

Sunnfjord

Førdefjordvegen 1524, 6815 Førde



Prisantydning

900.000,- + omk.



Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	20
Viktig informasjon	27
Dokumenter	28
Budskjema	71



Fakta om boligen

Prisantydning:
900.000,- + omk.

Byggeår:
Ca. år. 1880

Areal:
BRA-i: 103m².

Tomteareal:
ca. 62 000m².

Kommunale avgifter:
2.640,- pr. år.
Eksl. renovasjonavgift og slamtømming.

Område:
Sunnfjord - Solheimsdalen

Eiendomstype:
Småbruk - konsesjonsfritt

Adresse:
Fordefjordvegen 1524
Postnr Poststed:
6815 Førde





Omkostninger for kjøper

900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 600,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 900 000,-))

35 292,- (Omkostninger totalt)

936 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Eiendommen består av et eldre gårdstun med tilhørende ca. 62daa. med tomt. Tomtearealet ligger i en teig rundt tunet og utover langs sørsida av Langeneset som er ei halvøy ut i Karstadvatnet. Eiendommen har strandlinje mot vatnet på ca. 850m og har fiskerett her.

Det har ikke vært egen drift på eiendommen på mange år, men dyrka mark har vært utleid til nærliggende nabo som har brukt det til sauebeite. Bygningene på eiendommen er i dårlig forfatning og er å anse som rivningsobjekter / totalrenoveringsobjekter. Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt og det er ingen boplikt. Det er dog driveplikt på all dyrka mark ihht. til Jordlova.





Bolighuset er ei eldre tømmerstøve med tilbygg i fasade mot øst



Våningshuset har gjennomgående eldre enkel standard

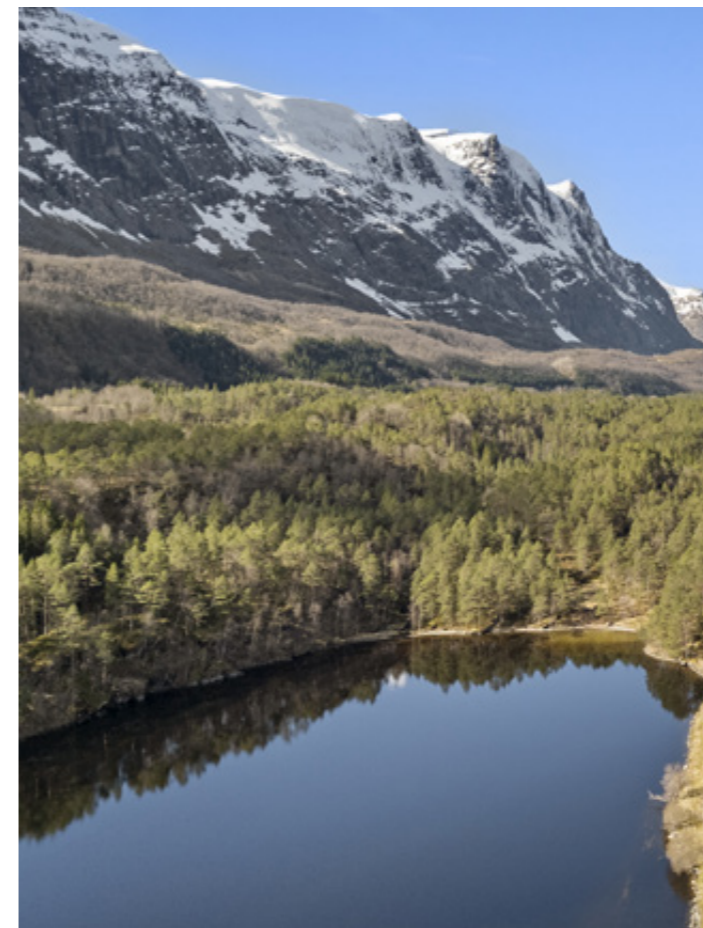


Soverom på hovedplan



Eldre kjøkken på hovedplan



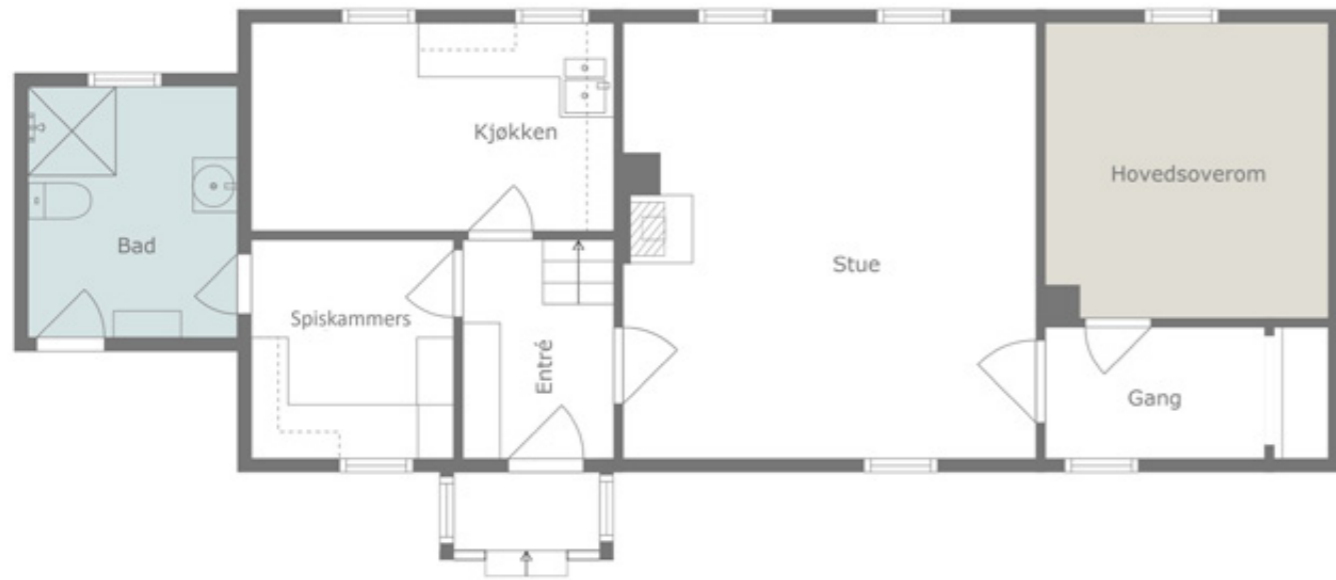


Eiendommen har strandlinje
mot vatnet på ca. 850 meter



Plantegning

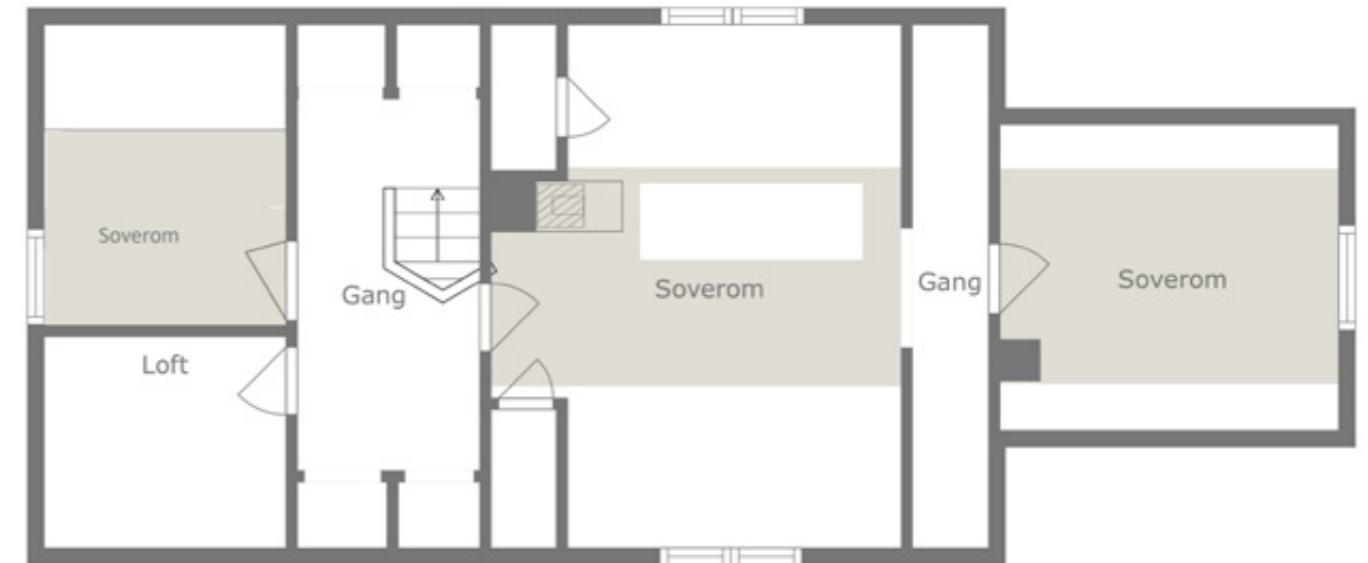
Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Møbleringen er ikke ansett for end. led.
Innebygn og utvalgte er ikke basert på den faktiske innretningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over 2. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Møbleringen er ikke ansett for end. led.
Innebygn og utvalgte er ikke basert på den faktiske innretningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Førdefjordvegen 1524
6815 Førde

Matrikkel

Gnr. 76 bnr. 2 i Sunnfjord kommune.

