

Sunnfjord - Jølster

Sagevegen 31, 6847 Vassenden



Prisantydning

3.150.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	16
Nøkkelinformasjon	18
Viktig informasjon	23
Dokumenter	24
Løsøre og tilbehør.	80
Budskjema	83



Fakta om boligen

Prisantydning:
3.150.000,- + omk.

Byggeår:
2005

Areal:
BRA-i: 108m².

Soverom:
3

Tomt:
Eiet tomt, 555m².

Parkering:
Gruslagt parkeringsplass for flere biler.
Det er montert elbil-lader på husvegg som vender mot parkeringsplassen.

Kommunale avgifter:
12.610,- pr. år.

Område:
Sunnfjord – Jølster

Eiendomstype:
Rekkehus, eiet.

Adresse:
Sagevegen 31
Postnr Poststed:
6847 Vassenden





Omkostninger for kjøper

3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))

80 042,- (Omkostninger totalt)

3 230 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Rekkehus i etablert- og barnevennlig boligfelt på Vassenden. Boligen går over to plan og inneholder bla. 3 soverom + disp. rom, stue, separat kjøkken, bad og separat vaskerom. Fra hovedplan er det adkomst ut til sørvendt balkong, samt terrasse på oppsiden av huset med sol på ettermiddag/kveld på sommeren.

Eiendommen ligger i vest-enden av rekka og har eiet tomt. Gruslagt parkeringsplass ved inngangspartiet deles med ene naboen. Det er montert elbil-lader ved parkeringsplassen. Eiendommen ligger fint til i rolig boligområde, med gangavstand til skule, barnehage og dagligvarebutikk. Til Førde sentrum er det ca. 17km.





Terrasse på oppsida av boligen, det er også balkong i fasade mot sør med utgang fra stua



Boligen er i dag innreda med 3
soverom + disponibelt rom /
kontor

Underetasjen er innreda med 3
soverom, bad og vaskerom



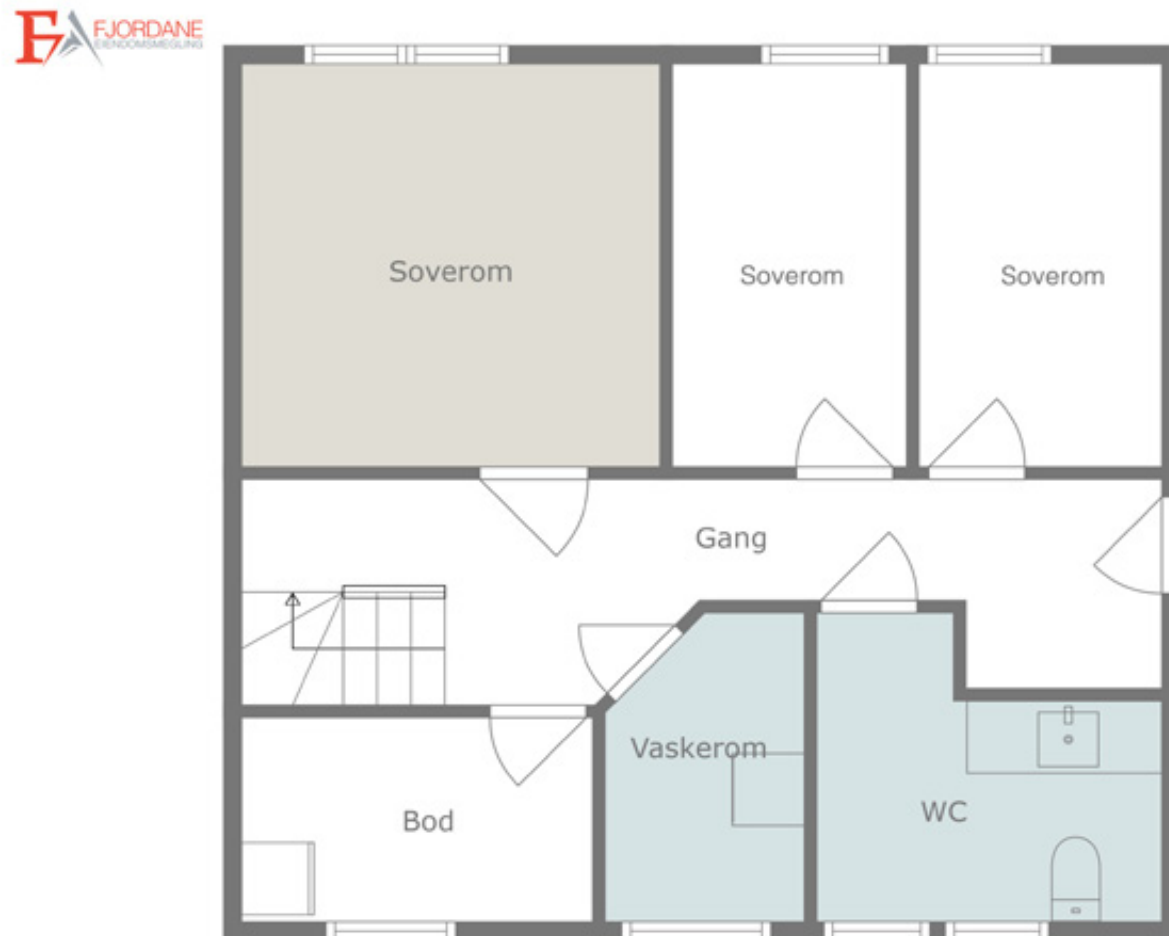
Hovedsoverom



Badet ble modernisert i 2020

Plantegning

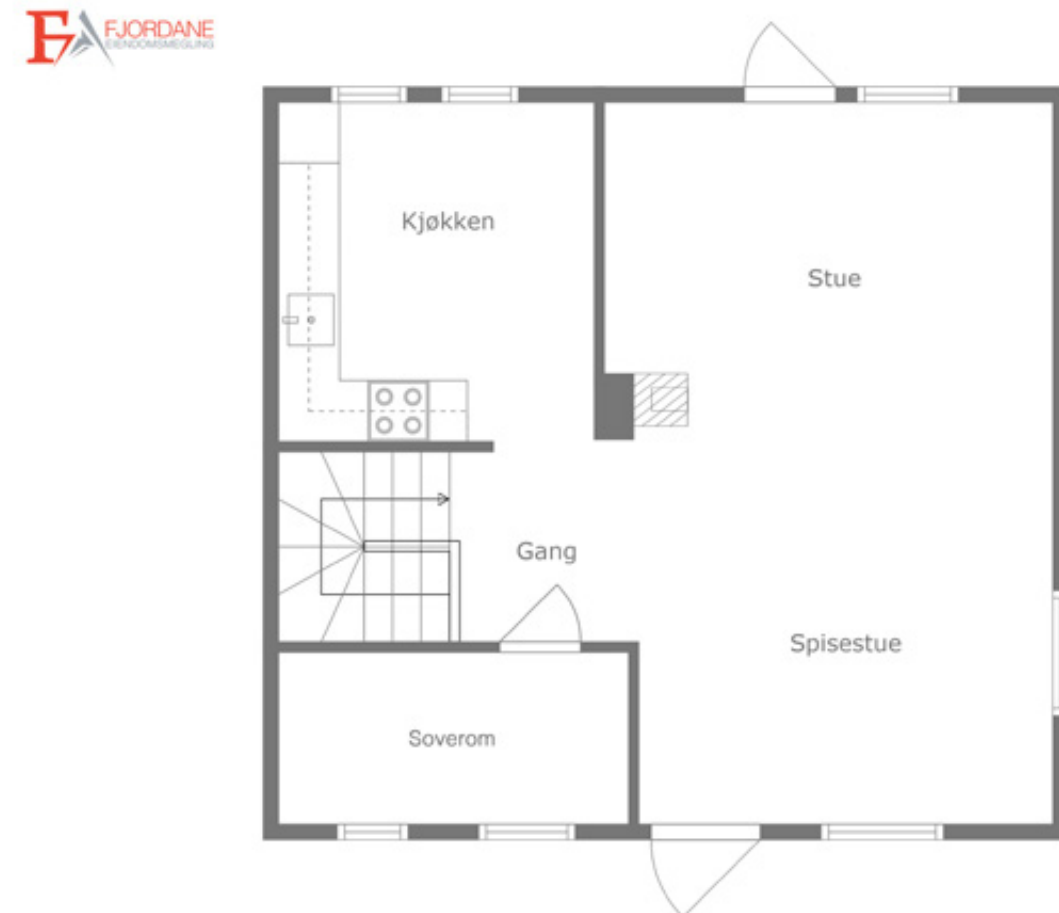
Oversikt over 1. etg.



