglsteinspipe, det er registrert sot gjennomslag i pipe på loft og det er registrert nokon sprekker i pipe, og det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå eldstad til brennbart materiale.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

	TG2 pga. det er ein del flisar på golv som har løsna, og det er registrert fukt og svartsopp i golv mot grunn enkelte plassar.
10.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. sprekker og hakk i flis fuger, sprekker og krakilering i nokon flisar, det er ikkje tilstrekkeleg ventilering av rommet, det er registrert sprang på nokon flisar som ikkje tilfredsstiller overflateavvik, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG2 pga. det er registrert sprekker i nokon fuger, hakk i nokon flisar, holrom under fliser enkelte plasser, sprekker i fuger i overgang mellom vegg og golv, misfarging i dusjsone som kan vere tegn til soppsporer, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er høg dørterskel som ikkje tilfredsstiller krav, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. badet er oppgradert i 2007 utført ved hjelp av eigeninnsats som er ufaglært, det er ikkje registrert tegn til membran i sluk eller andre plassar som kan bekrefte om det er nytta membran under flisar ved oppgradering og det blir derfor vurdert til at det ikkje er membran under flisar, det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, slukar har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting, rørgjennomføringar i vegg er ikkje tette med silikon eller liknande, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
10.2.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. det er registrert fuktskader i baderomsplater i dusjsone, og det er registrert nokon monteringshull og skader som hakk i baderomsplater i våtsoner, ein ser tegn til at baderomsplater er forsøkt tetta med silikon i skøytar, og baderomsplater har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.
10.2.2	Bad underetasje Overflate gulv
	TG2 pga. det er registrert sprekker i nokon flisfuger, og i fuge i overgang mellom golv og vegg, det er holrom under flisar på golv, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er registrert misfarging på golv som kan vere tegn til soppsporer, og bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav. TG3 pga. evt. lekkasjevann frå toalett og servant vil ikkje bli leda til sluk pga. det er flisa sokkelkant på golv til dusjsone. Sokkelkant til dusjsone er høgare en terskel, slik at det kan vere fare for at vatn blir leda til tilstøytande rom ved evt. vannlekkasje.
10.2.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det er ikkje registrert tegn til membran på badet, det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, slukar har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting, rørgjennomføringar i vegg er ikkje tette med silikon eller liknande, bygningsdelen har brukt opp sin brukstid i følgje NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav. TG3 pga. det er føretatt hultakking i vegg i dusjsone frå kjellarstove der det er registrert fukt i vegg, og det er registrert fukt i påfora veggar til grunnmur inne på badet.
11.1	Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje
	TG2 pga. det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate og skapfrontar, og nokon dører bør justerast, og kjøkken blir vurdert som moden for utbetring og oppradering. TG3 pga. det er registrert fuktskade på golv ved dør til grovkjøkken, på sokkel, på golv ved kjøleskap, og på golv ved vaskemaskin og vask.
12.1	Andre rom
	TG2 pga. overflater framstår med bruksslitasje, det er løse flisar på golv i underetasje, og det er registrert fuktskjolder på golv på kjøkken i 1 etasje, det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar og det er monteringshull i veggar generelt, og overflater blir vurdert som modne for oppgradering.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	TG2 pga. vann og avløpsrør fra byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting, det er registrert ein del kondensering av rør og stoppekran, og utvendige stikkleidningar blir vurdert til å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er modne for tilsyn og vurdering av autorisert røyrleggjar.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga. det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved evt. vannlekkasje frå vv-tank, vv-tank har brukt opp sin levetid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.
13.3	Vannbåren varme
	TG2. pga. vannboren varmeanlegg er av eldre standard og blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert firma for vurdering av tilstand og behov for evt. utskifting.
13.4	Varmesentraler
	TG2 pga. det er nedgravd oljetank på tun som ikkje er sanert, det foreligger pålegg om sanering frå kommune, oljetank er ikkje tilpassa for bioolje og det blir opplyst at oljetank ikkje er lekkasjesikra, og alder på varmepumpe ikkje er kjent og har behov for tilsyn av autorisert firma for å vurdere tilstanden.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. det ikkje er tilstrekkeleg ventileringsavvik av bustaden.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 pga. det er registrert sprekker i grunnmur enkelte plassar, det er registrert større sprekker i grunnmur mot nord og vest, og sprekke i bod er mogleg gjennomgåande då det er registrert sprekke på både innside og utside av grunnmur, det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekker på innside av grunnmur, der grunnmur er påfora og plata, og større sprekker i grunnmur kan komme av mogleg setningskade.
	TG3 pga. større sprekker som kan vere tegn til setningskade, det er registrert fukt og sopp på innside av grunnmur, og drenering og fuktsikring mot terreng blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg og har behov for utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 pga. det er registrert noko svai/svankar i takkonstruksjonen, noko som kan vere tegn til at takkonstruksjonen er underdimensjonert.
	TG3 pga. det er registrert fuktskjolder og sopp i takkonstruksjonen og rundt takgjennomføringer på kaldtloft, noko som kan vere tegn til utettheter i konstruksjonen og/eller kondensering etter luftlekkasje av varmluft til kaldtloft frå oppvarma rom, og det er ikkje montert snøfangar på tak.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	VERANDA VED SOVEROM MOT VEST. TG2 pga. veranda er generelt moden for vedlikehald, det er registrert "søkk" i veranda der det samlar seg vann dam på dekke.
	TG3 pga. det ikkje er tilstrekkeleg rekkverkshøgde på veranda.
	PLATTING VED STOVE MOT SØR. TG2 pga. det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventileringsavvik av konstruksjonen og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader, og det er ikkje tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting
	TG3 pga. det ikkje er tilstrekkeleg rekkverkshøgde på veranda.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	ETASJESKILJE MELLOM 1 ETASJE OG LOFT. TG2 pga. det er registrert rettningsavvik på etasjeskilje og noko knirk i golv enkelte plassar.
	TG3 pga. rettningsavvik på etasjeskilje (46-48mm), det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på trapp og retur rekkverk på loft, det manglar handlist på vegg, og det manglar noko retur rekkverk på loft.
	ETASJESKILJE MELLOM UNDERETASJE OG 1 ETASJE. TG2 pga. det er registrert rettningsavvik på etasjeskilje og noko knirk i golv enkelte plassar.
	TG3 pga. rettningsavvik på etasjeskilje (18-20mm), det er ikkje tilstrekkeleg rekkverkshøgde på trapp og retur rekkverk på loft, det manglar handlist på vegg i nedre del av trapp,.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Underetasje Veggene og himlingens overflater
	TG2 pga. ventileringsavvik blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg då det ikkje er montert ventil i vegg i tillegg til ventil i vindauger, og det er ikkje lufting i dørtersklar mellom roma, det er registrert nokon sprekke på innside og utside av grunnmur, og det blir vurdert til at diffusjonssperre i påfora grunnmursveggar er punkterte.
	TG3 pga. det er registrert synleg fuktskjolder og svartesopp i grunnmursvegg mot terreng i bod og vaskerom, det er registrert fukt i påfora grunnmursveggar etter fuktgjennomtrenging og kondensering, og det er synleg fuktskade i påfora vegg på soverom ved vaskerom som har behov for utbetring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