Beliggenhet, adkomst

Eldre småbruk på Langeneset i Solheimsdalen som ligger i fint naturområde med gode forhold for friluftsliv. Eiendommen ligger på sørsiden av Langeneset, mellom Solheimsdalen og Heilevangsdalen i Sunnfjord kommune. Tunet ligg med utsikt til Karstadvatnet, Heilevangsdalen og omkringliggende fjellområder. Avstanden til kommune- og regionsenteret Førde, med barnehage, skoler, butikker, kommunale kontor og ett godt utvalg av handels- og servicetilbud, er ca. 17 km. Fra Førdefjordvegen til parkeringsplassen på nordsiden av tunet er det kommunalt driftet vei.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1880

Bygninger og byggemåte

Eldre småbruk utbygd med bolighus, vedhus, arbeidshus og driftsbygning fra slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet. Bolighuset er fra 1880 med tilbygg og enkel oppgradering fra slutten av

1960-tallet. Huset er ellers ikke modernisert eller oppgradert ut over skifting av takteking, som trolig var på 1990-tallet. Det er og enkelte mindre tiltak som er utført i forbindelse med nødvendig vedlikehold. Bygningen sin standard og generelle tilstand tilsier at totalrenovering må påregnes.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG2: 15 stk.

- Utvendige dører
- Innvendige overflater
- Radon
- Rom under terreng
- Innvendige dører
- Andre innvendige forhold
- Overflater og innredning kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Andre installasjon
- Varmepumpe
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter

TG3: 14 stk.

- Utvendig takteking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Utvendig vinduer
- Utvendige trapper
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Generell bad/vaskerom

- Avtrekk kjøkken
- Branntekniske forhold
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TGIU: 2 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom (bad/vaskerom)
- Septiktank

Beskrivelse byggemåte:

Grunnmur i den eldste delen av naturstein. Gunnmur under tilbygget av nopsamur. Gulv i kjelleren/krypkjelleren av betong og steinheller. Etasjeskille av tredekke. Yttervegger av laftet tømmerplank i den eldste delen og i tilbygget av bindingsverk, utvendig med kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform og takopplett mot nord og sør, oppbygd av sperr med undertak av trepanel. Takteking av lakkerte stålplater på den eldste delen, og på tilbygget og takoverbygget ved inngangen av stålplater med steingranulat. Takrenner og nedløpsrør av plast. Vindskier og loddbord av treverk. Snøfanger av lakkert metall. Vindu med trekarm med 2-lags glass og noen med enkle glass og innvendige varevindu. Blendet takvindu. Ytterdør i hovedinngang i treverk med malte overflater og 2-lags glass. Ytterdør i

badet av treverk med malte overflater. Ytterdør i kjelleren i tilbygd av treverk med malte overflater. Ytterdør i krypkjelleren av treverk av plassbygd standard. Steintrapp langs østveggen.

VEDHUS

Vedhus fra 1920. Gulv av jord og steinheller. Yttervegger delvis av natursteinsmur og delvis av staver med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av sperr med undertak av taktro. Takteking av skiferheller og stålplater. Ytterdør av treverk.

ARBEIDSHUS

Arbeidshus fra 1900. Grunnmur av naturstein. Gulv av tredekke. Yttervegger av grindverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr med taktro. Takteking av bølgeblekkplater. Vindu med trekarm og enkelt glass. Ytterdør av treverk.

DRIFTSBYGNING

Driftsbygning fra 1880, preget av lite vedlikehold over lang tid og står til nedfalls. Grunnmur av naturstein. Yttervegger i fjøsen av naturstein. Overbygg for løe og låve av grindverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr. Takteking av bølgeblekkplater.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 100 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 100 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Loft:

- BRA-i: 33 m² (gang, tre soverom, bod)
- GUA: 33 m²

Første etasje:

- BRA-i: 67 m² (entré, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, bod)
- GUA: 67 m²

Kjeller:

- BRA-e: 3 m² (tre boder)
- ALH: 18 m²
- GUA: 21 m²

Vedhus:

BRA-e: 20 m².

Arbeidshus

BRA-e: 21 m². (snekkerbu, gang)

Driftsbygning

Vurdert som rivingsprosjekt og er derfor ikke oppmålt.

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

Møblering / utstyr

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

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med tregulv, belegg og tepper. Vegger med ubehandlet laftet tømmerplank, trepanel, tapet og malte plater. Himling i stuen med innkledde takbjelker og innkubbet tynnfinerplater. Andre rom har malte himlinger med plater, papirtrekte plater og trepanel. Tretrapp til loftet med teppelapper i trinnene. Rammedører med slette plater og malte overflater.

Kjeller/krypkjeller:

Gulv av steinheller og betong. Vegger av natursteinsmur og nopsamur, delvis med pusset overflate. Himling med synlige gulvbjelker og stubbloftsgulv av trebord og i tilbygget med underkledning av trepanel.

VÅTROM

Bad/vaskerom: Gulv med plastsluk og belegg. Vegger med våtromspanel i dusjsonen, andre veggflater med malte plater. Himling med malte plater. Ventilvifte i yttervegg. Klosett, veggmontert dusj, veggmontert servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Enkel kjøkkeninnredning med plassbygde benkeskap, plassbygde overskap med malte overflater og ett nyere overskap med hvite slette fronter, laminat benkeplate og stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum. Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER
To piper av teglstein med heldekkende takbeslag. Vannrør av kobber. 120 l varmtvannstank. Tappekraner og skyllekum av plast i kjelleren. Avløpsrør av plast med stakeluke i kjelleren. Lufting av avløpsanlegget via vakuumventil i kjelleren. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilering. Elektrisk anlegg med åpen installasjon og eldre fordelingstavle med skrusikringer (hovedinntaket er plassert i driftsbygningen).

Oppvarming
Vedovn i stuen.

Areal og eierform (opplysninger om evt. feste)
Areal: ca. 62 000 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Kommunen er i gang med en grensejustering av tomtegrensa i vest-enden på eiendommen. Det er satt ned nye målepunkt (se vedlagt kart-skisse), men endelig

størrelse på arealet er ikke klart. Tomtearealet som er oppgitt i salgsoppgaven kan derfor ha mindre avvik. Kontakt megler for mer info.

Tomt og hage

Det er ikke kjennskap til byggegrunnen. Bygningen står i sørvendt helling med tilsig av overflatevann fra nord. Det er ikke kjennskap til dreneringssystemet, men antatt naturlig drenering.

Eiendommen er ett eldre småbruk med tomteareal på 62,3 daa. Arealet er etter Nibio-gårdskart fordelt på 1,3 daa fulldyrket mark, 25,6 daa overflatedyrket mark, 14 daa innmarksbeite, 17,7 daa produktiv skog og 3,7 daa andre markslag som består av tun og gårdsvei. Arealene som er med fulldyrket og overflatedyrket jord ligger i brattlendt tungdrive terreng langs sørsiden av Langeneset. Innmarksbeite ligger øst for arealene med dyrket mark. Skogsmarken ligger lengst øst på Langeneset og i randsoner langs grensen mot nord. Eiendommen ligger mot Karstadvatnet med strandlinje på ca. 850 m og har fiskerett i vannet.

Arealet rundt tunet er opparbeidd med eldre hage og grøntareal. Trekkerør for fiberkabel på

tomten, men ikke tilkoblet.

Eier

Henning Lefdal
Ann-Iren Lefdal

Vei, vann og avløp

Kommunal vei til tomtegrensen.

Privat vannkilde med borehull. Vannkilden er felles med naboeiendommen. Utvendig vannledning av plast med varmekabel. Bunnledninger og utvendig avløpsledning er det ikke kjennskap til.

Privat avløpsanlegg med septiktank og kommunal tømning. Septiktanken er registrert med volum på 4 m³.

Reguleringsplan
LNF-område.

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) som følger eiendommen:

1869/900029-1/55 Utskifting
15.01.1869

1906/900100-1/55 Erklæring/
avtale
02.04.1906
vedk. Markeelva

1955/179-1/55 Erklæring/
avtale
04.02.1955
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/
kabler/grøfter m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

1956/670-1/55 Bestemmelse
om veg
13.04.1956
Gjelder denne registerenheten med flere

1977/2582-1/55 Erklæring/
avtale
02.05.1977
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

1980/804-1/55 Jordskifte
11.02.1980
Gjelder denne registerenheten med flere

1985/1354-2/55 Bestemmelse
om veg
05.03.1985
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:76
Bnr:7
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/
kloakkledning

1992/3503-1/55 Erklæring/
avtale
10.07.1992
avt. vedk. mjølkeproduksjon og kraftforbaserte produksjoner i tida til 1.1.99 ifl. avt. med Norske Melkeprodusenters Landsforbund.