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

Plantegning

Oversikt over 2. etg.



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

Nøkkelinformasjon

Adresse Sagevegen 31 6847 Vassenden	- Rom under terreng - Overflater gulv bad kjeller - Sluk, membran og tettesjikt bad kjeller - Sanitærutstyr og innredning bad kjeller - Ventilasjon bad kjeller - Overflater vegger og himling vaskerom kjeller - Overflater gulv vaskerom kjeller - Sluk, membran og tettesjikt vaskerom kjeller - Sanitærutstyr og innredning vaskerom kjeller - Ventilasjon vaskerom kjeller - Avtrekk kjøkken - Vannledninger - Avløpsrør - Ventilasjon - Andre installasjoner - Grunnmur og fundamenter - Utvendige vann- og avløpsledninger
Matrikkel Gnr. 356 bnr. 152 i Sunnfjord kommune	TG2: 17 stk. - Takteking - Nedløp og beslag - Utvendig dører - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Innvendige overflater - Etasjeskille/gulv mot grunn - Radon - Innvendig pipe og ildsted - Innvendige trapper - Innvendige dører - Varmtvannstank - Elektrisk anlegg - Fuktsikring og drenering - Forstøtningsmurer - Terrengforhold - Overflater og innredning
Beliggenhet, adkomst Eiendommen ligger ved Sagevegen på Vassenden i Sunnfjord kommune. Eiendommen ligger sørvendt til og har utsikt over bebyggelse, vei og omliggende fjell. Det er ca. 5 minutter med bil til Vassenden barne- og ungdomsskole og ca. 2 minutter med bil til barnehage. Til Førde er det ca. 18,2 km hvor man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud og offentlig kommunikasjon.	
Eiendommen har enkel adkomst inn på tomta fra offentlig veg.	
Type, eierform og byggeår Rekkehus Selveier, oppført i 2005	
Bygninger og byggemåte Rekkehus fra 2005 med normal standard ut i fra alder/ konstruksjon.	
Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik: TG1: 20 stk. - Veggkonstruksjon - Takkonstruksjon/loft - Vinduer	

kjøkken - Overflater vegger og himling bad kjeller	TG3: 1 stk. - Branntekniske forhold
TGIU: 1 stk. - Tilliggende konstruksjoner vaskerom kjeller	
Beskrivelse byggemåte: Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Dreneringen er fra byggeår.	
Ytterveggene er oppført i 6" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.	
Takkonstruksjon har W-takstoler i tre. Takteking av betongtakstein og undertak av finèrplater. Takrenner og nedløpsrør av aluminium. Stigtrinn for tilkomst til pipen. Det er montert snøfangere på deler av taket.	
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt og kodelås. Ytterdøren er produsert i 2024. I stuen er det to balkongdører, en med tilkomst til sørvendt veranda i trekonstruksjon og en med tilkomst til nordvendt veranda i trekonstruksjon. Begge med terrassebord og	

malt rekkverk i trevirke. Betongplattning ved inngangspartiet på 2 m2.	
Avløpsrør og vannledning av plast.	
Tekniske installasjoner - Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i teknisk rom. I tidligere toalettrom ligger det vann- og avløpsrør til servant og toalett i veggen. - Det er avløpsrør av plast. - Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeår. Driftsenhet for mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i teknisk rom er plassert på kaldloftet. - Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005. - Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret med unntak av noe oppgraderinger over tid. - Sikringsskap med automatsikringer. - Spotter i stue, kjøkken og i bad. - Det er lagt opp lader for elbil. - Boligen har brannslukningsapparat fra 2013 og seriekoblet brann- og innbruddsalarm.	
Arealer og fordeling per etasje Totalt BRA 108 kvm består av: - BRA-i (internt bruksareal): 108 kvm	

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger: Hovedplan: - BRA: 55 m² - BRA-i: 55 m² (kjøkken, stue, kontor) Underetasje: - BRA: 53 m² - BRA-i: 53 m² (gang med trapp, bad, tre soverom, vaskerom, teknisk rom) 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 Fiber. Dekoder følger med etter nærmere avtale. Hvitevarer på kjøkken følger med. Garderobeskap som står i boligen under visning med følger med. Elbil-lader.	
Innvendige overflater og innredninger På gulvene er det laminat og klikkvinyll, i teknisk rom er det beleg med sluk. På veggene er det malt smartpanel. Innvendige tak har malte takplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark. Boligen har elementpipe. Innvendig trapp i trevirke. Det er lagt laminat i trinnene og etablert tette	

opptrinn. Malte innvendige dører i trevirke. Dørkarmene har pakninger mot dørblad for dempet lukking og redusert lydgjennomtrengning.	
VÅTROM Vaskerommet har belegg på gulv med elektrisk varmekabler, på veggene er det malt smartpanel og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i rommet. Bad i kjeller har vinylbelegg på gulv med elektrisk varmekabler og baderomsplater på vegger. I taket er det malte takplater med innfelte spotter. Rommet er innredet med servant på underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk i rommet.	
KJØKKEN Kjøkkenet har innredning fra Epoq med malte fronter av finèr, laminert benkeplate og oppvaskkum fra Blanco. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjon koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Belysning i underkant av overskapene. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.	
Oppvarming Vedovn i stuen.	



Luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Parkering

Gruslagt parkeringsplass for flere biler.
Det er montert elbil-lader på husvegg som vender mot parkeringsplassen.

Areal og eierform

Areal: 555 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Eiendommen ligger i sørvendt skrått terreng. Tomten er opparbeidet med gruslagt tun/ parkeringsplass, forstøtningsmurer av naturstein og betong, grøntareal og beplantning.

Eier

Nicolay Sandvoll
Namitha Hjelle

Vei, vann og avløp

Kommunal veg til tomtegrensen.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Reguleringsplan

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Hjelmbrekkefeltet
Nasjonal arealplanID: 4647_14311975001
Plantype:1431_1975001
Ikrafttredelsesdato: 08.10.1975

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/76>

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

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 26.10.2005.

Beregnet totalkostnad

3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
78 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,-))

80 042,- (Omkostninger totalt)

3 230 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tinglyst pant på eiendommen

Eiendommen var tidligere borettslagsandel i Borettslaget Solskinn. Dette ble oppløst og eiendommene ble tildelt eget gårds- og bruksnummer i 2010. Borettslaget hadde på tidspunkt ved fradeling et fellespant i eiendommen som fremdeles er tinglyst på alle eiendommene (overført ved fradeling). Dette vil være tinglyst på eiendommen, og kjøpers bank vil få prioritet etter dette i grunnboka. De ansvarlige for slettingen av borettslaget har bekreftet at det ikke er heftelser igjen på pantet, megler har mottatt kopi av signert bekreftelse på dette som kan oversendes på forespørsel. Kontakt megler for mer info.

Se mer info om pantet under:
2006/426886-1/200 Fellesobl. for bor.innsk.
11.09.2006
BELØP: NOK 1.200.000
Panthaver:Andelseiere I Borettslaget Solskinn
Lnr: 10004950
Overført fra: 4647-356/115
Gjelder denne registerenheten med flere

Tilstandsrapport

Utført av : Trond Gjesdal
Takstdato : 23.04.2025
Markedsverdi : 3 150 000,-
Teknisk verdi : 3 500 000,-

Formuesverdi : 851 282,-
Sekundær formuesverdi : 3 405 126,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2023

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul -
Energikarakter D

Forsikring

Fremtind
Polisenummer: 23393872

Kommunale avgifter

Kr. 12 610 pr. år
Inkl. vann- og avløpsavgift, eiendomsskatt, branntilsyn hvert 4 år. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglere vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.19 900)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Innhenting av info Breg, ang. pant til borettslag (Kr.424)
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)
Megler tilstede på overlevering (valgfritt) (Kr.900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 150 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)

Boligselgerforsikring

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

Arealangivelser i salgsoppgaven

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

Andre opplysninger

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

Budgivning

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

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

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke

bli formidlet videre til selger.

