



EIKREMSTRANDA 130

& Kragset
Partners

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Velkommen til Eikremstranda 130

10

Våningshuset

20

Uteområde og andre bygg

28

Nabolagsprofil

30

Planskisser

34

Om eigedomen

41

Tilstandsrapport

72

Landbrukstakst

88

Egenerklæring

93

Gardskart



EIKREMSTRANDA 130

Prisantydning	2 125 000
Omkostninger	54 290
Totalpris	2 179 290
P-rom	120 m2
Bruksareal	162 m2
Soverom	5
Bad	1
Byggeår	1890
Eiet tomt	193 593 m2



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no

**& Kragset
Partners**

Kyrkjegata 13 6100 Volda



EIKREMSTRANDA 130

Her har du sjansen til å sikre deg eit flott småbruk med fantastisk utsikt og solrik beliggenheit. Bruket har mellom anna jaktrett på hjort og fallrettar.

Herkan ein verkeleg sleppe fri sin indre småbrukar og verte dels sjølvberga.

På tunet har ein eit innhaldsrikt våningshus som mellom anna har 5 soverom, 2 stover og mykje lagerareal.

På tunet har ein og eit romsleg uthus som noverande eigar har starta renoveringa av.

Det tidlegare driftsbygget er i dag nytta som lager.

Naust med båtopptrekk i fjøra.

VÅNINGSHUSET



Eigedomen ligg fint til med flott utsikt over Syvdsfjorden



På hovudplan har ein vindfanggang, stover, kjøkken og bad



Her har ein plass til ei stor spisestue



Stova er delt i 2 soner der eine delen ligg i tilknytning til kjøkken



Her har ein plass til ei stor spisestue

*Velkomen inn!
Ein sjarmerande og
innhaldsrik bustad der
det er teke var på det
opprinnelege preget.*