	TG2 pga. ventilering blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.
	TG3 pga. det registrert fukt og svartsopp i grunnmursveggar mot terreng og i påfora grunnmursveggar, og det blei registrert fukt og svartsopp i golv mot grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 pga. ventilering av våtrommet er vurdert til å ikkje vere tilfredstillande.
	TG3 pga. vegg har er ikkje malt med våtromsmåling og har ikkje godkjent tettesjikt for våtrom, maling flassar og det er registrert saltutslag på vegg mot terreng, noko som tyder på fukt i grunnmursveggar, det er registrert nokon sprekker og hull i vegg, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG3 pga. det er ikkje godkjent tettesjikt på golv, Maling flassar og det er registrert fukt og saltutslag på golv noko som tyder på fukt i golv mot grunn, det er ikkje påvist membran ved dørterskel, det er registrert missfarging på golv som kan vere tegn til soppsporer, og bygningsdelen blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 pga. det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, sluk har brukt opp sin brukstid i følge NBI " Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere modne for utskifting, bygningsdelen er av den alder der det ikkje var vanleg å bruke membran under flisar, røyrgjennomføringar er ikkje tette med silikon eller liknande, det er føretatt fuktsøk på overflater der det er registrert fukt i vegg og golv på synfaringsdagen, og bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
11.2	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje
	TG2 pga. det er registrert begrensa vann trykk på synfaringsdagen slik at det ikkje var mogleg å kontrollere om avrenning frå vaskekum er tilstrekkeleg, det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på benkeplate/skapfrontar, og kjøkken blir vurdert som moden for oppgradering.
	TG3 pga. det blei avdekka skader skapdør som må utbetrast, det er registrert vann lekkasje i vann kran, og det er registrert fukt i vegg mot bad, som blir vurdert til å komme av feil og manglar som er beskrive i vurdering av bad.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
14.1	Garasje – uthus
	BOD UNDER TILBYGG.
	TG3 pga. støypt golv mot grunn framstår med nokon skader, og det er registrert noko fukt i vegg mot terreng og golv mot grunn.
	GARASJE PÅ TUN.
	TG3 pga. det er registrert noko sprekker i støypt golv mot grunn og garasje framstår med behov for vedlikehald.
	GARASJE VED OFFENTLEG VEG.
	TG2 pga. det er begrensa tilkomst til etasjeskilje for å kontrollere om det er sprekker i etasjeskilje noko som må kontrollerast nærmare ved evt. eigarskifte.
	TG3 pga. det er registrert synleg fukt på golv og påfora vegg mot terreng noko som tyder på manglande fuktsikring og drenering rundt garasje, og garasje framstår med behov for vedlikehald.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Oppdragsnr.
2250026

Selger 1 navn
Roger Furnes

Gateadresse	
Dingemoen 5	
Poststed	Postnr
Dale i Sunnfjord	6963

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Solfrid Furnes

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Fullstendig takstrapport er gjort av Sunnfjord takst service ved Folkestad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: RF

2

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Furnes	1647f16ff9704a4b0175810059053136741ea686	17.03.2025 10:43:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2250026

Document reference: 2250026

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

J.nr.
Kart
Tekst

Kart- og oppmølings- og skyldskifteforretning.¹⁾

Den 3. oktober 1968 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmølingsforretning og skyldskifteforretning over

garden Steien gr.nr. 64 br.nr. 7
med skyld mark 1,88 i Fjaler herad
Forretninga er kravd av Hans Johan Steinseth

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.²⁾

Forretninga vart styrd av oppmølingssjefen med

Hans H. Steinseth og Peder Solheim til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skynsmenn, og begge
har gjeve lovnad som skynsmenn.³⁾

Desse møtte:⁴⁾

Av partane: Hans Johan Steinseth.

Oddleif Nistad.

Av grannane: Kristoffer Haugsbakk.

Om den/dei fråskilde luten/lutene kan det gjevast desse opplysningane:

- 1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmølingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
- 2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskiftet.)
- 3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtiding»
den 19 (underskrift).
Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokument.
- 4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsle.

1.1) AREAL: Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

2. Grenser: 2) Grenselina tek til ved merkestein på vestsida av reg.vegen til Dingemoen og fylgjer nordgrensa for b.nr. 29 i vestleg leid 26,35 m. Lina vinklar her i nordleg leid og fylgjer etter austgrensa for b.nr. 39 og 86,35,00 m. til merkestein. Lina vinklar på ny og går 26,35 m. til nedsett merkestein ved reguleringsvegen. Her vinklar lina på ny og går 35,00 m. attende til det fyrstnemde punktet.

Den utskilde luten skal nyttast til 3) byggetomt.

Skylda på den fråskilde lut en vart sett til 0,04

Skylda til hovudbruket vert då 1,84 Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer:

Dyrka jord dekar, naturleg eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, anna areal dekar. I alt dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet 4) VETERINÆRHEIMEN.

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskyn, og at krav om overskyn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skyn og overtiding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at oppmølingssjefen skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt.

Karl Gjermundstad.

Hans H. Steinseth.

Peder Solheim.

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmølingsprotokollen.

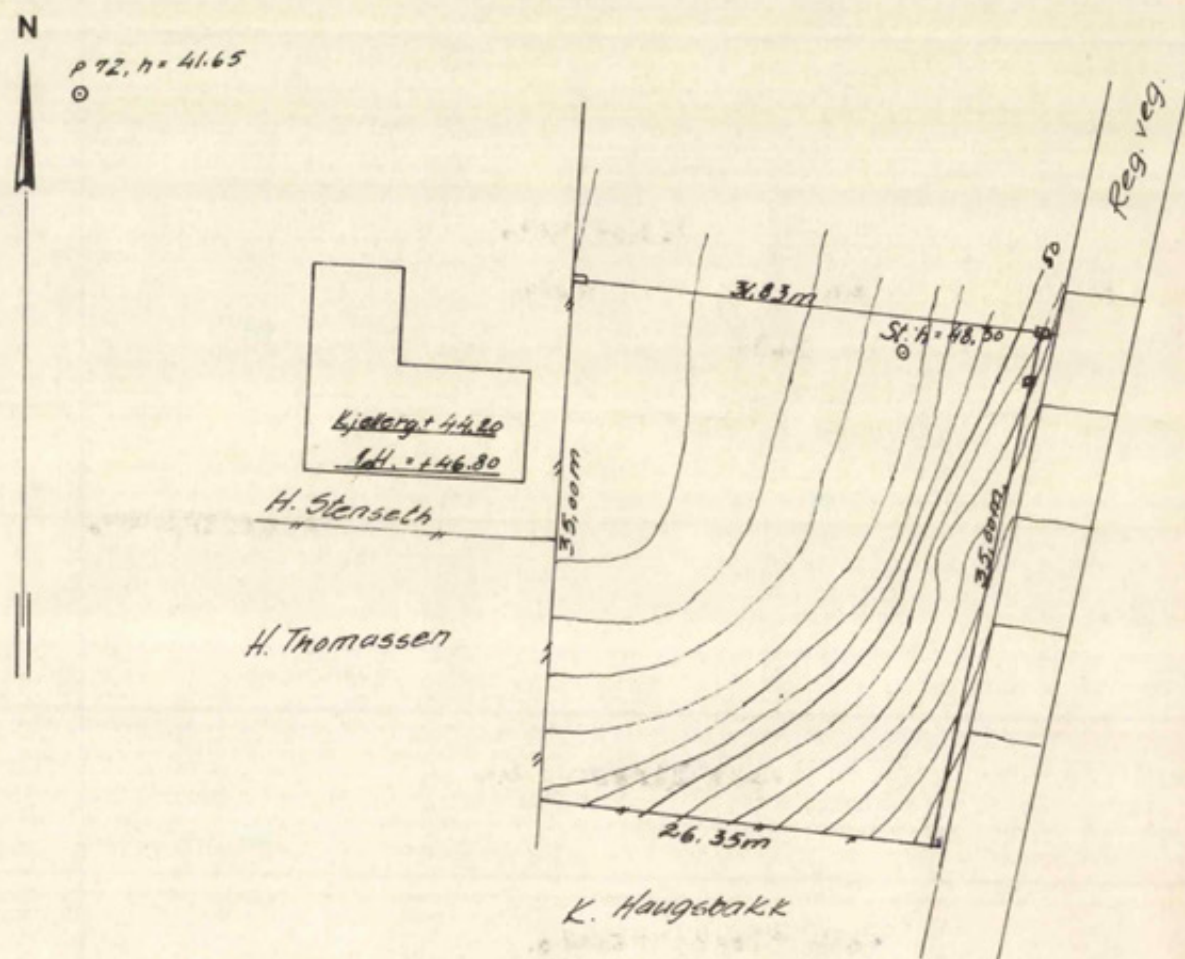
- 1) Oppgave over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9).
- 2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgrelingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, seia ordsurd om kvar grensa skal gå.
- 3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.
- 4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 2/2 1923, nr. 2 § 21).

MÅLEBREV - KART

Parsell _____ av Steien gnr. 64 bnr. 7
Bruksnavn Veterinærheimen gnr. _____ bnr. _____
Areal 99/m² Mål 1:500

M.nr. _____

Kartpl. _____



Er delinga godkjend av bygningsrådet? Ja, regulert område.

Går til Fjaler jordstyre ¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

Ein tilrår at delinga vert godkjend.

Dale i Sffj. den 11.10. 19 68

Andreas Sande
formann

Peder Tølling
sekretær

Går til Sogn og Fjordane landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

Delinga er godkjend.