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

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

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Lov om hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte

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

Oppdragsansvarlig

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

Salgsoppgave datert

06.05.2025

Viktig informasjon

NB!

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

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

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Sagevegen 31, 6847 VASSENDEN
 SUNNFJORD kommune
 gnr. 356, bnr. 152



Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 Rapportdato: 23.04.2025 Oppdragsnr.: 22102-1537 Referansenummer: NZ1921
Autorisert foretak: Verdsett AS Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™



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

Norsk takst

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



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

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

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

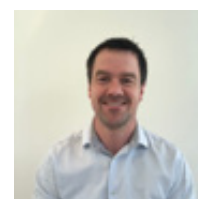
VERDSETT AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein. Det er skiftet ut noen takstein.
- Undertak av finérplater.
- Takrenner og nedløpsrør av aluminium.
- Stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Det er montert snøfangere på deler av taket.
- Ytterveggene er oppført i 6" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt og kodelås. Ytterdøren er produsert i 2024. I stuen er det to balkongdører.
- Fra stuen er det tilkomst til sørvendt veranda i trekonstruksjon.
- Terrasebord og malt rekkverk i trevirke.
- Fra stuen er det tilkomst til nordvendt veranda i trekonstruksjon.
- Terrasebord og malt rekkverk i trevirke.
- Betongplating ved inngangspartiet på 2 m2.

INNVEDIG [Gå til side](#)

På gulvene er det laminat, i teknisk rom er det belegg med sluk. På veggene er det malt smartpanel. Innvendige tak har malte takplater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark.
- Boligen har elementpipe. Vedovn i stue.
- Innvendig trapp i trevirke. Det er lagt laminat i trinnene og etablert tette opptrinn.
- Malte innvendige dører i trevirke. Dørkarmene har pakninger mot dørblad for dempet lukking og redusert lydgjennomtrengning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det malt smartpanel og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Bad i kjeller har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger. I taket er det malte takplater med innfelte spotter. Rommet er innredet med servant på underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum fra Blanco. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjon koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Belysning i underkant av overskapene. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i

rør med fordelerskap i teknisk rom. I tidligere toalettrom ligger det vann- og avløpsrør til servant og toalett i veggen.

- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret. Driftsenhet for mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i teknisk rom er plassert på kaldtloftet.
- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.
- I stuen e det installert luft til luft varmepumpe.
- Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret med unntak av noe oppgraderinger over tid. Sikringsskap med automatsikringer. Fiber er installert. Spotter i stue, kjøkken og i bad. Det er lagt opp lader for elbil.
- Boligen har brannslukningsapparat fra 2013 og seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

- Dreneringen er fra 2005.
- Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
- Forstøtningsmur av naturstein og betong.
- Eiendommen ligger i sørvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	108 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

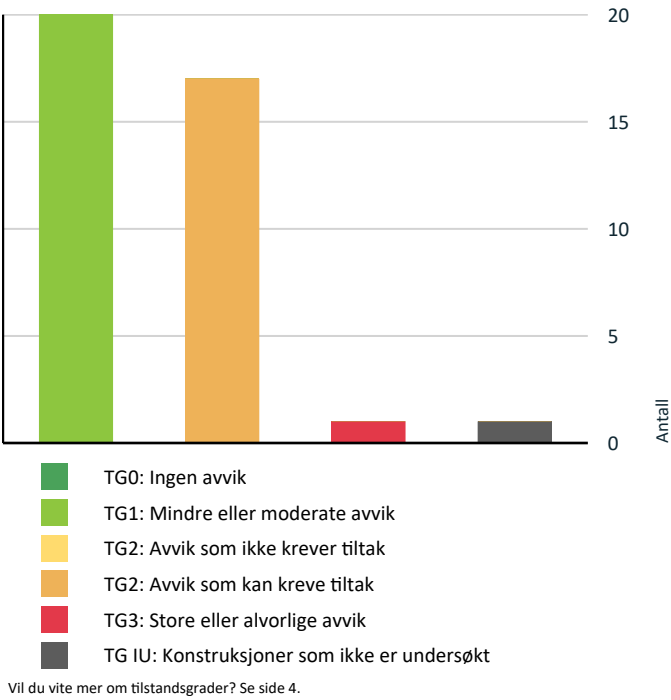
Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

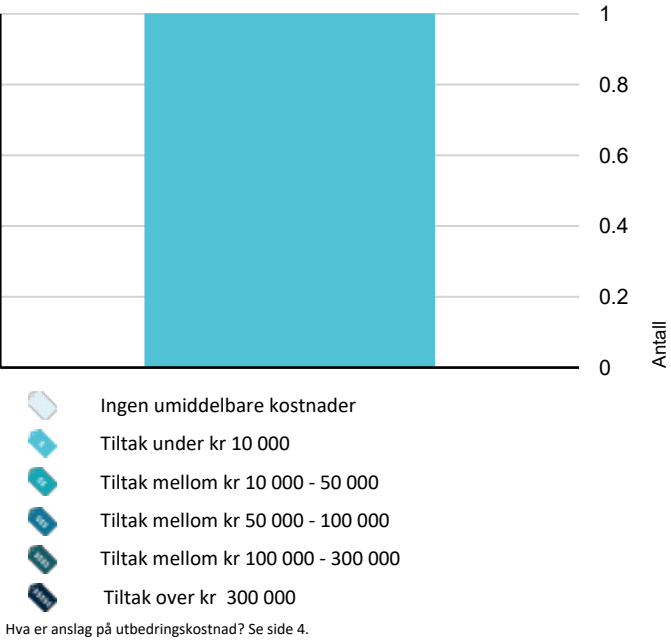
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det som på tegning er toalettrom og bod er bygd om til kontor. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrenghforhold	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2005

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2020	Modernisering	Nye innvendige dører.
2020	Modernisering	Lagt opp medieuttak/flere kontakter. Montert el.billader.
2021	Modernisering	Installering av luft til luft varmepumpe.
2021	Modernisering	Nye rørkoblinger på varmtvannsberederen.
2021	Modernisering	Renovering av bad: Avretting av gulv og installasjon av våtromsbelegg utført av Br. Sønnerheim AS. Montering av baderomsplater, utført som egeninnsats(faglært). Montering av toalett, dusj og vask gjort av Vestland Rør og Elektro AS.
2021	Modernisering	Kjøkkeninnredning skiftet i 2021 sammen med ny platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og innebygd mikroovn. Sprutplater mellom over og underskap fra Fibo ellers malt de resterende vegger i samme tid.
2021	Modernisering	Nye spotter i stue og i kjøkken. Nytt gulv i kjøkken og på kontor. Nye gulv i gang og i soverom i underetasjen.
2021	Ombygging	Toalettrommet er omgjort til et kontor. Alt av røropplegg er koblet fra, men ligger tilgjengelig slik at det kan tilbakeføres ihht plantegning.
2021	Modernisering	Montering av elbillader med tilhørende sikring. Ny kurs til induksjonstopp. Montert opp 3 ekstra stikkontakter langs kjøkkenbenken. Montert opp nye spotter i taket i stue. Utvidet antall stikkontakter i stue i forbindelse med tv plassering. Lagt opp en ny stikkontakt i gangen i underetasjen. Lagt opp 2 nye stikkontakter og ett datauttak på kontoret. Lagt opp 3 stikkontakter utvendig, samt montert 2 nye utelamper.
2021	Modernisering	Malt rekkverket og lagt i trappefornyer fra Pergo.
2023	Modernisering	Terrassegulv sist beiset i 2023, rekkverk malt i mai 2024.
2024	Modernisering	Ny ytterdør.
2024	Modernisering	Maling av bordkledning.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er skiftet ut noen takstein. Undertak av finérplater.

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 3 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

Begrensninger og risiko
På grunn av disse begrensningene kan det foreligge skader eller avvik på taktekkingen og underliggende taklekker/undertaket som ikke er synlige fra bakkenivået eller via droneinspeksjon. Dette kan inkludere slitasje, lekkasjer eller skader på takstein, beslag, undertak, lekter eller andre deler av konstruksjonen. Kjøper bør være oppmerksom på at slike skader kan medføre uforutsette kostnader.

- Vurdering av avvik:**
 - Det er avvik:
- Det er ved befaringen påvist forekomst av mose på taktekkingen.