*Eit solid og klassisk
stadbygd kjøkken*

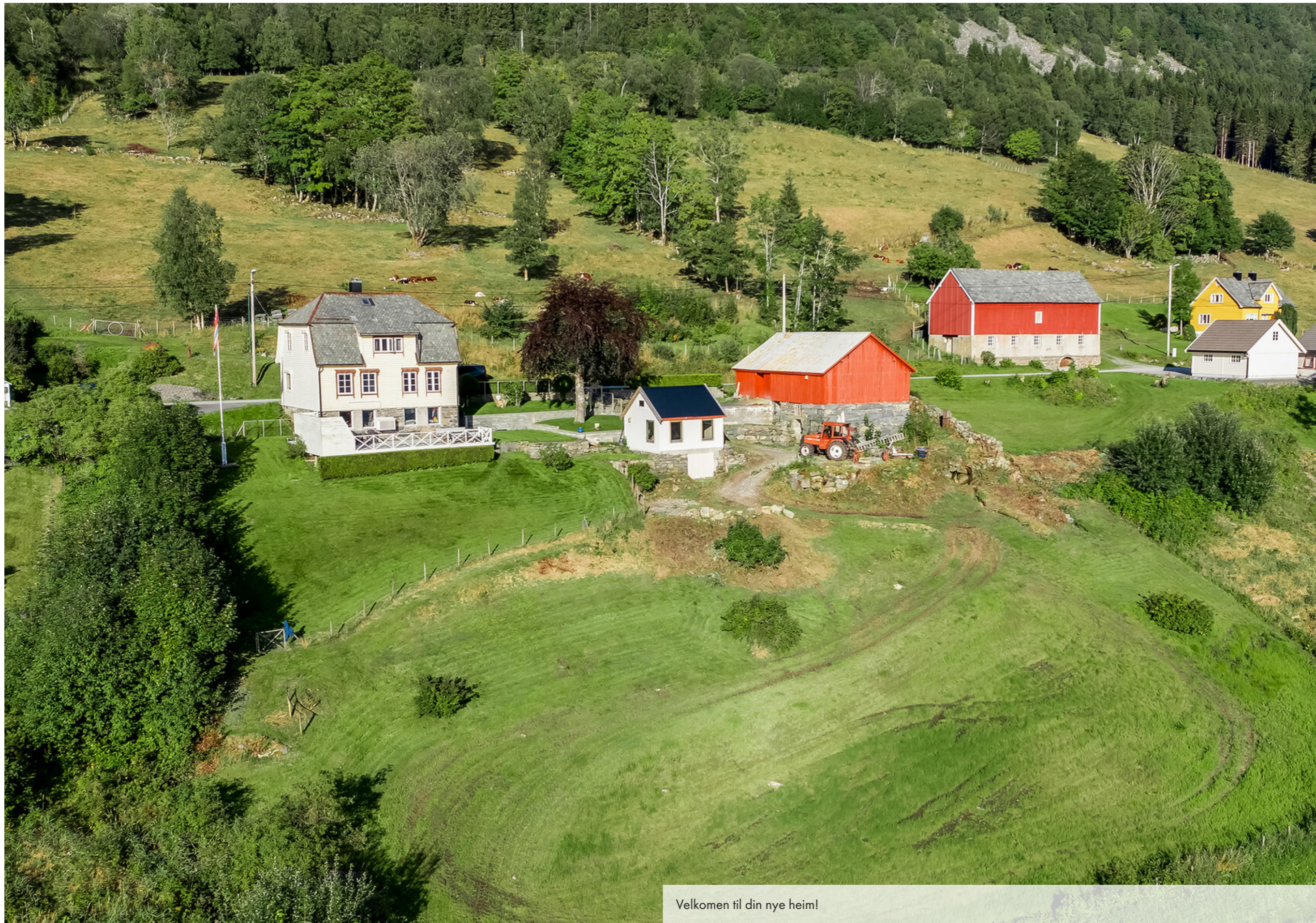




UTEOMRÅDE OG ANDRE BYGG



Pent opparbeidd tnområde med plenar og terrasser. Nivåskilnader er tekne med forstøttningsmurar



Velkommen til din nye heim!



På tunet har ein våningshuset, eit uthus og det tidlegare driftsbygget



Det tidlegare driftsbygget er i dag nytta som lager



Bustaden framstår som velhalden og er seinare år ein del oppgradert



Koselig uthus med stort potensiale



Tenk å sitje her og nyte dagane



Med både naust i fjøra og jaktrett på hjort har denne eigedomen mykje av det ein drøyer om med eit småbruk



Garden er på heile 193,5 dekar og har mellom anna jaktrett på hjort samt andel i potensielt kraftverk




NABOLAGSPROFIL

Eikremstranda 130

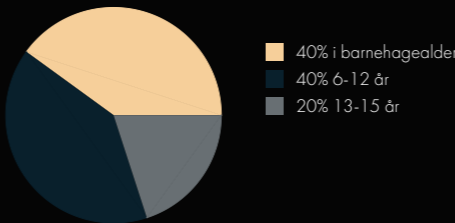
Offentlig transport

 Ryda Linje 390	8 min  0.6 km
 Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	1 t 13 min 
 Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 43 min 

Skoler

Myklebust skule (1-10 kl.) 110 elever, 9 klasser	4 min  2.3 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	1 t 8 min  36.7 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	1 t 16 min  44.5 km

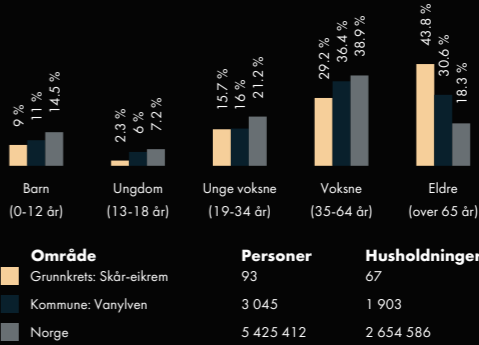
Aldersfordeling barn (0-18 år)





Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%


Aldersfordeling





Barnehager

Syvde barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min  2.6 km
Solsikka barnehage (0-5 år) 61 barn	15 min  14.5 km