Sogn og Fjordane
landbruksselskap, Førde

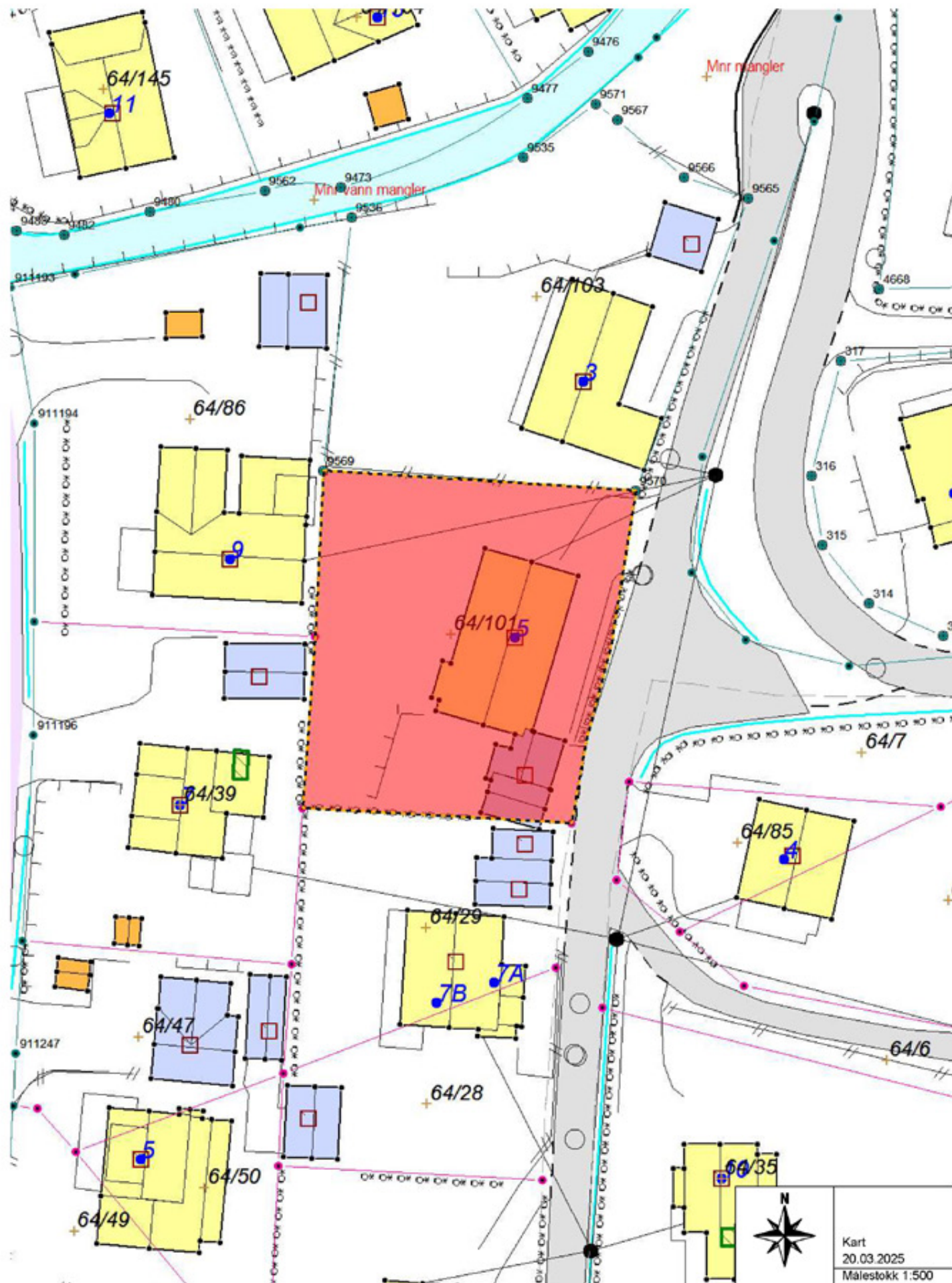
Førde den 24/10. 19 68.

T. Tølling
formann

Olav Bakk
fylkeslandbrukssjef

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått gr.nr. 64 br.nr. 101

¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



For matrikkelenhet:

Kommune: 4646 - FJALER
Gårdsnummer: 64
Bruksnummer: 101

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.03.2025 kl. 13:00

Produsert av: Leif-Helge Rivedal

Attestert av: Fjaler kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FURLY
Etableringsdato:	14.11.1968
Skyld:	0,04
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 64 / 101	1 017,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150141	FURNES SOLFRID		DINGEMOEN 5 6963 DALE I SUNNFJORD	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6807792	307681		1 017,4 m2	Hjelpelinje vegkant	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4646 - 64/101			
		Omnummerert fra:	1429 - 64/101			
Skylddeling	14.11.1968					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1429 - 64/7			0
		Mottaker	1429 - 64/101			0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					Date
	Annen referanse					
Forretning over eksisterende matrikkelenhet					1429ril 07.01.2011	
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1429 - 64/7	0		
		Berørt	1429 - 64/101	0		

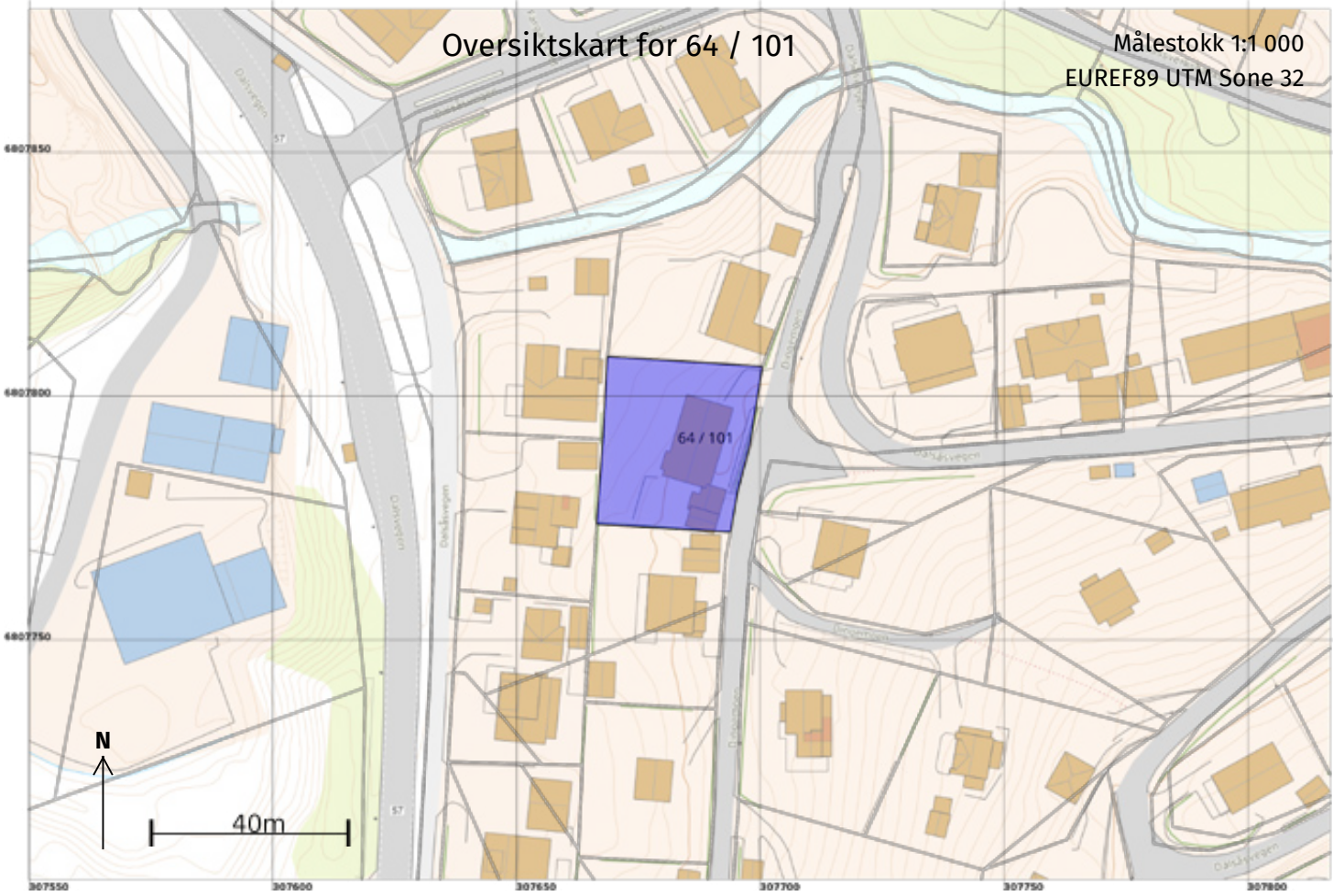
Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	
Adressetilleggsnavn		Kildekode	Koord.syst.			
			Nord			
Vegadresse	Dingemoen	1061	5		Grunnkrets:	0207 Dale-Sletteland
					Stemmekrets:	1 Dingemoen
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	07110401 Fjaler
			6807792	307688	Postnr.område:	6963 DALE I SUNNFJORD
					Tettsted:	5622 Dale