2003/81-4/55 Jordskifte
12.02.2003
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/54313-3/200
Bestemmelse iflg. skjøte
20.01.2016
Rettighetshaver:Muledal
Audun Helge
Fnr: 250548
Rett til uttak av ved og skog
Med flere bestemmelser

2016/54313-4/200
Bestemmelse om båtplass
20.01.2016
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:76
Bnr:12
Med flere bestemmelser

2016/54313-5/200 Rett til
utskilt tomt
20.01.2016
Rettighetshaver:Muledal Helge
Leiv
Fnr: 300963
Gjelder til 31.12.2025
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/54313-6/200 Rett til

utskilt tomt
20.01.2016
Rettighetshaver:Muledal Mari
Ann
Fnr: 120461
Gjelder til 31.12.2025
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2025/379682-1/200
Bestemmelse om veg
03.04.2025 21:00
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:76
Bnr:12

2025/379682-2/200
Bestemmelse om brønnrett
03.04.2025 21:00
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:76
Bnr:12

2025/379682-3/200
Bestemmelse om vannledning
03.04.2025 21:00
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:76
Bnr:12

Heftelsene vedr. rett til utskilt tomt gjelder i utmarka som ikke er en del av salget av eiendommen. Utmarka vil fradeles og følge naboeiendom før overdragelse over på ny eier.

Ferdigattest

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

Prisantydning

900 000,-

Beregnet total kostnad

900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 600,- (Boligkjøperforsikring
HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr

pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 500,- (Dokumentavgift

(forutsatt salgssum: 900 000,-))

36 392,- (Omkostninger totalt)

936 392,- (Totalpris inkl.

omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Bjarte Roska

Takstdato : 17.12.2024

Markedsverdi : 850 000,-

Teknisk verdi : 1 400 000,-

Formuesverdi : 309 298,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Forsikring

Gjensidige

Polisenummer: 84939992

Kommunale avgifter

Kr. 2 640 pr. år

Inkl. eiendomsskatt, feiing og tilsynsgebyr avløpsanlegg. Renovasjonsavgift og slamtømmingsgebyr til SUM kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.19 900)

Provisjon (fastpris) (Kr.49 500)

Tinglysningsgebyr ny servitutt (Kr.545)

Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)

Megler tilstede på overlevering (valgfritt) (Kr.900)

Oppgjørshonorar (Kr.3 900)

Panterett med urådighet -

Statens Kartverk (Kr.545)

Tilrettelegging (Kr.8 500)

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet

boligselgerforsikring og

interessenter oppfordres til å

sette seg inn i selgers

egenerklæring før det gis bud

på eiendommen.

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.

Selger har ikke bebodd eiendommen og bolighuset er ikke energimerket.

SEFRAK

Følgende bygninger på

eiendommen er oppført i

SEFRAK-registeret:

- 177891827: 241 - Hus for dyr/

landbr.lager/silo

- 177891835: 241 - Hus for dyr/

landbr.lager/silo

- 177892025: 241 - Hus for dyr/

landbr.lager/silo

- 177891851: 241 - Hus for dyr/

landbr.lager/silo

- 177892033: 249 - Annen

landbruksbygning

Info hentet fra Riksantikvarens sine nettsider:

" Bygninger i SEFRAK-registeret

er i utgangspunktet ikke tillagt

spesielle restriksjoner.

Registreringen fungerer mer

som et varsko om at

kommunen bør ta en vurdering

av verneverdien før det

eventuelt blir gitt løyve til å

endre, flytte eller rive

bygningen".

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til

megler. Benytt "Gi

bud"-knappen på våre

annonser for å registrere ditt

bud elektronisk. Dette er en

enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

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

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

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

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning.

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Foretaksregistrert orgnr:
992225173

Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

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

Salgsoppgave datert

14.04.2025

Viktig informasjon

NB!

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivning.

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Førdefjordvegen 1524, 6815 FØRDE
SUNNFJORD kommune
gnr. 76, bnr. 2



Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 17.12.2024 Rapportdato: 07.01.2025 Oppdragsnr.: 18923-1329 Referansenummer: RZ1219
Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska Vår ref: Bjarte Roska



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

Norsk takst

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



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

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

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

Førde Takstkontor AS

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

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustadhuset er frå 1880 med tilbygg og enkel oppgradering frå slutten av 1960-talet. Huset er elles ikkje modernisert eller oppgradert ut over skifting av takteking, som truleg var på 1990-talet, og enkelte mindre tiltak som er utført i samband med nødvendig vedlikehald.

Bygningen sin standard og generelle tilstand tilseier at totalrenovering må påreknast.

For eldre bygningar som dette må det påreknast at det kan vere bygningsmessige avvik og skjulte skade i lukka konstruksjonar som ikkje er muleg å avdekke ved synfaring for tilstandsrapport.

Andre bygningar i tunet er nedslitte og står delvis til nedfalls.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i den eldste delen av naturstein.
Grunnmur under tilbygget av nopsamur.

Golv i kjellaren/krypkjellaren av betong og steinheller.

Etasjeskilje av tredekke.

Ytterveggar av lafta tømmerplank i den eldste delen og i tilbygget av bindingsverk, utvendig med kledning av trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform og takopplett mot nord og sør, oppbygd av sperr med undertak av trepanel.

Taktekking av lakkerte stålplater på den eldste delen, og på tilbygget og takoverbygget ved inngangen av stålplater med steingranulat.

Takrenner og nedløpsrør av plast

Vindskier og loddbord av treverk.

Snøfangar av lakkert metall.

Vindauge med trekarmar med 2-lags glas og nokre med enkle glas og innvendige varevindauge.

Blenda takvindauge.

Ytterdør i hovudinngangen i treverk med malte overflater og 2-lags glas.

Ytterdør i badet av treverk med malte overflater.

Ytterdør i kjellaren i tilbygget av treverk med malte overflater.

Ytterdør i krypkjellaren av treverk av plassbygd standard.

Steintrapp langs austveggen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Golv med tregolv, belegg og tepper.

Veggar med ubehandla lafta tømmerplank, trepanel, tapet og malte plater.

Himling i stova med innkledd takbjelkar og innkubba tynnfinerplater. Andre rom har malte himlingar med plater, papirtrekte plater og trepanel.

Tretrapp til loftet med teppelappar i trinna.

Rammedører med slette plater og malte overflater.

Kjellar/krypkjellar.

Golv av steinheller og betong.

Veggar av natursteinsmur og nopsamur, delvis med pussa overflater.

Himling med synlege golvbjelkar og stubbløftsgolv av trebord og i tilbygget med underkledning av trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.

Golv med plastsluk og belegg.

Veggar med våtromspanel i dusjona, andre veggflater med malte plater.

Himling med malte plater.

Ventilvifte i yttervegg.

Klosett, veggmontert dusj, veggmontert servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnreiing med plassbygde benkeskap, plassbygde overskap med malte overflater og eit nyare overskap med kvite slette frontar, laminat benkeplate og stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.

Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vedomn i stova.

To piper av teglstein med heildekkande takbeslag.

Vassrør av kopar.

120 L varmtvassstank.

Tappekraner og skyllekum av plast i kjellaren.

Avløpsrør av plast med stakeluke i kjellaren.

Lufting av avløpsanlegget via vakuumentil i kjellaren.

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering.

Elektrisk anlegg med open installasjon og eldre fordelingstavle med skrusikringar. (Hovudinntaket er plassert i driftsbygningen.)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til.

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet, men antatt naturleg drenering.

Bygningen står i sørvendt helling med tilsig av overflatevatn frå nord.

Utvendig vassleidning av plast med varmekabel.

Botnleidningar og utvendig avløpsleidning er det ikkje kjennskap til.

Slamavskiljaren er registrert med volum på 4 m³ og kommunal tømning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	144 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

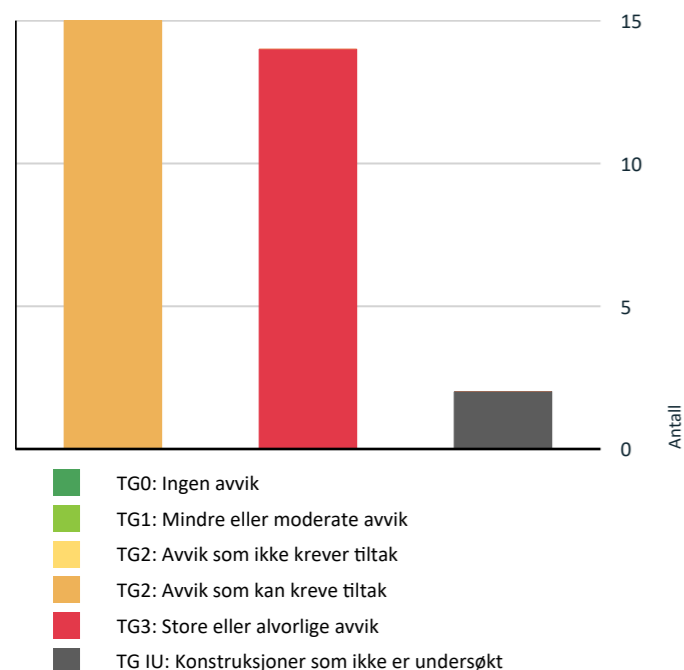
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finst ikkje teikningar av huset.