Dagligvare

Coop Prix Syvde Post i butikk, PostNord	4 min  2.2 km
Nærbutikken Eidså	9 min 

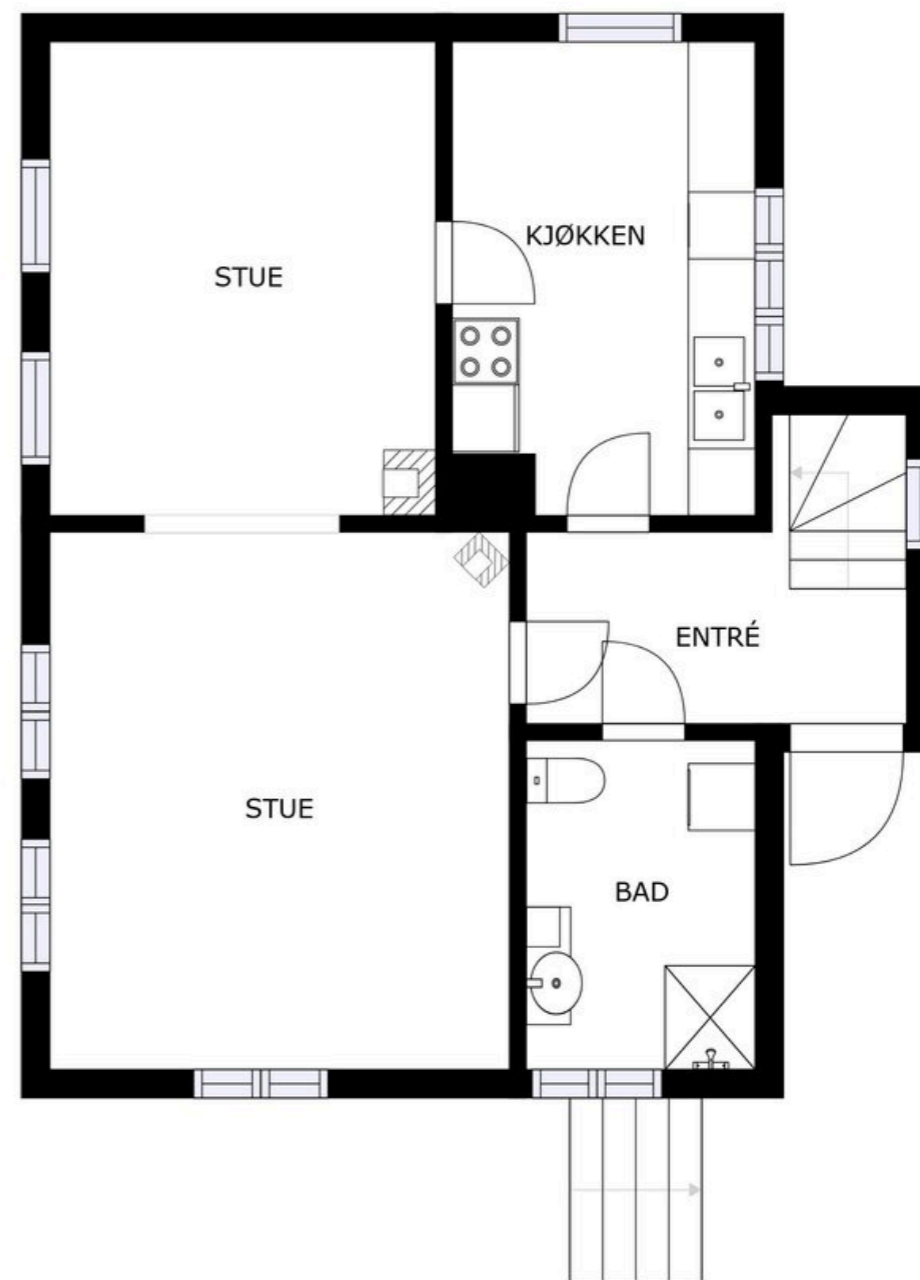
Sport

Myklebust barne Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	5 min  2.3 km
Myklebust skole badmintonanleg... Ballspill	8 min  5.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Kragset & Partners AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