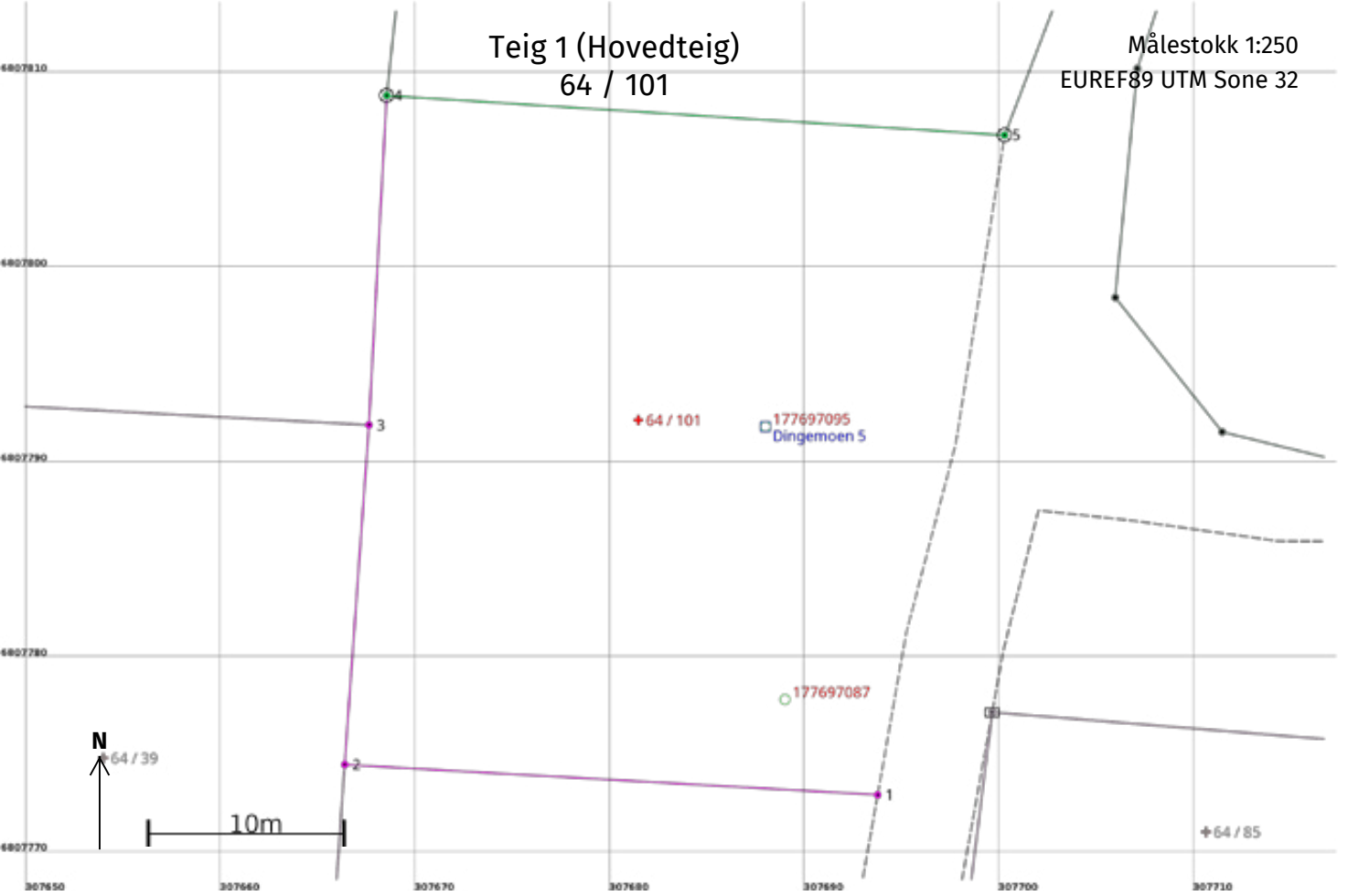
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	177 697 087	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6807778 Øst: 307689	Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
					Unummerert bruksenhet		0	0		0
										WC
										0
										0
										64/101

Bygningsnr:	177 697 095	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	268	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6807792 Øst: 307688	Bruksareal totalt:	268	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	134	0	134	0	0	0	0	0
U01	0	134	0	134	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
1061 Dingemoen 5	H0101			Bolig		278	0	Kjøkken	0 0 64/101





Areal og koordinater

Areal: 1 017,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6807792

Øst: 307681

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6807773,11	307693,76	27,40	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6807774,66	307666,40		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6807792,08	307667,64	17,46	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6807808,97	307668,55	16,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
5	6807806,94	307700,27	31,78		10 Terrengmålt	14	
			34,48	Hjelpelinje vegkant		500	

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.03.2025 10:23



Eiendom 4646-64/101 Furly

Bruksnavn	Furly	Etablert dato	14.11.1968	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4646	Beregnet areal	1017,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	64	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	101	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Dingemoen 5	6963 Dale I Sunnfjord	Dale-Sletteland	Dingemoen	Fjaler

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.11.1968	Skylddeling	4646-64/7	Avgiver	0
		4646-64/101	Mottaker	0
07.01.2011	Annen forretningstype	4646-64/101	Berørt	0
		4646-64/7	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4646-64/101	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	177697095	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	268/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	268/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	278	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	134/0	0/0	134/0
U01	Underetasje	0	134/0	0/0	134/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	177697087	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei
---------	---	-------------------------	----	----------	-----

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Håkon Furnes.
6810. Dale.

Journalnr.

113/71.

Dato for siste synsforr.

15/6 -72.

Arbeidsstad	Dale i Fjaler.
Kva slag arbeid	Nybygg.
Kva slag bygning	Einebustad.
Byggherre	Håkon Furnes.
Byggjemeldar	D.s.
Hovudansvarleg	A.K.Sætenes.Dale.

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.

Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i sam-
svar med samtykket og gjeldande føresegnar (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).