- Konsekvens/tiltak**
 - Tiltak:
- Mose bør spyles bort, da mosen kan lede vann inn på undertaket og gi redusert levetid på undertaket eller i verste fall lekkasjer inn i bygningen og påfølgende fuktskader.



IG 2 Nedløp og beslag

- Takrenner og nedløpsrør av aluminium.
- Stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Det er montert snøfangere på deler av taket.

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

- Skade på snøfanger.

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

- Konsekvens/tiltak**
 - Tiltak:
- Utbedre skade på snøfanger.

- Det er per dags dato ikke et krav fra myndighetene om at snøfangere må ettermonteres på eksisterende bygninger. Imidlertid, gjøres det oppmerksom på at dersom taktekkingen endres eller erstattes på et senere tidspunkt, kan dette utløse krav som innebærer at snøfangere må installeres.

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

Tilstandsrapport



Bildet viser skade på snøfanger.

IG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i 6" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

- Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som gjør at det kun er mulig å vurdere ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Dette innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer, eller andre svekkelser. Manglende eller skadet isolasjon skjult i konstruksjonen kan foreligge uten at det er mulig å se dette ved befaringen. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan heller ikke vurderes eller beskrives, men kun antas basert på veggtykkelse.

IG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



IG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

IG 2 Dører

Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt og kodelås. Ytterdøren er produsert i 2024. I stuen er det to balkongdører.

- Vurdering av avvik:**
 - Det er avvik:
- Den ene balkongdøren har katteluke. Konsekvens av katteluke er energitap som følge av luftlekkasjer og dårligere isoleringsegenskaper i luken enn øvrig del av dørbladet.
 - Ytterdøren tar i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om katteluken skal fjernes, må hele dørbladet skiftes.
- Justere ytterdøren.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Fra stuen er det tilkomst til sørvendt veranda i trekonstruksjon. Terrassebord og malt rekkverk i trevirke.
- Fra stuen er det tilkomst til nordvendt veranda i trekonstruksjon. Terrassebord og malt rekkverk i trevirke.
- Betongplattning ved inngangspartiet på 2 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrassebordene på veranda i fasade mot sør har noe slitasje, og enkelte bord har råteskader.
- Rekkverket er 0,92 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf.§ 12-15 og §12-11 TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning av terrassebordene på veranda i fasade mot sør må kunne påberegnes på sikt.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

På gulvene er det laminat, i teknisk rom er det belegg med sluk.
På veggene er det malt smartpanel.
Innvendige tak har malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe monteringshull i veggoverflater.
- Mangler noen taklister i tak ved tidligere delevegg mellom toalettrom og bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tette monteringshull på veggplater.
- Montere taklist i kontor der hvor dette mangler.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert betonggulv på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe knirk i etasjeskille i kjøkken. Knirk i etasjeskille skyldes ofte friksjon mellom bjelkelag og undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sikre at undergulv har tilstrekkelig innfestning til bjelkelaget for å unngå knirk i konstruksjonen.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuell for høye verdier av radongass i boliger kan utgjøre en helserisiko over tid.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å fastslå eventuell tilstedeværelse av radon. Dersom målingene viser verdier over anbefalt grense (100 Bq/m³), bør det gjøres tiltak.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Vedovn i stue.

- Det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

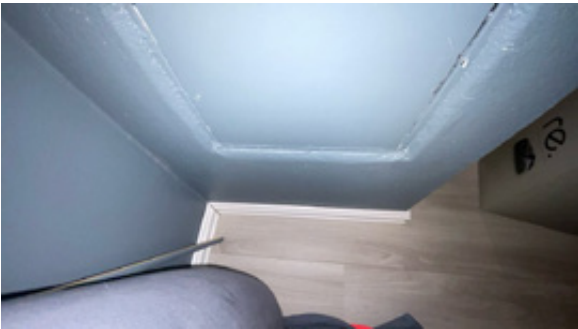
Tilstandsrapport

Undersøkelse av innvendig røykløp, sotluke og tilhørende installasjoner utføres ikke av takstingeniøren. Disse forholdene må vurderes av fagkyndige, som feier eller branntilsyn.

- Vurdering av avvik:**
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør golv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



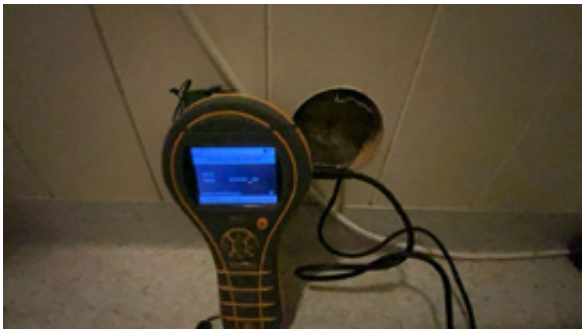
Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Gulvet har belegg og veggene har plater.

Hulltaking er foretatt i teknisk rom på vegg mot grunnmur uten å påvise unormale forhold.

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



Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke. Det er lagt laminat i trinnene og etablert tette opptrinn.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det anbefales å montere håndløper i trappeløpet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Malte innvendige dører i trevirke. Dørkarmene har pakninger mot dørblad for dempet lukking og redusert lydgjennomtrengning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
 - Skader på enkelte pakninger.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
 - Skifte ut pakninger med skade.



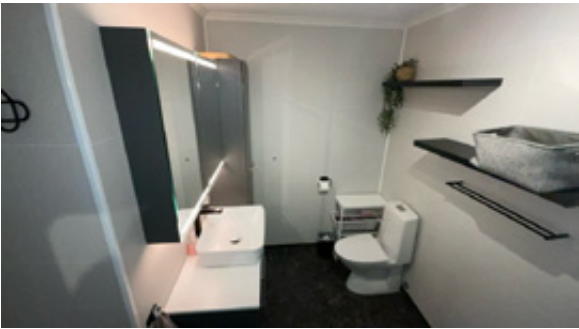
VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller har vinylbelegg på golv med elektriske varmekabler og baderomsplater på vegger. I taket er det malte takplater med innfelte spotter. Rommet er innredet med servant på underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD
 Overflater vegger og himling
Veggene har baderomsplater og taket har malte takplater.
Vurdering av avvik: - Det er avvik: - Det er fuktskader i nedkant av våtromsplatene.
Konsekvens/tiltak - Tiltak: - Baderomsplatene i dusjhjørne må skiftes ut.



KJELLER > BAD
 Overflater Gulv
Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 28mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,8 meter.
KJELLER > BAD
 Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



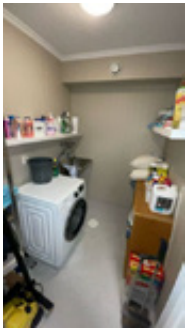
KJELLER > BAD
 Sanitærutstyr og innredning
Rommet er innredet med servant på underskap, høyskap, speilskap med integrert lys, toalett og dusjhjørne.
KJELLER > BAD
 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk i rommet.
KJELLER > BAD
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt i gang på vegg mot servant uten å påvise unormale forhold.
Måleapparatet klarer ikke lese verdier under 6%. Apparatet viser 0% ved måling, noe som indikerer at trevirke i dette området har mindre enn 6% fuktighet.
Dusjhjørne er plassert mot grunnmur og vaskerom, så det er ikke utført hulltaking i dette område. Det gjøres oppmerksom på at selv om det ved hulltakingen ikke er registrert noen avvik, gir ikke dette noen komplett garanti for at øvrig del av konstruksjonen ikke har noen avvik da inspeksjonshullet kun gir et svært begrenset innsyn i konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM
Generell
Vaskerommet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, på veggene er det malt smartpanel og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i rommet.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon for oppbygging av våtrommet.



KJELLER > VASKEROM
 Overflater vegger og himling
Smartpanel med malte overflater på veggene. I taket er det malte takplater.
KJELLER > VASKEROM
 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 29mm fra topp laveste gulv ved dør til topp senter av slukrist. Avstand ca. 1,5 meter.

KJELLER > VASKEROM

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med stål skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG NJ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

At hulltaking ikke kan/er utført må tolkes som en risikoopplysning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
 - Rørinstallasjoner er på vegg mot bad, så hulltaking er ikke gjennomført.