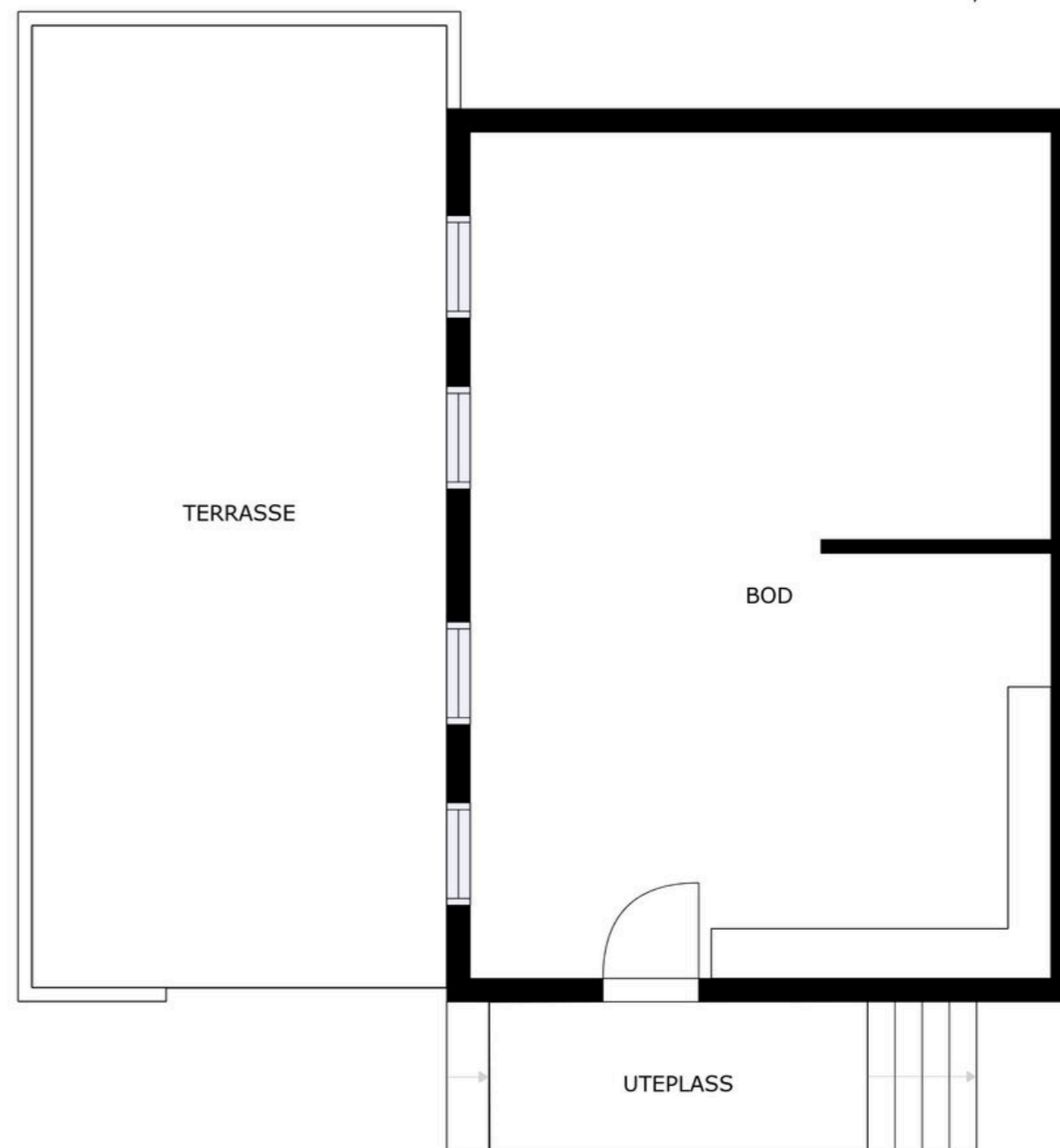
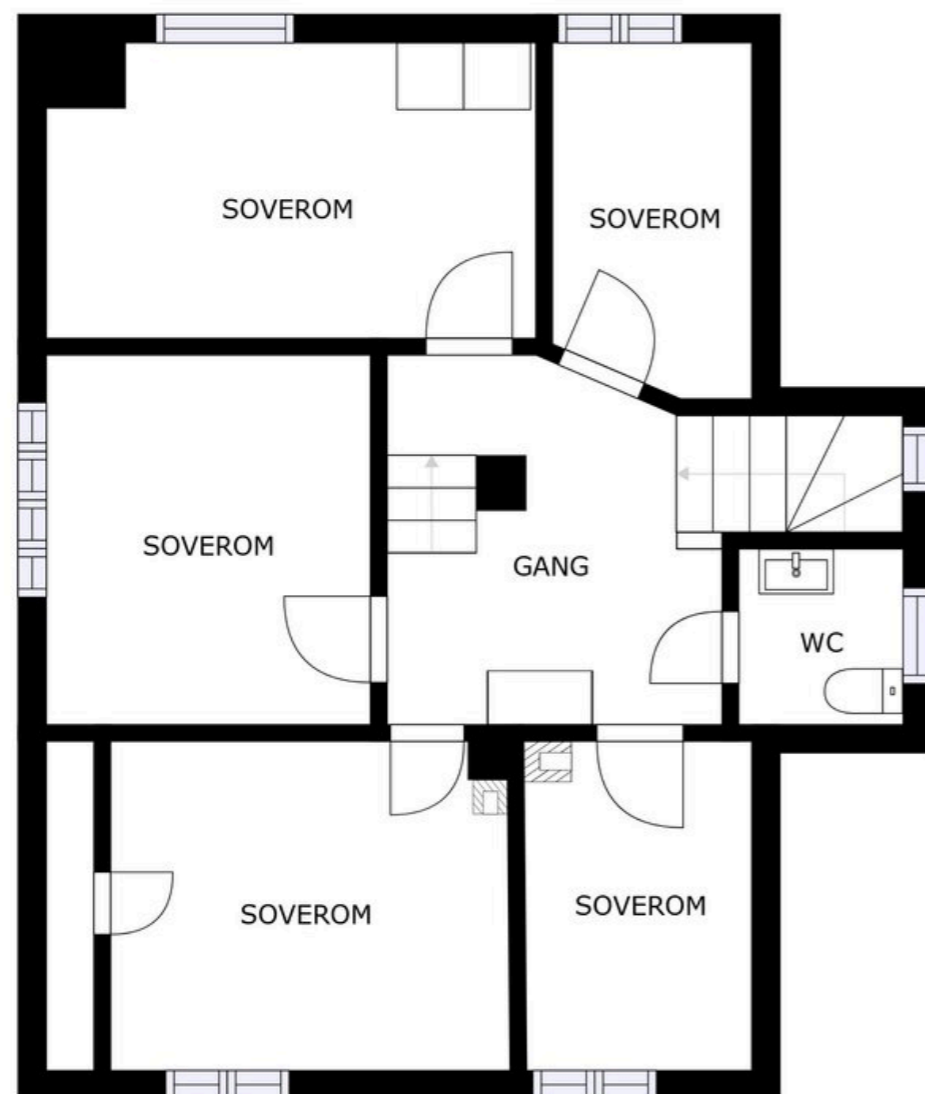
PLANSKISSER

FLOOR 1



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. avvik.
Innrørdning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innrørdningen.