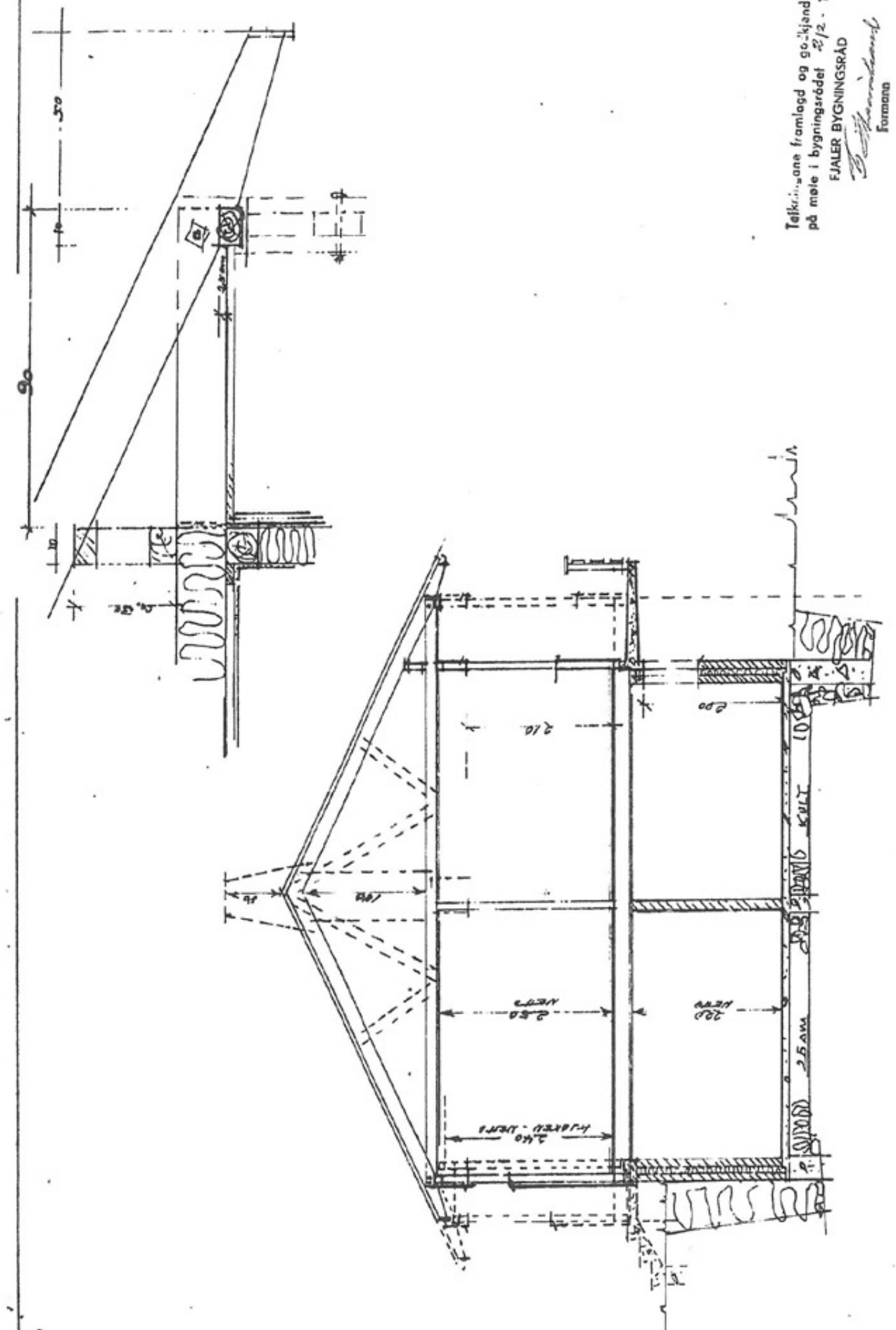
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket
som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har
gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Merknader:

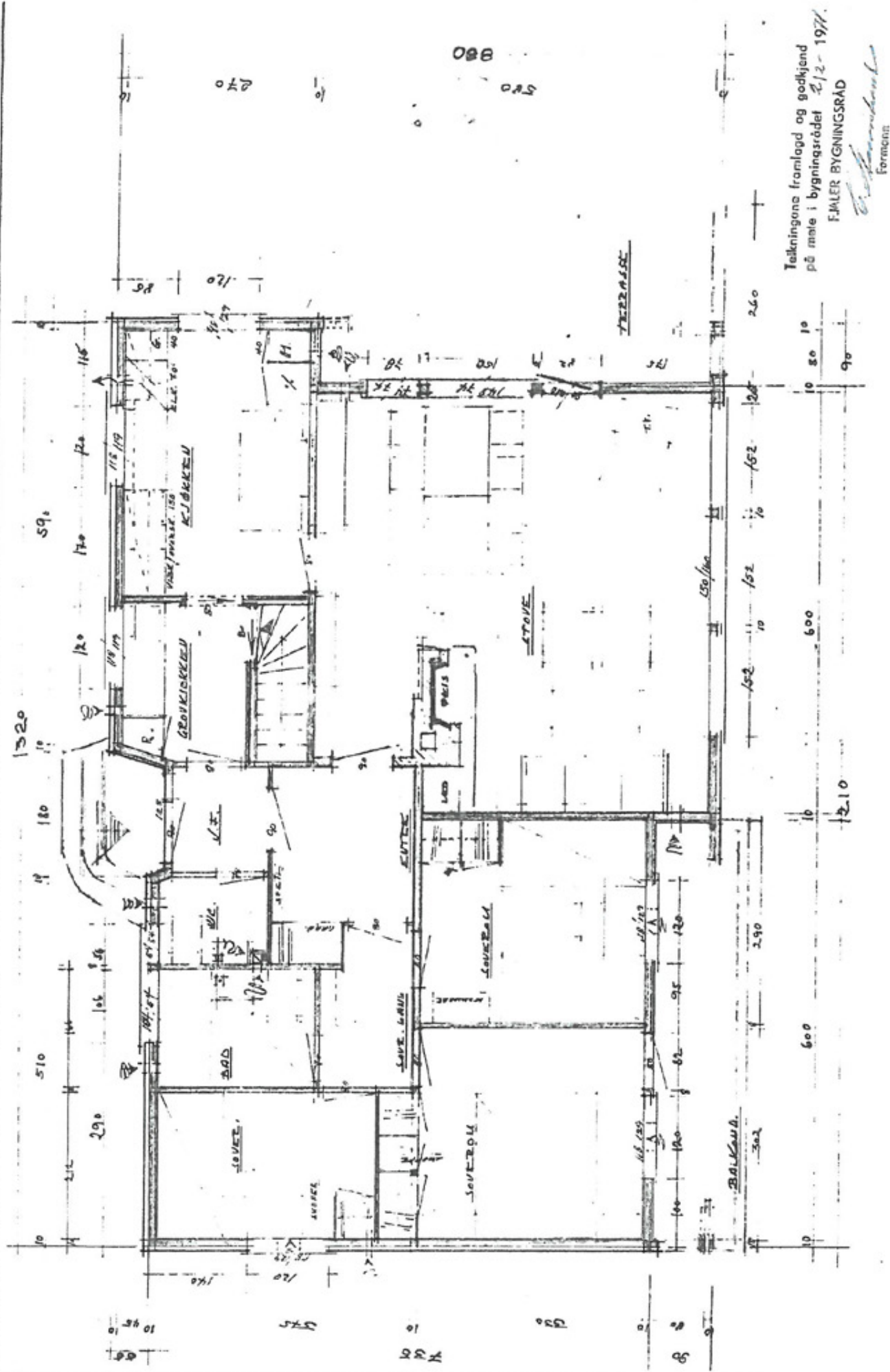
Det står att å pusse kjellaren ute og
innvendig.

Dale den 15/6 72.

Karl Gjermundstad, k.m. tekn.



Tekningane framleggde og godkjend
på møte i bygningsrådet 22/2 - 1972.
FJALER BYGNINGSRÅD
B. Hovind
Formann



1:500 HÅKON FURNES, DALE, FJALER PLAN A. HÅKON FURNES

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fjaler	Bygningsråd	Teknisk kontor	18/5 -76.

Sak nr.

67/76. Hakon Furnes, 6810 Dale, har sendt byggjemelding for oppføring av garasje. Garasjen er plassert like ved bustadhuset, og samant bygt med dette med ein vegg. Det ligg ved teikningar, situasjonsplan og kvittering for nabo- varsel.

Samr. vedtak:

Teikningane vert godkjende under føresetnad av at det ikkje kjem inn merknader frå naboer før enn fristen går ut. Garasjen må byggjast i samsvar med byggjeforskriftene kap. 38 (sjå særleg pkt. 33.)

Dersom avstanden til nabogrensa er mindre enn 4 meter må leveggen sløyfast.

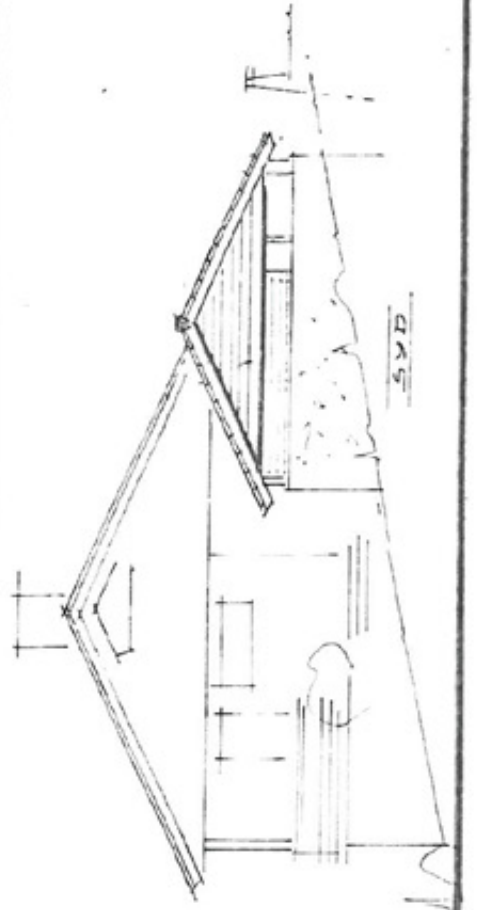
Sign.