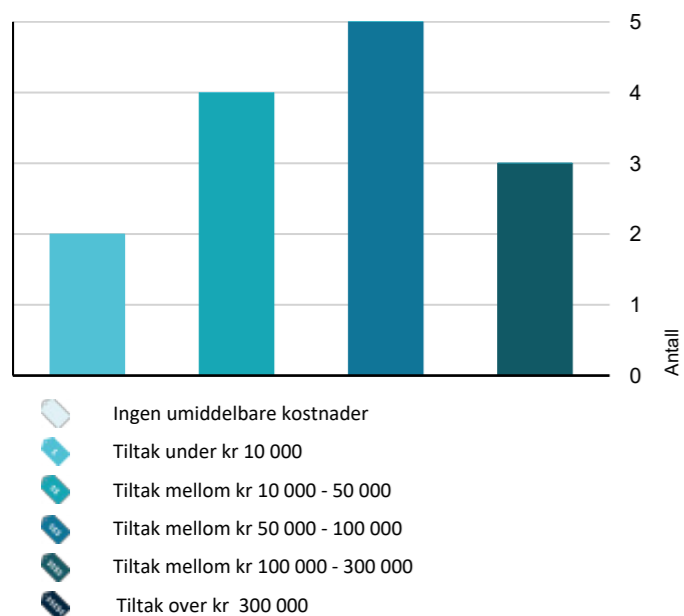
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak. For andre bygningar vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er på tilstandsrapportnivå. Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1880

Kommentar
Opplyst av eigaren

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg til 1.etasje med kjellar/krypkjellar.
1967	Enkel oppgradering av bygningen.
	Når taktekinga vart skifta er ukjent, antatt på 1980-/1990-talet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av stålplater, på hovuddelen med lakkerte plater og på tilbygget og takoverbygget ved inngangen med steingranulat. Taktekinga er truleg frå 1980- og 1990-talet.

Av sikkerheitsmessige omsyn er taktekinga berre kontrollert frå bakkenivå. Bygningen står i sørvendt helling, takflata mot sør er ikkje synleg frå bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under synfaringa vart det registrert fukt i innvendig skråtak og misfarging og fuktmerke i flekkvise område av undertaket i kotta. Det er ikkje synleg lufting i konstruksjonen, årsaka til fukt i skråtaka kan difor ha årsak både i kondensering og lekkasjer. Snøfangaren på sørsida er avriven og ligg på bakken, skade i tekkinga etter innfestinga av snøfangarane må påreknast. Taktekinga har elles med omsyn til alderen oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av skade etter avrivne snøfangarar og generell kontroll av taktekinga må gjennomførast.

Kostnadsestimat er skjønsmessig sett for kontroll med flikreparasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast. Vindskier og loddbord av treverk. Snøfangar av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje lagt rør for vekkeliing av vatn frå taknedløpa. På takopplettet mot sør er loddbordet og takrenna avriven. Det manglar endestykker og rennene har fleire lekkasjepunkt. Takrennene har oppnådd forventet brukstid. Del av snøfangarane er skada/avrivne. Råteskade i del av vindskier og loddbord. På tilbygget er det ikkje montert vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/skifting av takrenner og nedløpsrør. Legge rør i bakken for vekkeliing av vatn frå taknedløpa. Skifting av råteskada vindskier og loddbord og montere vindskier som manglar. Montere ny snøfangar på takflata mot sør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fleire skader på renner og manglande vekkeliing av vatn frå taknedløpa.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av lafta tømmerplank i den eldste delen og i tilbygget av bindingsverk, utvendig med kledning av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er nedslitt og råteskada. Utvendig veggkledning er ikkje ventilert og vil vere utsett for fuktskade.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av kledning. Ved skifting av kledning bør konstruksjonen kontrollerast for fuktskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med saltakform og takopplett mot nord og sør, oppbygd av sperr med undertak av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerte skråtak har ikkje dampsperre og er ikkje ventilerte. Konstruksjonen er difor utsett for kondensering med følgjeskade. Under synfaringa vart det registrert fukt i flekkvise område i innvendige skråtak i soverommet mot vest. Registerte avvik er også kommenterte under takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skråtak med fukt bør opnast for nærmare kontroll og reparasjon av skadeårsak. Konstruksjonen må overvåkast. Ved ei eventuell skifting av taktekinga bør konstruksjonen oppbyggast med ventilering over isolerte skråtak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt i undertaket.

TG 3 Vinduer

Vindaug med trekarmar med 2-lags glas og nokre med innvendige varevindaug med enkle glas. Takvindaug med trekarm og enkelt glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindaug i badet er frå 2004. Vindauga er elles av eldre nedslitt standard med fukt- og råteskade i karmar og rammer og i eitt vindaug er det sprekker og hol i glaset. Takvindaug er blanda utvendig og vil vere utsett for kondensering med avrenning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av vindaug. Takvindauga bør fjernast og opningen isolerast og lukkast.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Ytterdør i hovudinngangen i treverk med malte overflater og 2-lags glas. Ytterdør i kjellaren i tilbygget av treverk med malte overflater. Ytterdør i kjellaren av treverk.

Vurdering av avvik:

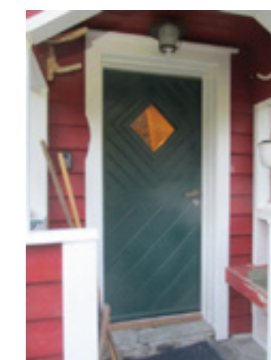
- Det er avvik:

Ytterdør i hovudinngangen tek i karmen. Ytterdøra i tilbygget i kjellaren er malingslitt. Ytterdøra i den eldre delen av kjellaren er av enkel slitt standard. Ytterdør i badet i treverk med malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere ytterdøra i hovudinngangen og utføre generelt vedlikehald med overflatebehandling av alle ytterdører.



Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Steintrapp langs austveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa manglar fleire trinn og del av steintrinna ligg lause.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av ny trapp med forskriftsmessig utføring og handtre på veggen langs trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Golv med tregolv, belegg og tepper.

Veggar med ubehandla lafta tømmerplank, trepanel, tapet og malte plater.

Himling i stova med innkledd takbjelkar og synleg innkubba tynnfinerplater. Andre rom har malte himlingar med plater, papirtrekte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Restaurering/oppgradering av overflater vil vere naturleg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Golv i 1.etasje og etasjeskilje av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved nivellering i tilfeldig valde målepunkt vart følgjande nivåskilnader registrert i golv og etasjeskilje.

Stovegolv 32 mm.

Soverom mot vest i loftet ca 100 mm.

I andre rom er det registrert nivåskilnader på 15-25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nivåskilnadane i golv og etasjeskilja er godt merkbare og vil i enkelte rom vere av bruksmessig betydning.

Retting av golvflatene som har størst avvik vil vere naturleg å utføre i samband med ei eventuell restaurering og renovering av bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ikkje radonsperre og det er heller ikkje kjennskap til at radonmåling er utført.

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka med "moderat til låg aktsemdsgrad."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygningen har to piper av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa mot vest har fyringsforbod og er tatt ut av bruk.

Pipa som er i bruk har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 230 mm frå innvendig røykløp til tiliggande brennbart materiale.

Sotluke, som er skifta i seinare tid, har ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 300 mm til brennbart materiale.

Under synfaringa vart det opplyst at det er gitt påbod om oppgradering av pipa som er i bruk innan utgangen av 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipa som er i bruk må rehabiliterast med nytt røykløp for å oppnå forskriftsmessig standard.

Brennbart materiale som står nærmare sotluke enn 300 mm må sikrast/blendast med ubrennbart materiale.

Pipa som er utfasa bør blendast og tilknytta vedomn fjernast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedomn i stova.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjellaren.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Krypkjellar under den eldste delen med eit rom med golvflate på ca 15 m² og eitt rom med golvflate på ca 4m². Fri høgde til underkant bjelkelag er ca 1,6m og til underkant stubbloftsgolv ca 1,75m. Golv av steinheller.

Veggar av natursteinsmur, delvis med pussa/slemma overflater.

Himling med synlege golvbjelkar og stubbloftsgolv av trebord.

Kjellar under tilbygget, med eit rom med golvflate på ca 6 m², men med målbart areal på berre ca 3 m².

Golv av betong.

Veggar av nopsamur med pussa overflater.

Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mått i trekonstruksjonen.

Flekkvise saltutslag i murane med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.

Setningssprekk i nopsamuren under tilbygget, også kommentert under grunnmur.