INVISIO



OM EIGEDOMEN

Standard

Eigedomen har normal standard utifrå byggeår og tilhøva elles.
Viser til tilstandsrapport og landbrukstakst for utvida informasjon om eigedomen sin stand.

Innhald

Eigedomen består av våningshus, uthus, tidlegare driftsbygg og naust. I tillegg er det murar etter tidlegare sel/hytte på fjellet.

Våningshuset er over 3 plan i tillegg til lagerloft/mørkeloft og inneheld:
Hovudetasje:
Gang, bad/vaskerom, 2 stover og kjøkken.
Andre etasje:
Gang, wc og 5 soverom.
Loft:
Lagerareal
Kjellar:
Lagerareal.

Uthuset er på ei flate og har eit rom i tillegg til lagerareal under.

Driftsbygget er over 3 plan og er i dag nytta som lager.

Naustet er på eit plan og har eit naustrom.
Beregnet totalkostnad
2 125 000,- (Prisantydning)

Beliggenheit

Eigedomen ligg fint til på Eikrem med utsikt over Syvdsfjorden, Syvde sentrum og fjella ikring.
Ca 3-4 minutt frå Syvde sentrum der ein finn butikkar, skule og barnehage.
Kort veg til flott turterreng.

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
53 120,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 125 000,-))

54 290,- (Omkostninger totalt)

2 179 290,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, forsikring, straumforbruk og liknande.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Følgande avvik ved bustaden(våningshuset har fått tilstandsgrad TG2 eller TG3:
Viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllande informasjon for kvart enkelt punkt.

TG3: Store eller alvorlige avvik
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer ett soverom på loft og ett på kjøkken.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Spesialrom - Overflater og konstruksjon > Wc.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
TG IU: Ikke undersøkt
- Våtrom - Fukt i tiliggende konstruksjoner - Bad/vaskerom
- Tomteforhold - Byggegrunn
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - Ventilasjon - Bad/vaskerom
- Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Utvendige trapper
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad/vaskerom
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens areal

Primærrrom: 120 kvm, Bruksareal: 162 kvm

Areal på andre bygg en våningshus er ca areal.

Våningshus
Bruksareal
Kjeller BRA: 42 m².
1. etg. BRA: 62 m².
2. etg. BRA: 58 m².
Primærrrom
1. etg. P-rom: 62 m². Gang, bad/vaskerom, stover og kjøkken
2. etg. P-rom: 58 m². Gang, wc og 5 soverom
Sekundærrrom
Kjeller S-rom: 42 m².

Driftsbygg
Bruksareal
1. etg. BRA: 32 m².
2. etg. BRA: 97 m².
Sekundærrrom
1. etg. S-rom: 32 m². Lagerrom(tidlegare husdyrrom)
2. etg. S-rom: 97 m². Lager

Uthus
Bruksareal
1. etg. BRA: 22 m².
Sekundærrrom
1. etg. S-rom: 22 m². Lager

Naust
Bruksareal
1. etg. BRA: 28 m².
Sekundærrrom
1. etg. S-rom: 2 m². Naustrom

Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve areal er henta frå rapport frå takstmann.
Det er bruken av romet på befaringstidspunktet som avgjer om romet vert definert som P-ROM eller S-ROM.
Dette betyr at romet både kan være i strid med byggteknisk føresegn og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, utan at dette vil få betydning for takstmannen sitt val.

Adkomst

Eigedomen ligg inntil offentleg veg og har lett tilkomst.

Tomt

193593.4 m² - eigedomstomt.
Eit fantastisk og pent opparbeidd tun med skjerma

uteplassar og fantastisk utsikt over fjord og fjell.
Hagen/tunet er opparbeidd med forstøttningsmurar som tek nivåskilnadane og har relativt flate plenareal.

Iflg landbrukstakst er arealet fordelt slik:
Fulldyrka jord: 16,2 dekar
Innmarksbeite: 9 dekar
Produktiv skog: 86,5 dekar
Anna markslag: 78,2
Bebyggd areal: 3,6 dekar(tunet utgjer ca 1,5 dekar av dette)
I tillegg har bruket ein ikkje talfesta del av felles utmark/fjellmark.

Bruket har andel i hjortevald som omfattar 4-5 gardar som siste åra har hatt løyve på 12-14 dyr pr. år, av dette er det ca 2 dyr pr år på dette bruket.
Bruket har og fallrett i Gryteelva som har fått konsesjon for utbygging.

Garasje / parkering

Godt med parkeringsplassar på tunet. Og mogleg å parkere i det tidlegare driftsbygget.

Byggemåte

Bustaden er oppført i mur/betong og tre.
Sjå rapport frå takstmann for utvida informasjon om bustaden sin bygge og konstruksjonsmåte.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det finns ikkje teikningar eller ferdigattest/bruksløyve på bygga på eigedomen i kommunale arkiv, meklar får difor naturleg nok ikkje kontrollert om rominndeling/bruk samsvarar med eventuelt omsøkt bruk.
Oppføring av bustad før Plan- og Bygningslova trådte i kraft i 1965, var ikkje underlagt søknadsplikt.
For slike bygg føreligg det difor verken byggeløyve eller bruksløyve/ferdigattest.
Dette medfører sjølvsagt ikkje at slike bygg er å ansjå som ulovlege pr. i dag
Det vert ikkje utferda ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. jfr. plan- og bygningslova §21-10, femte ledd.