Rett utskrift

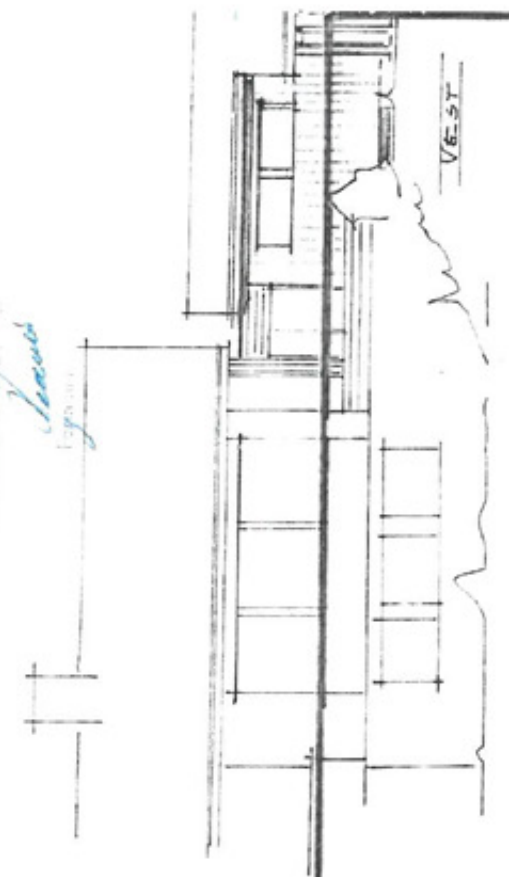
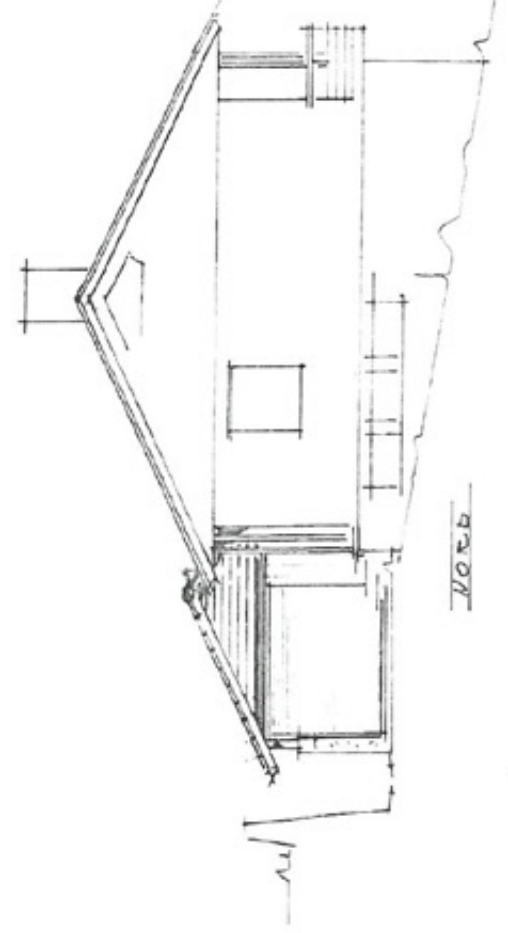
Hakon Furnes

Utskrift sendt til

Hakon Furnes

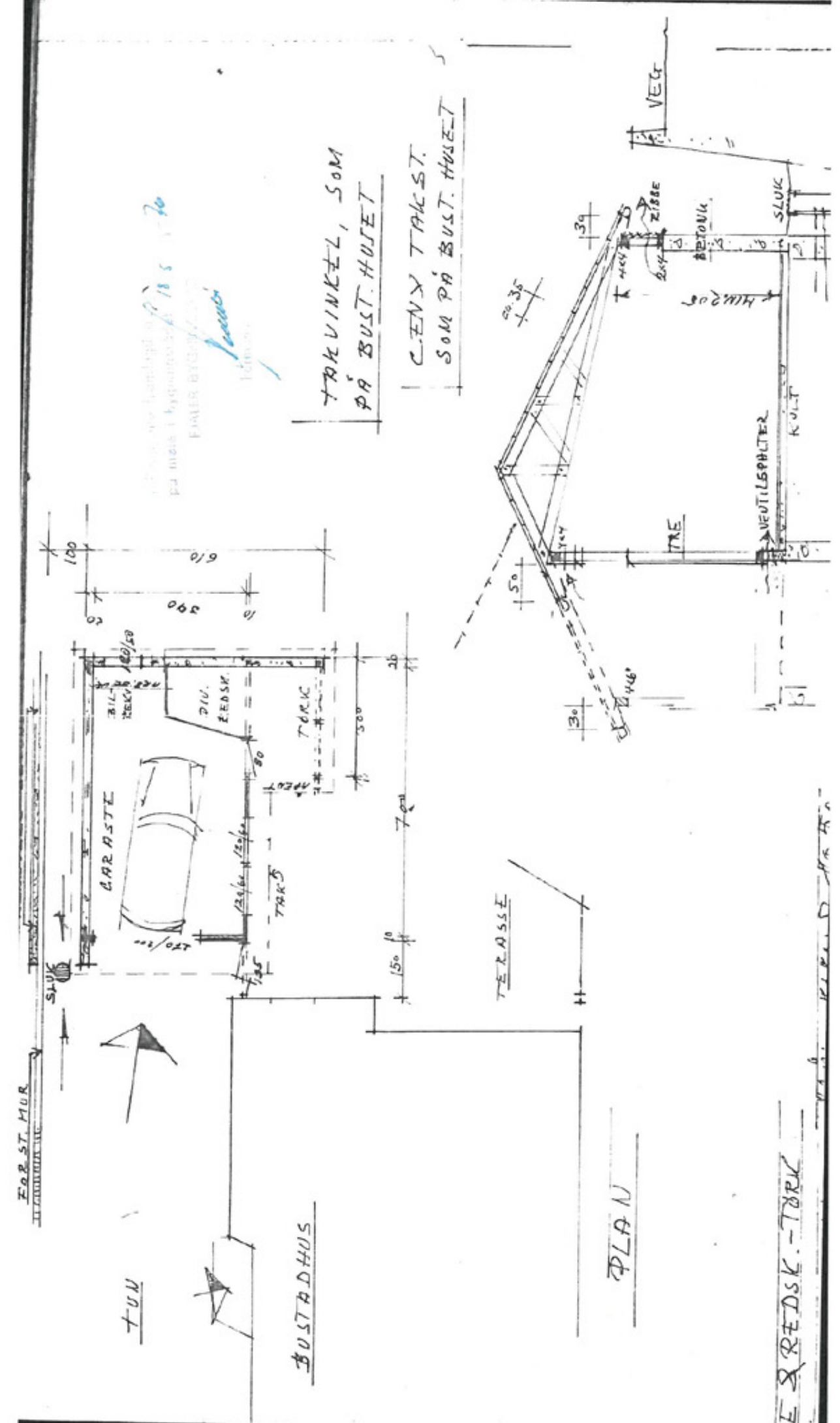


Utskjøtt i forhold til
på molo i bygningen, 18.5.70
EINER BYGG/2000



GARASJE & REDSK-TØRK
HÅKON FURNES, DALE M=111000

ØST - MOT VEG



E & REDSK-TØRK

Utskrift av møtebok

Blad

4.

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møtedato
Fjaler	Bygningsråd	Fjalerhuset	30/8 -82.

Sak nr

118/82. Håkon Furnes, 6810 Dale, har sendt byggjemelding dat. 12.08.82 for oppføring av påbygg på eksisterende bustadhus på parsell av Hatledalen 64/7 i Fjaler.

Det ligg ved teikningar, situasjonsplan og kvittering for sendt nabovarsel.

Av tilfanget går det fram at tilbygget m.a. skal innehalde utviding av arealet for stove og kjøkken. Dessutan skal det oppførast garasje med ny innkørsel frå reguleringsveg. På tomten vil det såleis verte 2 garasjar med kvar si avkørsle frå vegen.

Det har komme inn desse merknadene frå naboar før enn merknadsfristen gjekk ut.