- Konsekvens/tiltak**
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Ved overflatesøk på vegg ved rørinstallasjoner er det ikke indikasjon på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med malte fronter av finér, laminert benkeplate og oppvaskkum fra Blanco. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjon koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Belysning i underkant av overskapene. På veggen over benkeplaten er det montert kitchen board.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Løs front på kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Feste løs front på kjøleskapet.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1

Vannledninger

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør med fordelerskap i teknisk rom. I tidligere toalettrom ligger det vann- og avløpsrør til servant og toalett i vegg.



TG 1

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

1TG 1

Ventilasjon

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

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

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

Driftsenhet for mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i teknisk rom er plassert på kaldtloftet.



Driftsenhet for mekanisk avtrekk.

1TG 2

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.



1TG 1

Andre installasjoner

I stuen e det installert luft til luft varmepumpe. Installert av Fjordane varmepumpeservice.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



1TG 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret med unntak av noe oppgraderinger over tid. Sikringsskap med automatsikringer. Fiber er installert. Spotter i stue, kjøkken og i bad. Det er lagt opp lader for elbil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede har ikke kompetanse som elektriker, og vurderingen av anlegget i denne takstrapporten er basert på en ren visuell besiktigelse av anlegget for å oppdage åpenbare synlige feil og mangler. Ved befaringen ble det ikke registrert noen forhold ved kontakter, brytere eller ledninger som åpenbart krever tiltak. Imidlertid må det påpekes at undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen som elektriker, og derfor kan ikke garantere at det ikke finnes avvik i anlegget som kan oppdages av en fagperson. Generelt anbefaler vi at en fagkyndig elektriker kontrollerer anlegget for å sikre at det har tilstrekkelig kapasitet i henhold til dagens forventede bruk og for å sikre brannsikkerheten. Vi anbefaler også at anlegget kontrolleres av en elektriker dersom det ikke har blitt gjennomført en el-tilsyn de siste fem årene.



 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat fra 2013 og seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Fuktsperre er avsluttet uten klemlist. Manglende klemlist i toppen kan medføre av slagregn/vann trenger ned på baksiden av fuktsperren og videre trenger inn i murveggen, som kan medføre høyt fuktnivå eller eventuelt fuktskader i innvendig påforet trevegg i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Montere klemlist i overgang grunnmur og knotteplast, dette for å unngå at regnvann renner ned mellom grunnmur og knotteplast.



 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Råteskade på rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Skifte ut rekkverksbord med råteskade.

Tilstandsrapport



Råteskader på rekkverksbord.

 TG 2

Terrengforhold

Eiendommen ligger i sørvendt skrått terreng.

- Vurdering av avvik:**
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
 - Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
 - I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og flom.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



 TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Tilstandsrapport

på avløpssystemer.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

108 m²/108 m²

Rekkehus: Kjøkken, Stue, Kontor, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

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

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

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storetrævegen 34 ,6847 VASSENDEN 77 m² 2019 3 sov	19-03-2024	3 300 000	3 750 000		3 750 000	48 701
2 Storetrævegen 30 ,6847 VASSENDEN 79 m² 2019 3 sov	26-04-2022	2 950 000	3 250 000		3 250 000	41 139
3 Storetrævegen 30 ,6847 VASSENDEN 79 m² 2019 3 sov	15-09-2020	2 750 000	2 875 000		2 875 000	36 392
4 Storetrævegen 26 ,6847 VASSENDEN 82 m² 2009 3 sov	29-05-2024	2 650 000	2 650 000		2 650 000	32 317
5 Hjelmbrekkevegen 13 ,6847 VASSENDEN 76 m² 1997 2 sov	10-01-2023	2 150 000	2 420 000		2 420 000	31 842
6 Hjelmbrekkevegen 25 ,6847 VASSENDEN 76 m² 1997 2 sov	23-07-2019	2 150 000	2 000 000		2 000 000	26 316
7 Sagevegen 29 ,6847 VASSENDEN 113 m² 2005 3 sov	07-11-2022	2 600 000	2 600 000		2 600 000	23 009
8 Sagevegen 31 ,6847 VASSENDEN 110 m² 2005 4 sov	06-10-2020	2 300 000	2 200 000		2 200 000	20 000

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
---	-----	-----------



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

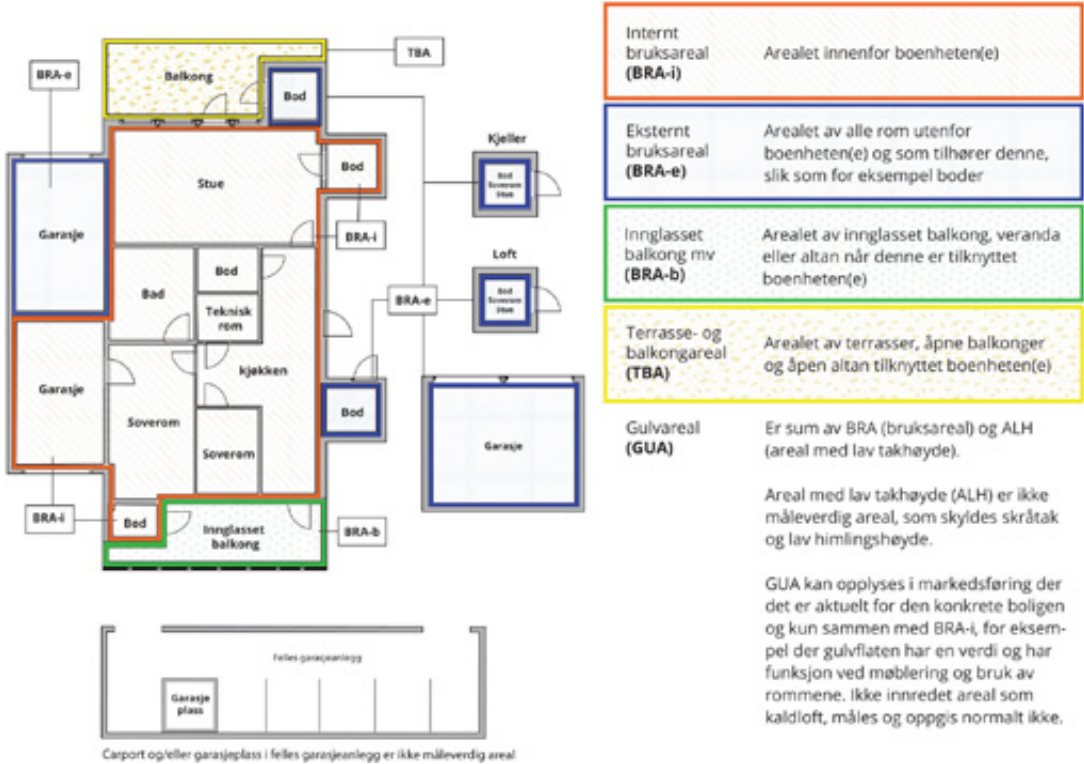
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55			55	
Kjeller	53			53	
SUM	108				
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Kontor		
Kjeller	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Teknisk rom		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- Det som på tegning er toalettrom og bod er bygd om til kontor. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Rekkehus	108	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	356	152		0	555.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagevegen 31

Hjemmelshaver

Hjelle Namitha, Sandvoll Nicolay

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Sagevegen på Vassenden i Sunnfjord kommune. Eiendommen ligger sørvendt til og har utsikt over bebyggelse, vei og omliggende fjell. Det er ca. 5 minutter med bil til Vassenden barne- og ungdomsskole og ca. 2 minutter med bil til barnehage. Til Førde er det ca. 18,2 km hvor man finner et bredt utvalg av ulike servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Hjellbrekkfeltet
Nasjonal arealplanID: 4647_14311975001
Plantype:1431_1975001
Ikrafttredelsesdato: 08.10.1975

Link til Webplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/76>

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

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt tun/parkeringsplass, forstøtningsmur av naturstein og betong, grøntareal og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskriften er gjennomgått, og det er ikke funnet tinglyste heftelser eller andre forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på eiendommens markedsverdi.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Boligpass	04.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.no	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	04.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger.			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 boligomsetningen. 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/NZ1921>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS	
Oppdragsnr.	
2250040	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nicolay Sandvoll	Namitha Hjelle

Gateadresse	
Sagevegen 31	

Poststed	Postnr
Vassenden	6847

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

23393872

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

oppdaget litt fuktskade nederst på ene plata i dusjhjørnet.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Avretting av gulv og legging av nytt gulvbelegg utførst av Br. Sønnerheim AS. Montering av toalett, blandebatteri til dusj og vask på bad utført av Førde Rør og Elektro.