Adgang til utleie

Dette er ein sjølveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming

Elektrisk hovudoppvarming med varmepumpe luft-luft. Varmekablar på bad.
Vedfyring

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 4 969 pr. år
For 2022. Kommunale avgifter omfattar renovasjon, feiing/tilsyn og slamavgift.
Det er pr 2023 ikkje eigedomsskatt i Vanylven Kommune

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. pr.
Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

I følge arealdelen til gjeldande kommunedelplan for Vanylven (planID 1511001, vedteken 2014), har arela nærast tunet arealførmål noverande bustadbygging (ca. 2.730 m2 og ca. 1.820 m2, områdenamn B9). Teig/areal på nedsida av fylkesvegen har arealføremål naust (232 m2, områdenamn N7). Areal i bakkane oppom tunet har arealførmål framtidig bustadbygging (ca. 14,7 dekar, områdenamn B8).
Teig der vegen Eikremstranda tek av frå fylkesvegen har arealførmål framtidig næringsverksemd (4.888 m2, områdenamn E8).
Ut over det har eigedomen areal øyremerka som næringsareal for landbruk (LNFR-areal).
Kommunaplan kan sjåast på kommunen sine heimesider eller på meklar sitt kontor.

Konsesjon / odel

Eiendommen er konsesjonspliktig og pga. størrelsen er den også omfattet av regler om bo- og driveplikt. Megler gir kjøper nødvendig hjelp til utforming av konsesjonssøknaden.
Kjøper er selv ansvarlig for å søke om konsesjon.
Kjøper har risikoen for at konsesjon ikke blir innvilget..

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.06.1846 - Dokumentnr: 900017 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1885 - Dokumentnr: 900030 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1897 - Dokumentnr: 900039 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1908 - Dokumentnr: 900072 - Erklæring/avtale om fredskogfelt.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1908 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale om fredskogfelt.
Gjelder denne registerenheten med flere.

26.11.1960 - Dokumentnr: 3052 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1511 Gnr:82 Bnr:21
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om fiskerett

30.04.1971 - Dokumentnr: 1317 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:1511 Gnr:82 Bnr:24
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

18.11.1974 - Dokumentnr: 4878 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1977 - Dokumentnr: 2859 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1977 - Dokumentnr: 5493 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 3899 - Bestemmelse om

bebyggelse

03.01.1984 - Dokumentnr: 51 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2014 - Dokumentnr: 110334 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Ulvestad Edith

Dokumentnr: 900925 - Opprettelse av
matrikkelenheten

26.02.1927 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:82 Bnr:7

11.01.1949 - Dokumentnr: 55 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1960 - Dokumentnr: 3051 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:82 Bnr:21

30.04.1971 - Dokumentnr: 1316 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:82 Bnr:24

03.09.1975 - Dokumentnr: 3436 - Grensejustering
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1986 - Dokumentnr: 4945 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:82 Bnr:44

15.09.2005 - Dokumentnr: 4095 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1511 Gnr:82 Bnr:51
Areal: 41,4 m2 nausttomt

Vei/vann/avløp

Eigedomen ligg inntil offentlig veg, vatn frå eigen
brønn, avløp til septiktank med kommunal
tømmeordning.

Tilbehør

Vi gjer spesielt merksam på at bustaden sitt lausøyre
og tilbehør ikkje inngår i handelen med mindre dette
er spesifisert i prospektet.

Kvitevarer som ikkje er integrert i innreiing inngår ikkje
dersom det ikkje er spesifisert. Fastmontert og
innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl
bustaden.
Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si
normgjevande liste over lausøyre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers
egenerklæringsskjema følger vedlagt i
salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og
gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette
innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert
til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å
tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a.
Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning,
Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken må senest tegnes på
kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta
kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om
budgivning før bud inngis. Alle bud og
budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg
er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og
signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for
budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer
derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI
BUD knappen på eiendommens hjemmeside på
Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å
svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til
megler per e-post eller SMS: 47 80 85 85 . Alle
budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og
videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må
alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.
eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også
skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til
budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum
30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før
fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har
kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste
annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.
Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert

bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det
høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen
er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.
Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av
budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være
den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom
man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem
som skal stå som eier, forutsetter dette at selger
godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal
signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for
kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Vedlagt i salsoppgåva ligg det tilstandsrapport frå
takstmann, egenerklæringsskjema frå seljar og
nabolagsprofil.
Alle interessentar vert oppmoda til å setje seg inn i dei
framlagde dokumenta før dei gjev inn bod.
Vi gjer merksam på at det er Kragset & Partners sine
standard kjøpekontrakter vert nytta i handelen dersom
det ikkje vert avtalt noko anna før handel har komt i
stand.
Eigedomen er ikkje oppmålt av meklar. Oppgjeve
areal, både innvendig og utvendig er henta frå
rapport frå takstmann.
Salsoppgåva er basert på seljar sine opplysningar
gjeve til takstmann, meklar og opplysningar
innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder.
Interessentar oppmodast til å undersøke eigedomen
godt, gjerne saman med sakkynig, før bod vert
gjeve. Det er ikkje kontrollert at tomtegensene stemmer
med dei grensene som er fysisk satt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om
hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet
til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til
gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også
opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede
art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest
ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er
regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag
hvor juridiske personer (selskap) er part må
eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke
fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle
rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å
gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise
kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde

forhold som ikke er avklart og fremstår som
mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte
tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av
handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere
undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers
egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper.
Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av
kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra
egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eighetsskatt til kommunene har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Eikremstranda 130, 6140, Syvde, Gnr. 82 bnr. 1 i Vanylven kommune

Eier

Ronny Jørgensen

Oppdragsnummer

196-23-0022

Meglers vederlag

Meklarføretaket sitt vederlag vert dekt av seljar og fylgjande er avtalt:

Provisjon: 1,8% av salgssum

Tilretteleggingsgebyr: kr. 9 900,- inkl. mva.

Oppgjørshonorar: kr. 4 900,- inkl. mva.

Markedsføringspakke: kr. 15 900,- inkl. mva.

Seljar dekkjer i tillegg innhenting av opplysningar frå offentlege instansar samt alle direkte utlegg.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Kragset & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

📍 Eikremstranda 130 , 6140 SYVDE

📖 VANYLVEN kommune

Gnr. 82, Bnr. 1

Areal (BRA): Enebolig 162 m²



Befaringsdato: 13.09.2022

Rapportdato: 27.09.2022

Oppdragsnr: 12285-1158

Referansenummer: GC8096

Autorisert foretak: Ose AS



Gyldig rapport
27.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Ose AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).



Oddvar Engjåberg

Oddvar Engjåberg

27.09.2022 | ØRSTA

Ose AS
Vikeøyane 7
70 04 52 20

Rapportansvarlig
Oddvar Engjåberg

oddvar@oseing.no
456 13 947



Oppdragsnr: 12285-1158

Befaringsdato: 13.09.2022

Side: 2 av 30

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Eldre enebolig som går over to plan, pluss grovkjeller og kaldloft. Boligen er i normal stand i forhold til alder.

Boligen har blitt noe renoveret i senere tid. Det nevnes at avløpsledninger inne og ute ble skiftet av tidligere eier. Bad/vaskerom ble pusset opp i begynnelsen av 2000.tallet. Flere overflater på oppholdsrom ble pusset opp av nåværende eier mellom 2020 - 2022.

Selv om boligen er noe oppusset så gjenstår det fortsatt mye. Det nevnes at boligen ikke er isolert, der er en del råteskadet bordkledning, tegn til mott angrep i tømmer bjelker i kjeller og kjøkkenet er av eldre dato og det må påregnes og renovere det.

Det ble ved befaringen påvist noen avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2.

Det ble påvist svikt eller TG3 på denne boligen, se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, og informasjon gitt ved besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

- Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Takrenner og nedløp av plast, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen.
- Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent alder for bordkledning.
- Takkonstruksjon av tre med tresperrer og undertak av tretro.
- Saltak med normalt god avrenning. Horisontal himling/tak mot kaldloft er trolig uisolert.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer i 1. og 2.etasjen er byttet ut, i følge eier, de ble byttet i 1998. Vinduer i kjeller er fra 2016. To vinduer i 2.etg. ble byttet i 2022. Takvindu på loft av tre med to-lags-vindu. .
- Rommene har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu med ukjent alder: Trippelvindu på loft, to vinduer på kjøkken og tre vinduer i trapp. Eier mottar to vinduer når jeg var der på befaring. Usikkert om de blir byttet før eventuelt salg.
- Bygningen har hvit hovedytterdør av tre og enkel kjellerdør i tre. I følge eier så ble ytterdør skiftet i 2022.
- Større terrasse på nedsiden av boligen. Av trebjelker på grunn og noe understøttet av påler, impregnerte terrassebord. Malt rekkverk av tre.
- Trapp av betong på utsiden.

- INNVENDIG
- Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har stort sett tapet, malt trepanel og malt tømmer. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater. I følge eier så ble de fleste overflater i oppholdsrom pusset opp i 2020/2021.
 - Etasjeskiller er av tømmer og noe trebjelker. Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasjen er ikke isolert. Gulv mot grunn er av betong.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke
 - Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
 - Boligen har malt tretrapp. Rekkverk er 84.cm. Høyt.
 - Innvendig har boligen noen malte tredører og noen lakkett tredører.
 - Grovkjeller har betonggulv, pusset murvegger og innvendig tak av tre.