- Birger Halsnes dat. 17/8 -82. Han held fram at det er uheldig med ny avkørsle til reguleringsvegen. Det vil føre til ulemper og dårlegare trafikktilhøve. Han har også merknad til garasjebygget.
- Sigurd Holmelid dat. 18/8 -82. Han har merknad til nytt garasjebygg og uheldig plassering av ny avkørsle til reguleringsvegen.
- Kari Thorsen dat. 20/8 -82. Ho meiner at garasjebygget slik det er planlagt er for høgt, og at utkørsle har fått ei uheldig plassering.

Garasjebygget er planlagt oppført innanfor byggegrensa til reguleringsvegen og det trengs derfor formannskapet sitt løyve som vegstyremakt til å plassere garasjen som planlagt og til å legge nyavkørsle frå vegen.

Fjaler formannskap har i møte 24/8 -82 gjeve fullmakt til Teknisk utval til å ta avgjer i det som ligg til formannskapet i denne saka.

Teknisk utval har i møte 27/8 -82 godkjent det framlagde planane for plassering av garasje og ny avkørsle med ein del atterhald/vilkår.

Bygningsrådet ser spørsmålet om ny avkørsle og plasseringa av garasjen i høve til reguleringsvegen som avgjort av tekn. utval/formannskapet, saka vert etter dette å handsame etter bygningslova.

Bygningsrådet tok synfaring på staden. Den planlagde nye garasjen tykkjast verte høg og dominerande i høve til omgjevnadene.

Samr. vedtak:

Teikningane vert godkjende med dei atterhald som er tekne av tekn. utval i møte 27/8 -82. Byggjearbeidet må utførast i samsvare med byggjeforskriftene kap. 38.

Byggherren vert oppmoda om å vurdere å nytte ein annan takkonstruksjon på garasjebygg slik at den ikkje vert så høg.

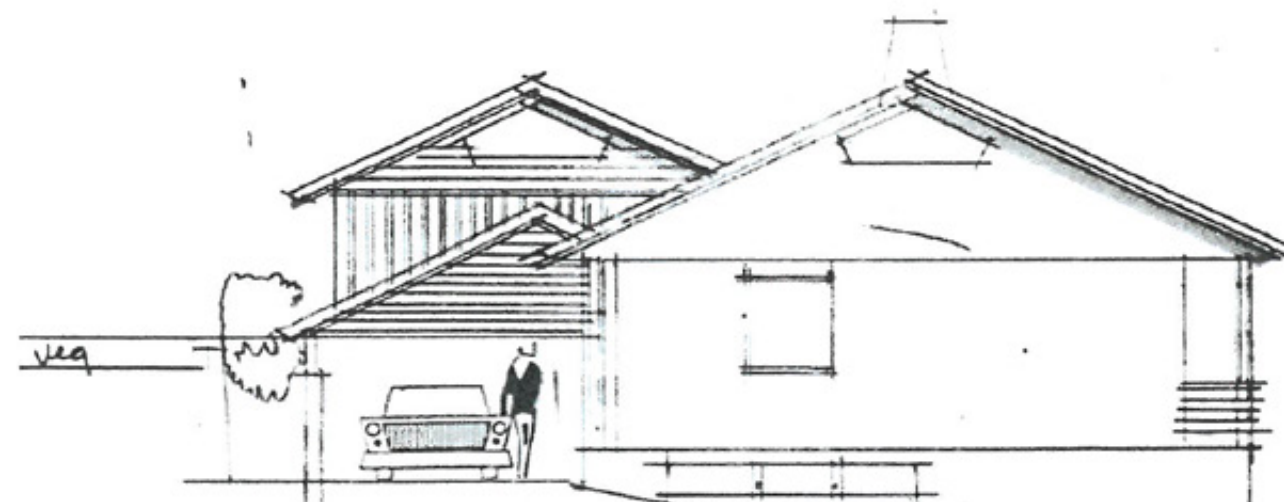
Rett utskrift

E. D. Thorsen

Håkon Furnes
Birger Halsnes
Sigurd Holmelid
Kari Thorsen



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD.