Golvbjelkane er innmurte i grunnmuren. Innmurte bjelkar er ein risikokonstruksjon med omsyn til fukt-/råteskade.

Med omsyn til konstruksjonen si oppbygging, uten fuktspærre i konstruksjonar som ligg på og under terrengplanet, må fukttransport gjennom konstruksjonen påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mått i er ikkje uvanleg i eldre trebygningar. Aktive måttangrep bør overvåkast for å vurdere om tiltak for behandling er nødvendig.

Treverk som er lagra på golv og som står inn til murveggane er utsett for fukt- og soppskade og bør fjernast.

Fuktnivået i krypkjellaren og kjellaren bør overvåkast.



Krypkjellar under den eldste delen.



Kjellar i tilbygget.

TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp til loftet med teppelappar i trinna.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket rundt trappeopningen i loftet har høgde på ca 80 cm, forskriftsmessig krav er minimum 90 cm.

Det er ikkje rekkverk langs nedre del av trappeløpet som ikkje står mot vegg, og det manglar handtre på veggane langs trappeløpet.

Trappa har ikkje forskriftsmessig fri høgde under utvekslinga i bjelkelaget.

TG er basert på manglande rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monterte rekkverk i nedre del av trappeløpet som ikkje ligg mot vegg og monterte handtre på veggane langs trappeløpet.

Oppgradere rekkverket rundt trappeopningen til forskriftsmessig høgde og utføring med maks 10 cm spileavstand.

Andre avvik må takast bruksmessig omsyn til.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Rammedører med plateledning og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre standard med naturleg elde og slitasje. Nokre dører tek i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører som tek i karmen.

Utføre vedlikehald ved behov.

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Frå eigaren er det opplyst at det har vore registrert mus i huset og flaggermus i loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å hindre inntrekk av mus og flaggermus er naturleg å utføre ved renovering av bygningen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Golv med plastsluk og tettesjikt av beleg. Veggjar med våtromspanel i dusjsone, andre veggflater har malte plater. Himling med malte plater. Ventilvifte i yttervegg. Klosett, veggmontert dusj, veggmontert servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Golv har ikkje fall til sluk. I dusjsone er det montert trelister for å hindre utstrøyming av vatn. Utette tettesjikt i våtsone rundt dusjen. Golvbelegget er punktert av rørgjennomføringer og har ikkje forskriftsmessig utføring som tettesjikt. Vindauge står i våtsone og har ikkje tett omramming, konstruksjonen er difor utsett for fuktskade. Avtrekksvifta fungerer ikkje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet må totalrenoverast.

Ved renovering må alle tettesjikt og overflater skiftast og konstruksjonen kontrollerast for fuktskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ligg i tilbygg som har 3 ytterveggjar og skiljevegg mot huset av lafta tømmerplank, holtaking for fuktkontroll er difor ikkje muleg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnreiing med plassbygde benkeskap, plassbygde overskap med malte overflater og eit nyare overskap med kvite slette frontar, laminat benkeplate og stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnreiinga har fuktmerker og svelling i benkeplate og treverket rundt oppvaskkummen. Kjøkkeninnreiingar er elles av eldre standard og naturleg prega av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/skifting må påreknast.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre standard og har merkbare ulydar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald/skifting må påreknast.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vassrør av kopar. Vassinntak med filter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synleg del av vassrøra i kjellaren har ikkje fagmessig utføring og er dårleg klamra.

Irr på rørkoplingane i kjellaren.

Vassrøra har passert over halvparten av forventast brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre regelmessig tilsyn og vedlikehald av røropplegget fram til skifting vert aktuelt.

Ved renovering av badet og andre tilknyttast installasjonar bør vassrøra skiftast.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med stakeluke i kjellaren. Lufting via vakuumentil i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra har med omsyn til alderen passert halvparten av forventast brukstid.

Ved renovering av badet og tilknyttast utstyr bør avløpsrøra skiftast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre regelmessig tilsyn og vedlikehald fram til skifting vert aktuelt.



Ventilasjon

Ventilasjonen er basert på naturleg ventilering. Ved ei eventuell etterisolering og vindtetting av konstruksjonen bør tiltak for auka ventilering vurderast.

TG 2 Varmtvannstank

120 L varmtvassstank.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvassstanken har oppnådd normal brukstid. Varmtvassstanken er tilknyttast el.anlegget med stikkontakt. Varmtvassstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmtvastanken fungerer. Skifting er difor ikkje nødvendig, men gjenstående brukstid er usikker. Forskrifta har ikkje tilbakevirkande kraft. Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik.



TG 2 Andre installasjoner

Tappekraner og skyllekum av plast i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyllekum og installasjon av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre vanleg vedlikehald etter behov.



TG 2 Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpa er over 15 år og har oppnådd normal bruks-/levetid. Frå eigaren er det opplyst at det ved service vart registrert museekskrement i varmpumpe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjenverande brukstid er usikker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med open installasjon og eldre fordelingstavle med skrusikringer.

Inntak og sikringsskap

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

Ja Tilstandsrapporten inkluderer ikkje ein fagmessig kontroll av el. anlegget. Ein eventuell kontroll av anlegget må utførast av godkjent installatør eller ved el. tilsyn.

El. anlegget er av eldre standard. Det er ikkje dokumentasjon for at anlegget har vore kontrollert i seinare tid. Kontroll av anlegget vert difor anbefalt.



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Brannslukningsutstyr er ikkje registrert/kontrollert
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det bør etablerast fleire brannvarslarar i bustaden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er det ikkje kjennskap til.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet, men antatt naturleg drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje synleg utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert fuktgjennomslag i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkast over tid for vurdering av nødvendige tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i den eldste delen av naturstein. Grunnmur under tilbygget av nopsamur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setningsprekk i innvendig murvegg under tilbygget. Gripe mellom steinane i muren i det sørvestre hjørnet, antatt på grunn av setning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren bør overvåkast over tid for kontroll av eventuelle endringar og behov for tiltak. Pussing/flikking av sprekker.



Sprekke i grunnmuren.



Gripe mellom nokre steinar i grunnmuren mot sørvest.

TG 3 Terrengforhold

Bygningen står i sørvendt helling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er naturleg helling mot huset frå vegen ned til tunet og frå terrenget på nordsida av huset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere sikre vassveggar og fall ut frå husveggen langs nordsida for vekkeliing av overflatevatn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vassleidningen av plast med varmekabel.
Avløpsrøra er det ikkje kjennskap til, men antatt av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 er sett med omsyn til at vassleidningen ligg på terrenget og har provisorisk framføring gjennom driftsbygningen. Avstanden mellom huset og boreholet er 100-120 m.

Vass- og avløpsleidningen er av ukjent alder, men må forventast å ha passert over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omlagging av vassleidningen må påreknast.

Utføre vanleg tilsyn og vedlikehald fram til oppgradering vert nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG RJ Septiktank

Slamavskiljaren er registrert med volum på 4 m³ og kommunal tømning.

Slamavskiljaren har ikkje registrerte merknader, det er elles ikkje kjennskap til avløpsanlegget sin tilstand.

Bygninger på eiendommen

Vedhus



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Opplyst av eigaren.

Standard

Eldre slitt bygning.

Vedlikehold

Utglliding i murveggen mot vest.

Lekkasje i taktekinga.

Mått og råteskade i utvendig kledning, vindskier og konstruksjonen.

Bygningen har liten gjenverdi utover eventuelt gjenbruk av natursteinsmuren.

Beskrivelse

Golv av jord og steinheller.

Ytterveggar delvis av natursteinsmur og delvis av stavar med utvendig kledning av trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av sperr med undertak av taktro.

Taktekking av skiferheller og stålplater.

Ytterdør av treverk.

Arbeidshus



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Antatt oppført rundt 1900.

Standard

Enkel eldre bygning.

Vedlikehold

Bølgjeblekketaket er rusta.
Fuktmerke i taktroet.
Mått og råteskade i kledningen og konstruksjonen.
Bygningen vil kunne restaurerast, men har ikkje netto gjenverdi.

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein.
Golv av tredekke.
Ytterveggar av grindverk med utvendig kledning av trepanel.
Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr med taktro.
Taktekking av bølgjeblekkplater.
Vindauge med trekarm og enkelt glas.
Ytterdør av treverk.

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1880

Kommentar

Antatt byggjeår.

Standard

Enkel eldre standard.

Vedlikehold

Bygningen er prega av lite vedlikehald over lang tid og står til nedfalls.

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein.
Ytterveggar i fjøsen av naturstein.
Overbygg for løe og låve av grindverk med utvendig kledning av trepanel.
Takkonstruksjon med saltak, oppbygd av sperr.
Taktekking av bølgjeblekkplater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/100 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, 5 Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Vedhus, Arbeidshus, Driftsbygning
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Eldre småbruk på Langeneset i Solheimsdalen, utbygd med bustadhus, vedhus, arbeidshus og driftsbygning frå slutten av 1800-talet og tidleg på 1900-talet. Bygningane er av gjennomgåande enkel eldre standard og er prega av manglande vedlikehald over lang tid og står delvis til nedfalls.