Arbeid utført av

Br. Sønnerheim AS, Førde Elektro og Rør AS, Alf Bjarne Hjelle

Filer

Betaling Førde Rør og Elektro.pdf

Timeverk og verdi av utførte arbeider i Sagevegen 31.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av diverse lyspunkt innvendig og utvendig, nye stikkontakter på kjøkken, på TV veggen og utvendig. Lagt opp ny kurs til steikeovn. Montert opp elbillader med tilhørende ny kurs og nytt uttak til varmepumpe montert av Fjordane Varmepumpe service.

Arbeid utført av

OneCo AS, Fjordane Varmepumpeservice

Filer

EISikkerhet bolig - Samsvarserklæring Nelfo(1179013).PDF

faktura fjordane varmepumpeservice.pdf

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks fra Easee montert av OneCo i slutten av 2020.

Initialer selger: NS, NH

2

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Normalt vedlikehold bare som vasking av maling av kledning i 2024 samt utskifting av nokre ødelagte takstein.

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

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I følge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred og flom.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: NS, NH

3

Initialer selger: NS, NH

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolay Sandvoll	dc7b33f7cf9ef7a8148663ab62b213ba08da4fbb	25.04.2025 00:42:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Namitha Hjelle	d7a1275d02c4a4f3f8035489c1b5f34f4855a712	25.04.2025 08:38:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2250040



FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslova
av 14 juni 1985, jfr. § 99 nr. 1

Vår refTAS 04/01519-006

Dykkar ref

ArkivBYGG gnr 56 bnr 115

Løpenr004582/05

Ansvarleg søkjar:
Dvergsdal og Sunde Bygg AS

Tiltakshavar:
Dvergsdal og Sunde Eigedom AS

6843 Skei

6843 Skei

FERDIGATTEST ER GITT FOR
Eigedom/byggjestad
Sagevegen 12, 14 og 16

Gnr.56

Bnr.115

Festenr.

Søknad datert:

13. desember 2004

Kva slag arbeid:

Nybygg

Kva slag bygg:

Rekkehus med tre bueiningar

Vedtak: PLB 02/05

Vedtak dato: 28.01.05

Saksnr. 04/01519

Teknisk sjef etter delegert mynde

Den kontrollansvarlege for utføringa har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er gjennomført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i eller i medhald av plan og bygningslova.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for (jfr. § 93) Ei slik bruksendring krev særskild godkjenning.

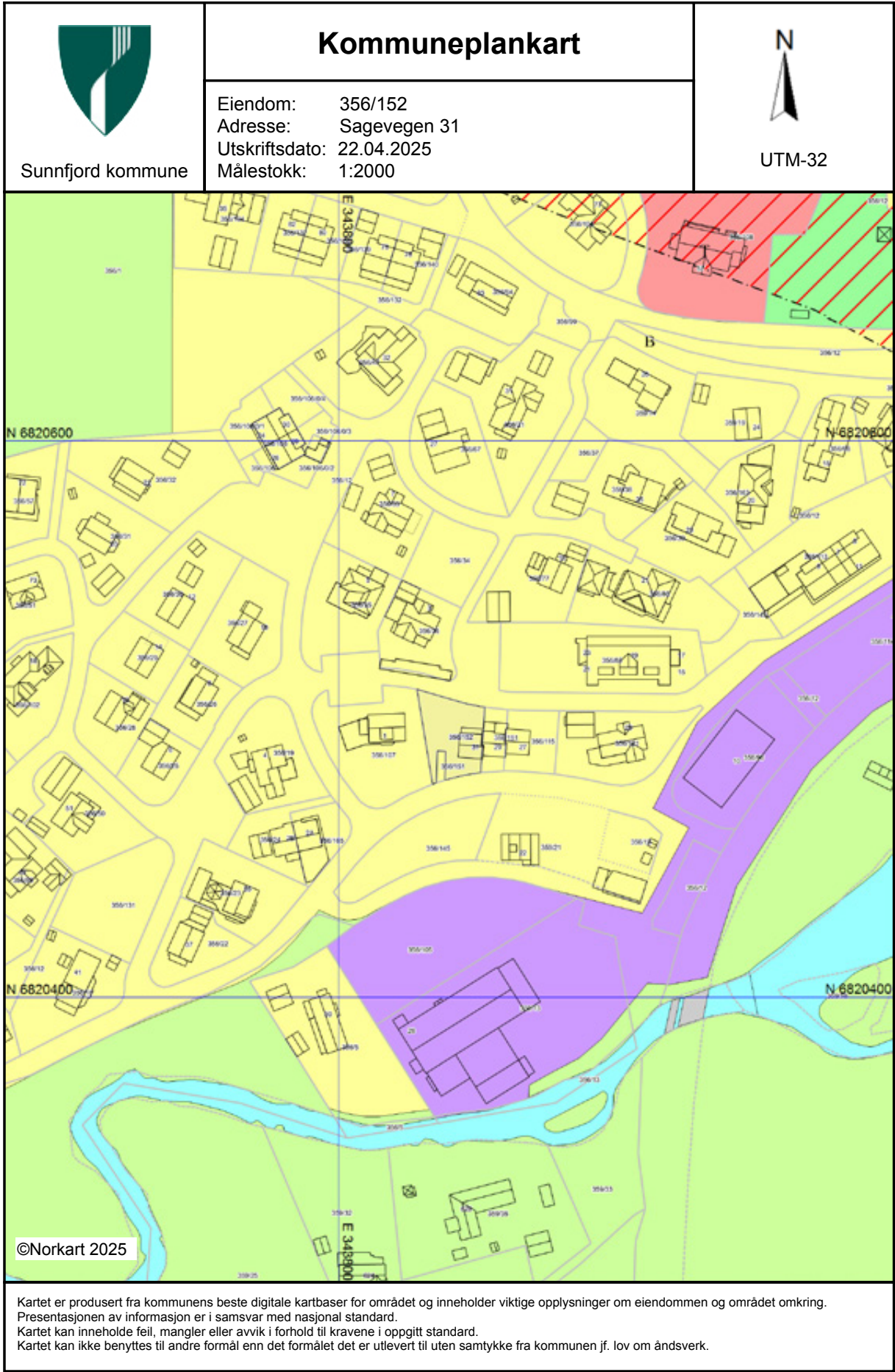
Merknader:

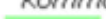
Underskrift

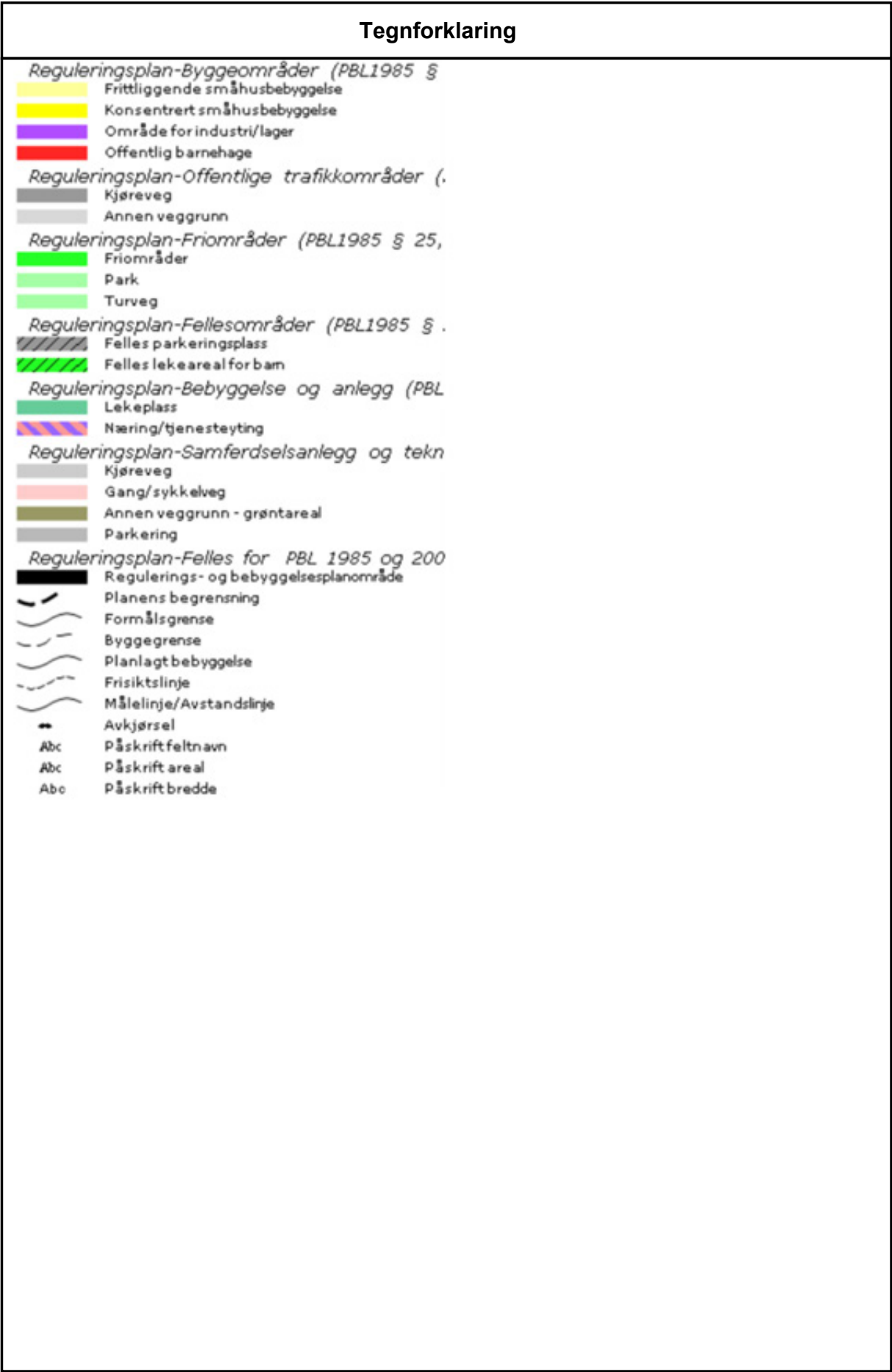
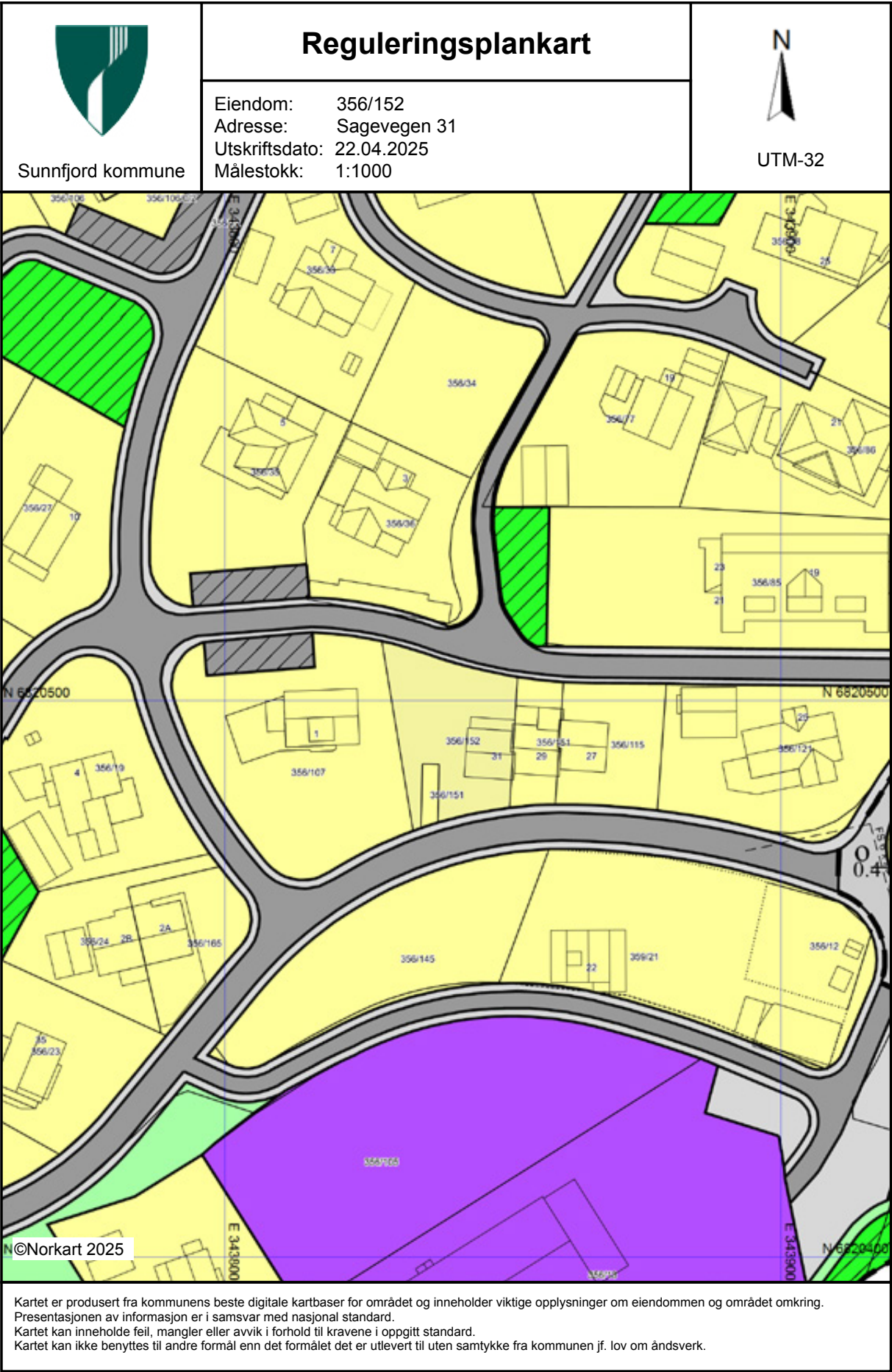
Stad	Dato	Sign./Stempel
Skei	26.10.05	 Tor Arild Segtnan