Teikningane framlagde og godkjende
på møte i bygningsrådet 30/8 1982

FJALER BYGNINGSRÅD

Formann

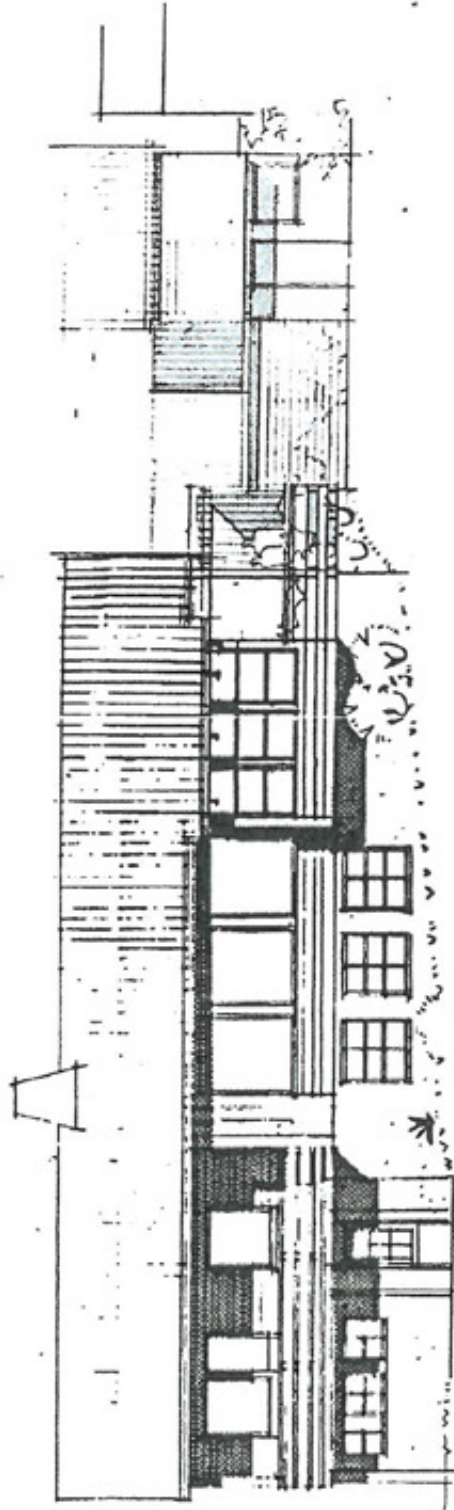
HÅKON FURNES, DALE

PÅBYGGING AV BUSTAD OG GARASJE

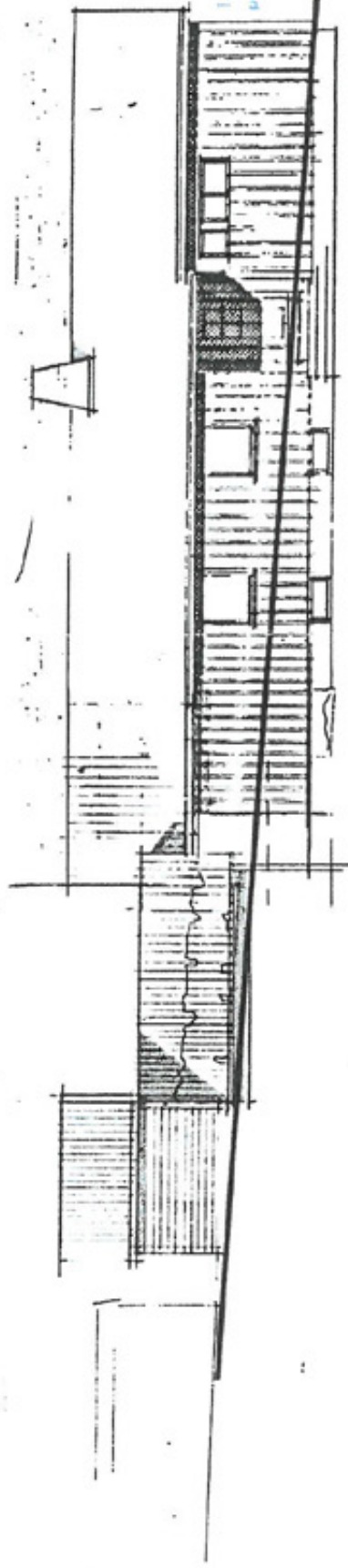
FASADER M=1:100

DALE 04.08.82

ARKITEKT MÅL
OLAV HOVLAND
6810 DALE



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

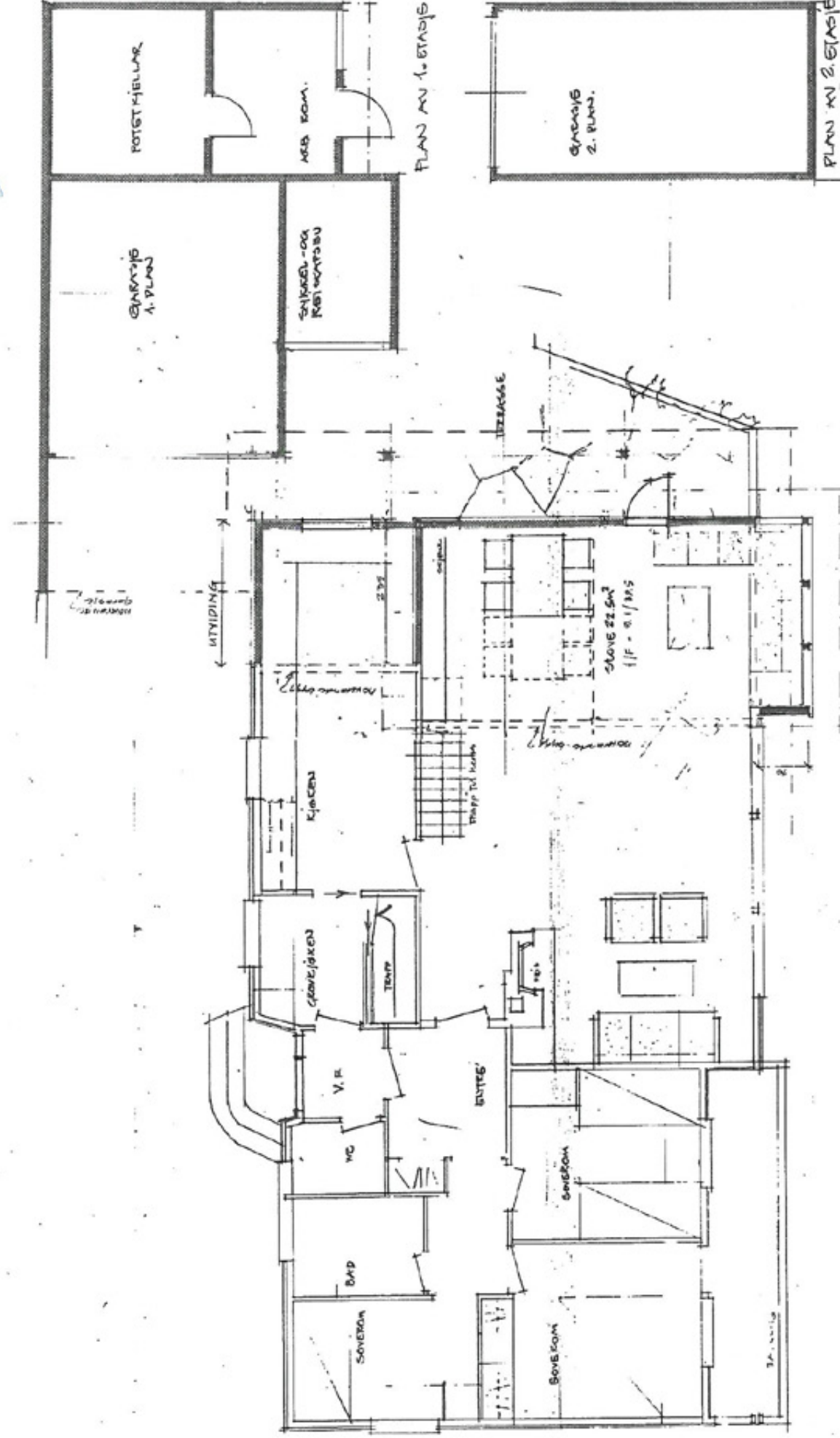
Tilbakemelding fra byggesak
på møte i bygningssak 30/8 1982
FJELLER BYGNINGSRÅD

Formann

HÅKON FURNES, DALE
PROJEKTERING AV BUSTAD OG GARASJE
FASADAR M = 1:100
DALE 04.08.82

Tilbakemelding fra byggesak
på møte i bygningssak 30/8 1982
FJELLER BYGNINGSRÅD

Formann



HÅKON FURNES, DALE
PROJEKTERING AV BUSTAD OG GARASJE
PLAN 1. ETASJE M=1:50
DALE 04.08.82
ARKITEKTEN
OLAV HOVLAND
910 018

FERDIGATTEST
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Håkon Furnes.
6810. Dale.

Journalnr.
113/71.
Dato for siste synsforr.
15/6 -72.

Arbeidsstad	Dale i Fjaler.
Kva slag arbeid	Nybygg.
Kva slag bygning	Einebustad.
Byggherre	Håkon Furnes.
Byggjemeldar	D.s.
Hovudansvarleg	A.K.Søtenes.Dale.

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.
Ved siste synsforretninga er det ikkje påvist manglar som tyder på at arbeidet ikkje er utført i sam-
svar med samtykket og gjeldande føresegner (jfr. likevel eventuelle merknader nedanfor).
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket
som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har
gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

Merknader : Det står att å pusse kjellaren ute og
innvendig.

Dale den 15/6 72.


Karl Gjermundstad, k.m. tekn.

Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
Løpende	Ja	Juni	1776970950	1001 Eignedomsskatt	1003310	prom	4	01.04.2025		1 003,25	4 013,00	01.04.2025	30.06.2025
Løpende	Ja	Juni	1776970950	2000 Abonnement Vatn		1 stk	1 511,20	01.04.2025		377,8	1 511,20	01.04.2025	30.06.2025
Løpende	Ja	Juni	1776970950	2031 A-Konto Vatn		40 stk	14,95	01.04.2025	31.12.2025	149,52	598,08	01.04.2025	30.06.2025
Løpende	Ja	Juni	1776970950	2100 Abonnement Avløp		1 stk	1 375,20	01.04.2025		343,8	1 375,20	01.04.2025	30.06.2025
Løpende	Ja	Juni	1776970950	2131 A-Konto avløp		40 stk	16,24	01.04.2025	31.12.2025	162,4	649,6	01.04.2025	30.06.2025
Løpende	Ja	Juni	1776970950	2616 Feiing 4 -5 kvart år		1 stk	144	01.04.2025		36	144	01.04.2025	30.06.2025
Løpende	Ja	Juni	1776970950	2618 Branntilsyn		1 stk	202	01.04.2025		50,5	202	01.04.2025	30.06.2025

Renovasjon vert fakturert av SUM
Restanse på kr 1595,45,- med forfallsdato 15.04.2025

Stampel kr. 100,-

13211 - 91070

S K Ø Y T E :

Fjaler kommune v/ordfører Andreas Sande sel, skøyter
og overdreg hermed til Håkon Furnes, fødd 20/8 1933
eigedomen "Veterinærheimen", gnr. 64, brnr. 101 av skm.
0,04 i Fjaler for

kr.9,910,00 KRONERNITUSENNIHUNDRETI o/100 (991 m2 a kr.10/00)

Kjøpesummen vert betalt kontant mot tinglesa, heftefri skøyte, og utgiftene med tinglesinga skal dekkast av kjøparen.

Kjøparen må finne seg i at kommunen vederlagsfritt får
legge vass- og kloakkledning over tomte, og sameleis
at kloakken frå Kristoffer Haugsbakk sin eigedom (gnr.64,
brnr.28 og 29), kan tilkoplast her.

Dale i Sunnfjord, den 1970.

Håkon Furnes.
Håkon Furnes

Andreas Sande
Andreas Sande, ordf.

Underskrivne vitnar med dette at Håkon Furnes og Andreas Sande har skrive under dette skøytet medan vi såg på, at dei baa er over 21 år, og at sistnemnde er ordførar i Fjaler.

I. Sr. Sanyal

2. Trade Language.

Notatark

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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be-krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde 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 eien-dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn-holdet 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 budgi-ver 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 med-fører 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 OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:
.....

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

Navn:	Navn:
Fødselsdato:	Fødselsdato:
Adr:	Adr:
Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:
Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI	

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Ole Rune Døskeland

Ansvarlig megler

Mob. 95 20 39 49
ord@fjordadvokat.no



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