Tomta består av overflatedyrka jord, innmarksbeite, randsoner med skog og ca 850m strandlinje med fiskerett til Karstadvatnet.

Eigedommen ligg i område med lite nyetablering og naturleg svekka marknadspotensial for heilårbustadar, men er konsesjonsfri og ligg i fint naturområde med gode tilhøve for friluftsliv og har forventa marknadsinteresse for fritidsbruk.

Marknadsverdien er basert på eigedommen sin generelle standard og plassering samt eit skjønsmessig fradrag for kostnader knytta til riving og fjerning av verdilause bygningsdeler.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	550 000
Vedhus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Vedhus	Kr.	40 000
Arbeidshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Arbeidshus	Kr.	
Driftsbygning		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	590 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

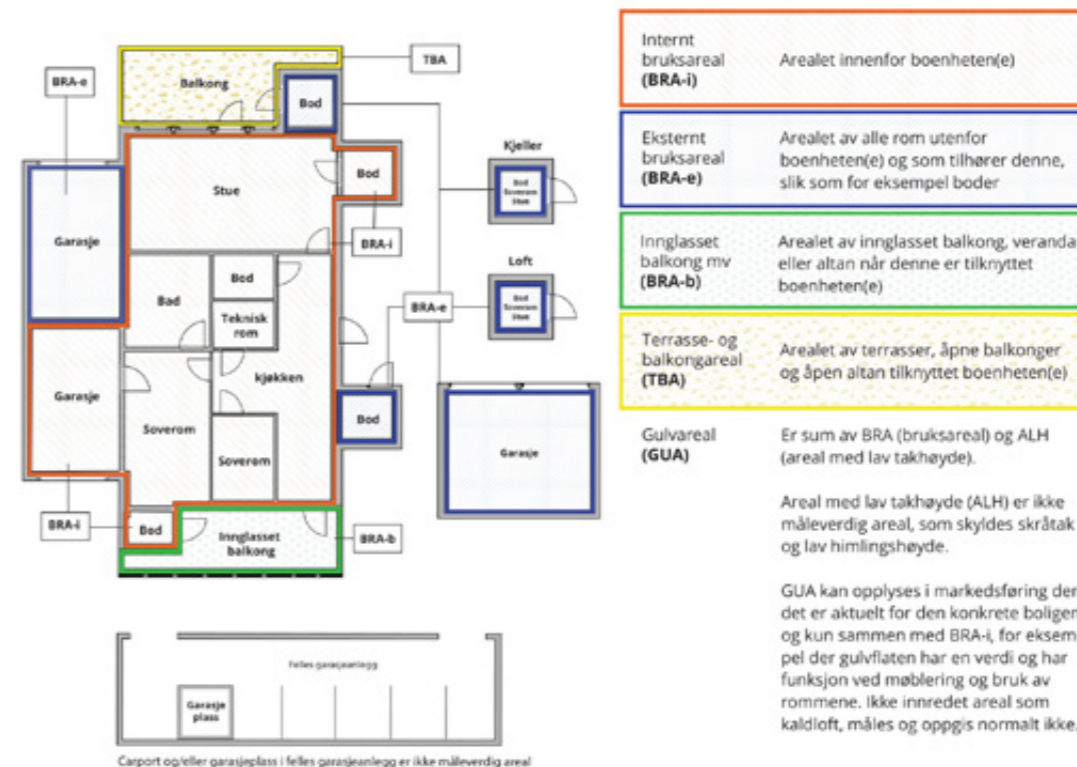
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	33			33			33
Etasje	67			67			67
Kjeller		3		3		18	21
SUM	100	3				18	121
SUM BRA	103						

Romfordeling

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

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med laser.
Boda i loftet har ikkje målbart areal.
For kjellaren er det berre areal med fri høgde over 1,9m som er målbart og tatt med i BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finst ikkje teikningar av huset.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Etasjehøgda er under dagens krav som for opphaldsrom er 2,4 m.
Nokre rom har mindre lysflate enn dagens krav.
Loftsvindauga har ikkje forskriftsmessig opning som rømningsveg.

Vedhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedhus	

Kommentar

Arealet er bygningen sitt ca BRA.

Arbeidshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Snekkarbu, Gang	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar.

Driftsbygning

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er vurdert som eit rivningsprosjekt og er ikkje oppmålt.
Målt etter kartet har bygningen ei grunnflate på ca 140m². I tillegg er det grunnmur frå 1997/1998 for gjødsellager som ikkje er ferdigstilt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	9
Vedhus	0	0
Arbeidshus	0	0
Driftsbygning	0	0

Kommentar

Enebolig Boda i loftet har ikkje målbart areal, loftet har difor ikkje registrert S-areal. Kjellaren har berre 3m2 med etasjehøgde over 1,9 m som er minstekravet for målbart areal.

Vedhus

Arbeidshus

Driftsbygning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Henning Lefdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	76	2		0	62297.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Førdefjordvegen 1524

Hjemmelshaver

Lefdal Ann-Iren, Lefdal Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedommen ligg på sørsida av Langeneset, mellom Solheimsdalen og Heilevangsdalen i Sunnfjord kommune. Tunet ligg i sørvendt helling med utsyn til Karstadvatnet, Heilevangsdalen og kringliggande fjellområde. Avstanden til kommune- og regionsenteret Førde, med barnehage, skular, butikkar, kommunale kontor og eit godt utval av handels- og servicetilbod, er ca 17 km.

Adkomstvei

Frå Førdefjordvegen til parkeringsplassen på nordsida av tunet er det kommunalt drifta veg.

Tilknytning vann

Privat vasskjelde med borehol. Vasskjelda er felles med naboeigedommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømning.

Regulering

LNF-område.

Om tomten

Eigedommen er eit eldre småbruk med tomteareal på 62,3 daa. Arealet er etter Nibio-gardskart fordelt på 1,3 daa fulldyrka mark, 25,6 daa overflatedyrka mark, 14 daa innmarksbeite, 17,7 daa produktiv skog og 3,7 daa andre markslag som består av tun og gardsveg. Areal som er med fulldyrka og overflatedyrka jord ligg i brattlendt tungdrive terreng langs sørsida av Langeneset. Innmarksbeite ligg aust for areala med dyrka mark. Skogsmarka ligg lengst aust på Langeneset og i randsoner langs grensa mot nord. Eigedommen ligg mot Karstadvatnet med strandlinje på ca 850 m og har fiskerett i vatnet. Arealet rundt tunet er opparbeidd med eldre hage og grøntareal. Trekkerør for fiberkabel på tomta, men ikkje tilkople.

Tinglyste/andre forhold

Gnr.76, bnr.12, som er ei utskild bustadtomt aust for tunet, har bruksrett til veggen og tinglyst båtfeste.

Kommuneplan

LNF-område.

Konsesjonsplikt

I tillegg til areala som er oppgitt i taksten, har eigedommen hatt areal i skog og utmarksteigar som ligg i uregistrerte jordsameige. Frå rekvirenten/eigaren er det opplyst at teigane som ligg i fellesmarka vil verte overført til eit anna nærliggande bruk i samband med pågåande jordskiftesak. Eigedommen vil etter avståing av utmarksteigane ikkje vere konsesjonspliktig og vil då vere fritatt for buplikt. I samband med jordskifte vil eigedommen kunne verte ommatrikulert.

Heftelser

Det er fleire tinglyste heftelser knytta til uttak av ved, bruksrettar til bygningane og rettar til utskilde tomter. Frå rekvirenten/eigaren er det opplyst at desse vil verte sletta før eit eventuelt sal og vert difor ikkje tatt omsyn til i verdisettinga.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	84939992			

Kommentar

Forsikringsdokument er ikkje kontrollert.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2024	Mottatt under synfaringa.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	17.12.2024	Matrikelopplysningar	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	17.12.2024	Kontroll av arealplan/situasjonskart	Gjennomgått		Nei
Kartverket.no	17.12.2024	Innsyn i elektronisk Grunnboka	Gjennomgått		Nei
gardskart.nibio.no		Flyfoto av eiendommen	Ikke gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RZ1219>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 06.01.2025 08:58 Eiendomsdata verifisert: 06.01.2025 08:53	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.		
GÅRDSKART 4647-76/2/0 Tilknyttede grunneiendommer: 76/2/0	=	Fulldyrka jord	1.3	Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser □ Eiendomsgrenser ● Driftssenterpunkt	
	5	Overflatedyrka jord	25.6		
	6	Innmarksbeite	14.0		40.9
	S	Skog av særst høy bonitet	0.0		
	H	Skog av høy bonitet	17.7		
	M	Skog av middels bonitet	0.0		
	L	Skog av lav bonitet	0.0		17.7
	i	Uproduktiv skog	0.0		
	1	Myr uten skog	0.0		
		Åpen jorddekt fastmark	0.0		
		Åpen grunnlendt fastmark	0.0		0.0
		Bebyggd, samf., vann, bre	3.7		
		Ikke kartlagt	0.0		3.7
	Sum	62.3	62.3		

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS	
Oppdragsnr.	
2250032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Lefdal	Ann-Iren Lefdal
Gateadresse	
Førdefjordvegen 1524	
Poststed	Postnr
Førde	6815
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gammelt bad med våtromsbelegg med sprekker i våtsona og ikkje godkjent etter våtromsnorm.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gammelt hus med dårlig kledning, manglende takrenner på deler av huset

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud i ei pipe og påbud om å sette i stålpipe i ei pipe innen haust 2025 eller rehabilitere på anna måte.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gammelt hus med skeive gulv i enkelte rom

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

Nei Ja

Beskrivelse

mus har forekomst og flaggermus på loft

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Påbud om å utbedre ei pipe med stålpipes eller fjerne treverk som ligg for nær pipe

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering frå desember 2024 forelegg og er vedlagt salsoppgåva.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nabo har rett til å bruke etablert borrehol for vatn som ligg på eigedommen .