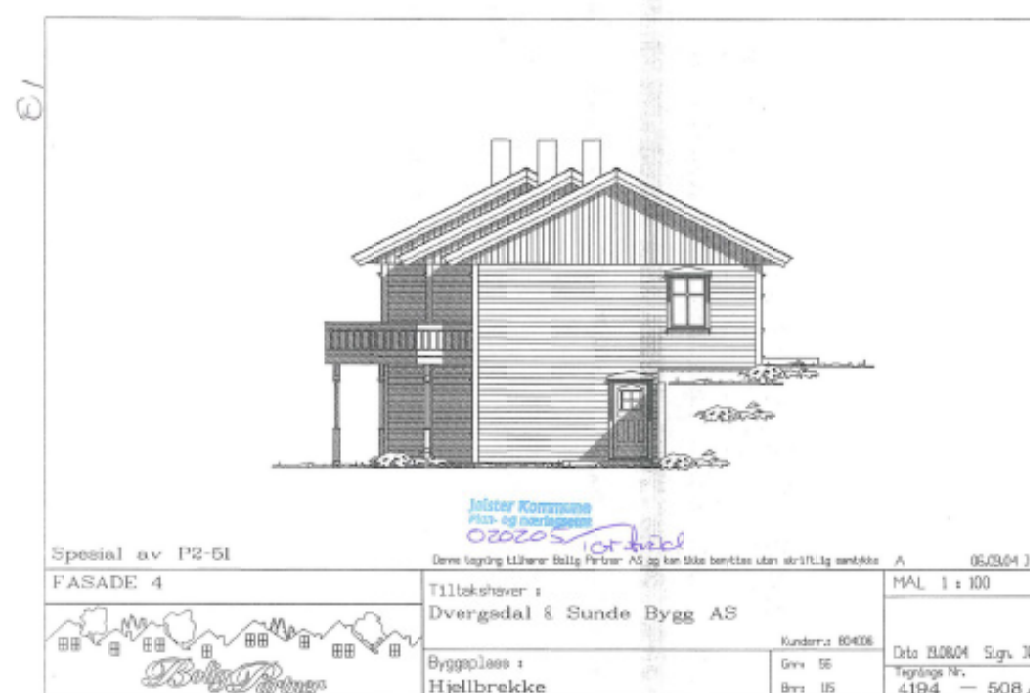
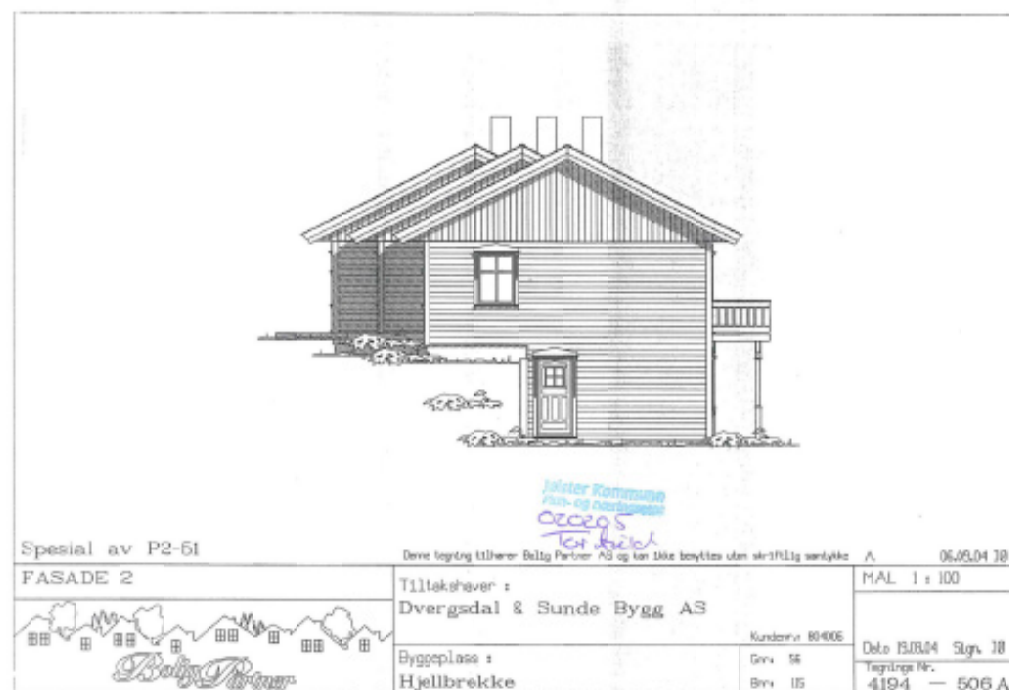
Kopi sendt:

- 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>



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-3)</i>	
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfunktion (PBL2008 §11-4)</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann (PBL2008 §11-5)</i>	
	Naturområde vann - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-6)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-7)</i>	
	Faresone grense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn





Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.04.2025 14:40



Adresser (1)

Forretninger (2)

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

BruksenheterEtasjerREGULERINGSFØRESEGNER.

HJELMBREKKE bustadfelt.

1. GENERELT.

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrensene. Innanfor denne grensa er arealet regulert til:

- Byggeområde for: - bustader
 - offentlege bugning
 - industri.
- Trafikkområde: - køyreveg
 - gang- og sykkelveg
 - kollektivtrafikk
- Friområde
- Spesialområde: - frisiktson
 - forminne
 - kommunaltekniske anlegg
- Fellesområder: - felles avkøyrsl
 - felles parkering
 - felles leikeplass

2. BYGGEOMRÅDE FOR BUSTADER.

2.1 Arealet skal byggast ut med bustadhus med tilhøyrande garasjer og parkeringsplassar.

2.2 Arealet skal byggast ut med frittliggande einebustader, men kjedehus og vertikaldelte bustader kan godkjennast på tomter som naturleg let seg dele i paralellar, eller på tomter som blir slått saman. Bygningsrådet kan vise slik utbygging til tomter som høver til denne bustadforma.

2.3 Bustader kan oppførast i inntil 1 ½ høgde, eller 1 høgde med innreia underetasje der terrenget høver for slik utbygging.

2.4 Kvar bustad skal ha plass for garasje og kvart husvære skal ha ein biloppstillingsplass på eiga tomt. Det same gjeld for tomtar der bygningsrådet godkjenner vertikaldelte bustader.

3. BYGGEOMRÅDE FÖR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

3.1 Bygningar kan oppførast i ei høgd, evt. med innreia underetasje.

4. BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI.

- 4.1 Arealet skal nyttast til lager eller småindustriverksemd og anlegg som knyter seg til dette.
- 4.2 Verksemda må ikkje verke sjenerande på kringliggande bustadfelt med støy, lukt eller anna forureining. Skjemmande teknisk anlegg skal skjermast av murar eller anna innhegning dersom dei ikkje kan innebyggast. Det same gjeld evt. naudsynt lagerplass.
- 4.3 Bygningar for lager og industriverksemd kan oppførast med maksimal gesimshøgde 9 m.
- 4.4 Tomtar kan utbyggast med inntil 50 % av tomtearealet. All parkering og av-/pålessing av varer skal finne stad på eigen grunn. Den del av tomteareal som ikkje vert nytta til bygging eller internt trafikkareal, skal opparbeidast til plen eller plantast.

5. TRAFIKKOMRÅDE.

- 5.1. Hovedtilkomstvegane skal vere avkøyringsfri, og kvar einskild tomt skal så langt det er mogeleg, byggast med påkøring frå sidevegane.
- 5.2 Veg for kollektivtrafikk kan ikkje nyttast av andre køyrety.

6. FRIOMRÅDE.

- 6.1. På arealet kan det ikkje oppførast andre bygningar enn det som har tilknytning til bruken av arealet.
- 6.2 På friområdet ved avkøyringa til feltet er det tillatt å oppføre buskur.

7. SPESIALOMRÅDE.

- 7.1 Arealet for formidling skal ikkje røst, men skråning skal ryddast og tilplantast med låge buskvekstar.
- 7.2 Areal for høgdebasseng skal gjerast inn, og skal haldast ryddig.

8. FELLESOMRÅDE.

- 8.1 Fellesområde er felles avkøyrslé, parkering og leikeplass for fleire eigedomar.

9. SAMS FØRESEGNAR.

- 9.1 Alle tre innanfor området skal bevarast så langt det er råd.

- 9.2 Alle bygningar skal plasserast innanfor dei viste byggelinjer.

- 9.3 Innhegning eller gjerde rundt dei einskilde tomtar skal meldast til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høgde, byggemåte og farge på gjerde.

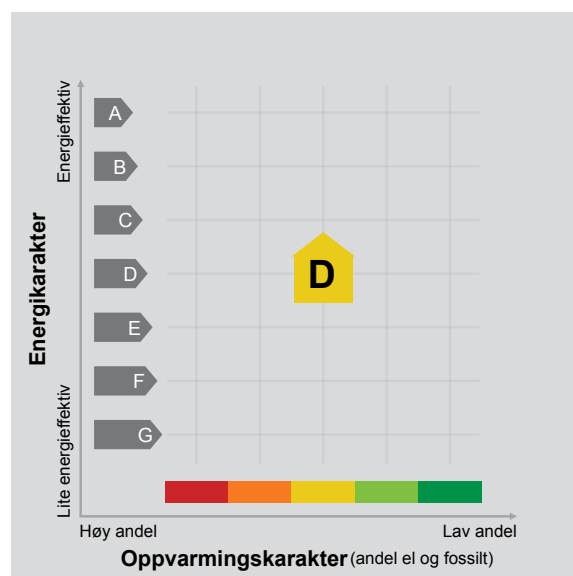
- 9.4 Etter at desse reguleringsføresegnene er gjort gjeldande er det ikkje høve til å opprette private servituttar som strider mot desse føresegnene.

- 9.5 Innanfor råma av plan- og bygningslova, kommunen sine føresegnar til lova og departementet sine byggeforskrifter kan bygningsrådet gjere inntak frå reguleringsføresegnene i høve det er særlege grunnar for det.

ENERGIATTEST



Adresse	Sagevegen 31
Postnummer	6847
Sted	VASSENDEN
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	356
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12342756
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112288
Dato	29.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte 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:



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

Adresse:

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr
Beløp med bokstaver Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold:
.....

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



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