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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.

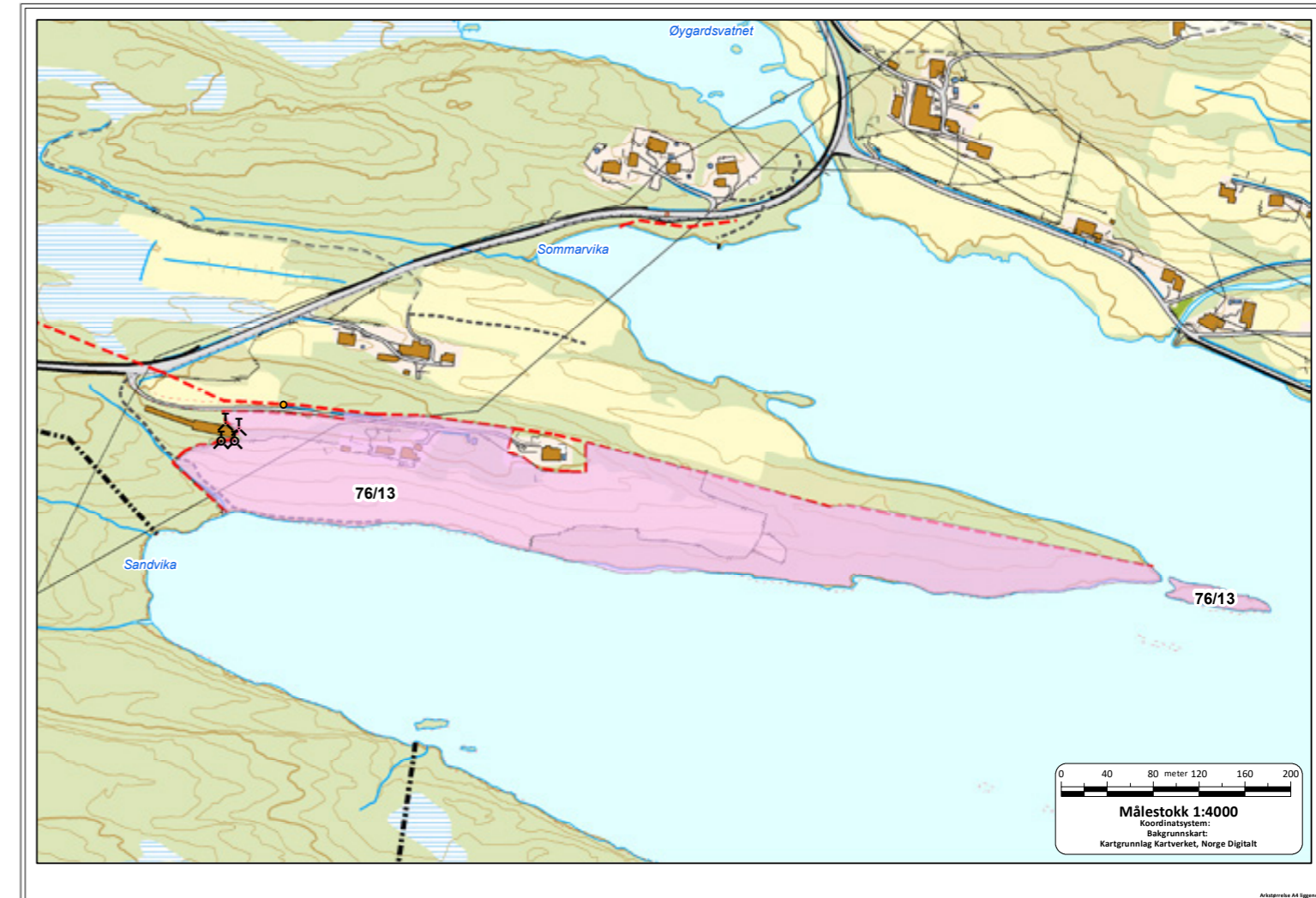
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Lefdal	892b466e53640690bbf595 1856a22ca056e02fe1	20.03.2025 20:00:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Iren Lefdal	3771df21f95aa7e0f656748f eb9187189598a938	20.03.2025 20:06:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2250032



- 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>



Sunnfjord kommune

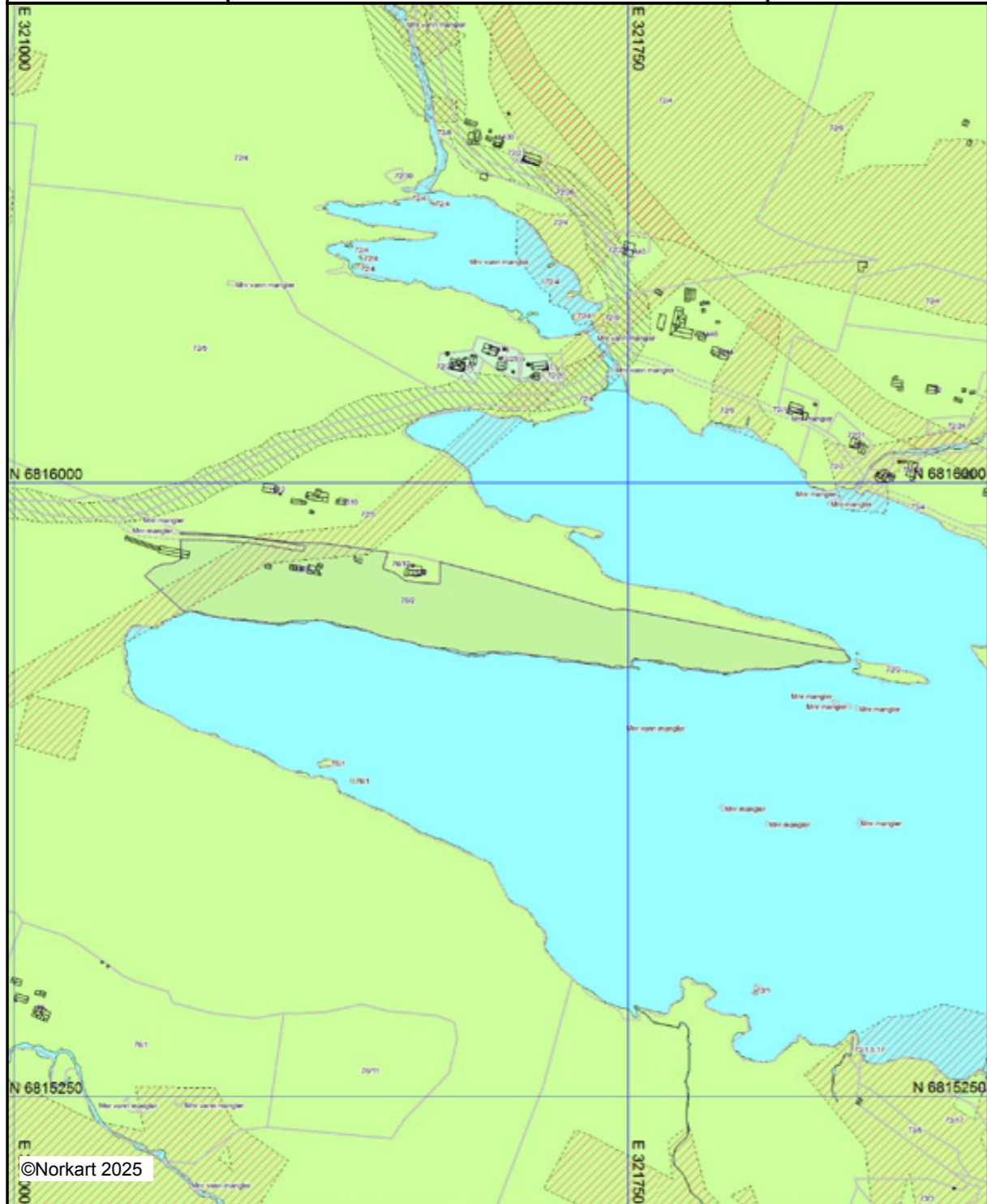
Kommuneplankart

Eiendom: 76/2
Adresse: Førdefjordvegen 1524
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:7500

N



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv**
 - LNFR-areal - nåværende
 - LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass**
 - Naturområde vann - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)**
 - Faresone - Ras- og skredfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 - Støysone - Rød sone iht. T-1442
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL**
 - Faresone grense
 - Støysonegrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 - Planområde
 - Planområde
 - Grense for arealformål
 - Påskrift områdenavn

Eiendom	4647 76/2		
Utskriftsdato	26.03.2025	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

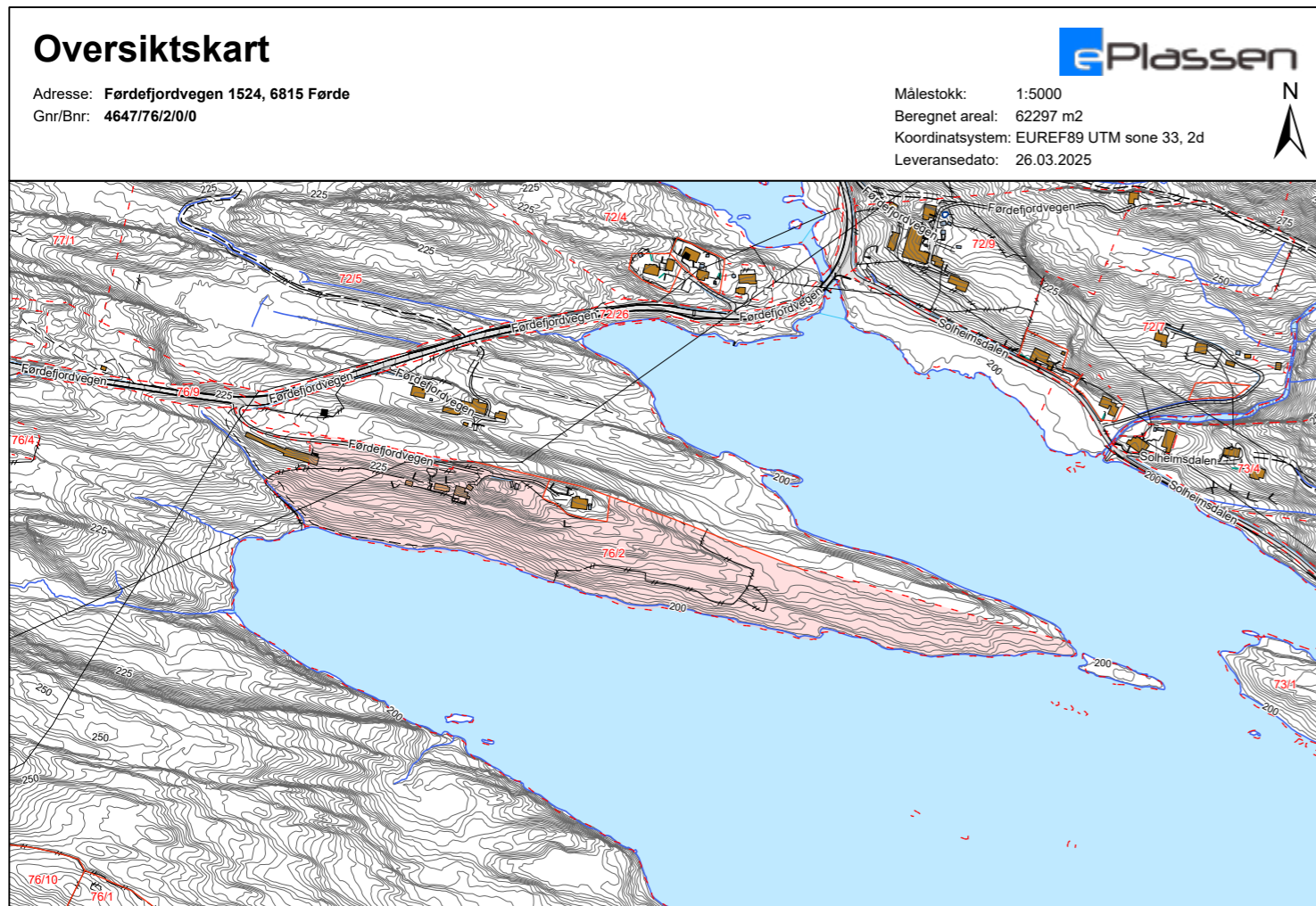
1 Berørte datasett

1 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

2 Kulturminner - Kulturmiljøer
 2 Kulturminner - Fredete bygninger

1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr: 76 Bnr: 12 i Sunnfjord kommune har følgende rettigheter på Gnr.76 Bnr.2:

- Rett til kjøreveg for bil over hovedbruket frem tomtegrensen.
- Rett til å hente vann fra eksisterende borehull som ligger på gnr.76 bnr.2 i dag, samt ha liggende vannledning frem til tomtegrensen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

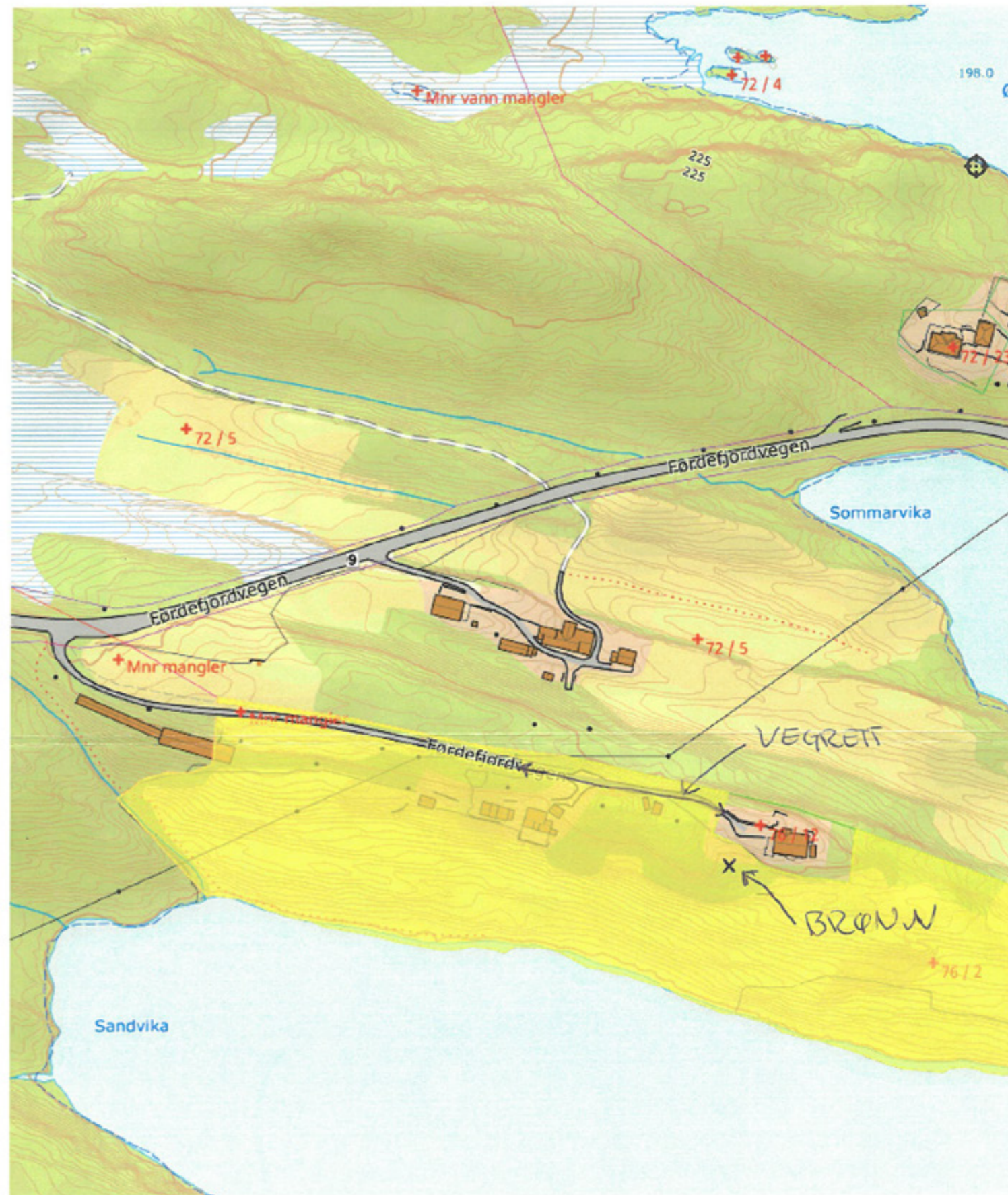
Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Heikvangsdalen 25/3-25 Henning Lefdal Ann-Iren Lefdal

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Ann-Iren Lefdal
Henning Lefdal

Førde 21/3-25

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6800 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no