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I følge eier så ble badet pusset opp av tidligere eier i begynnelsen av år 2000.

Veggene har fliser og våtromstapet. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og en benkeplate av stål med nedsenket vask og kum. Det er kjølf/fryseskap og oppvaskmaskin i rommet. Gulvbelegg, malte plater og tapet til innvendige vegger og malte takplater. Innredningen er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav for kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

WC, i 2.etasjen som er av eldre dato. Belegg på gulv, tapet på vegg og tapet til innvendig tak. Toalett og servant i rommet. I følge eier så ble toalett skiftet i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er i kjeller.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilering men mangler ventilering på noen oppholdsrom.
- Der er montert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1.etasjen.
- Varmtvannstanken er på ca.200 liter, som er plassert i kjeller.
- Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer på hall i 2.etasjen.
- Røykvarslere med batteri og pulverapparat

TOMTEFORHOLD

- Det er ukjent byggegrunn.
- Ukjent drenering med ukjent alder.
- Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur, på antatt fast grunn.
- Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein mur.
- Boligen sin tomt er skrået og er pent opparbeidet med markterasse, plen areal, beplantning og forstøtningsmurer.
- Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank som tømmes av kommunen. Bygningen har Eigen brønn med oppkome.
- I følge eier så ble utvendige rør fra hus til septiktank skiftet til plastrør av tidligere eier.
- Septiktanken er av glassfiber. Tanken ble skiftet av tidligere eier, usikkert når det ble gjort.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Grovkjeller	42	0	42	
1. Etasje	62	62	0	
2. Etasje	58	58	0	
Kryploft/kald toft	0	0	0	
Sum	162	120	42	

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

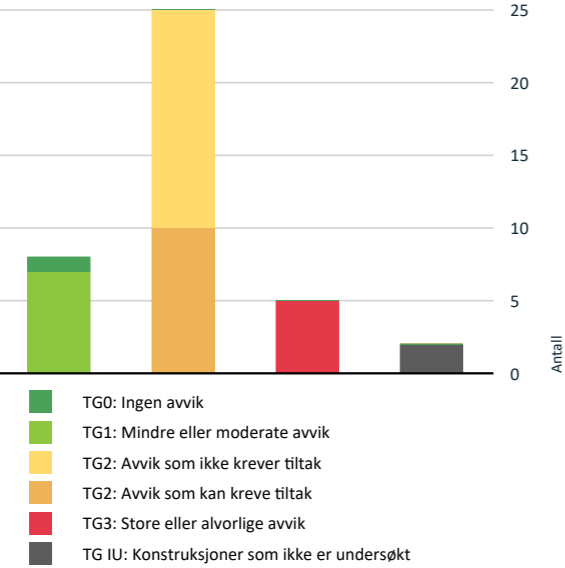
Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

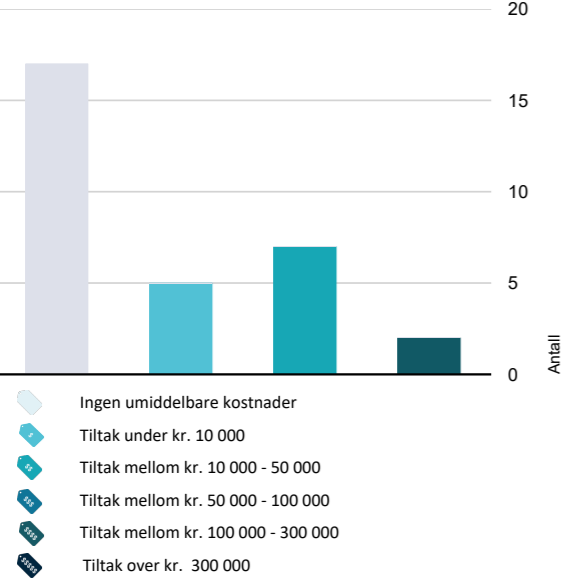
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.


Overflater på toalettet er slitt og servant er av eldre dato og er moden for utskifting.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.


 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**


 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


 **Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone


 **Tomteforhold > Byggegrunn** [Gå til side](#)


 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Kjellerdør er av eldre dato og slitt, tegn til mott angrep på dør.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Noe slitasje i 2.etasjen og et hull i vegg fra tidligere ildsted og et hull i gulv i samme rommet.


 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.


 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)


Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.


Åpninger i rekkverk er mellom 14-18cm. For trapp ned til 1.etasjen.
Trapp til kaldloft mangler håndløper.
Det mangler egentlig rekkverk for trappen, men på grunn av at det er en veldig smal trapp så vil et rekkverk være til hindring når noe skal bæres i trapp og på loft, i tillegg så ligger trapp ved skorstein så den fungerer som et rekkverk.


 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dører av eldre dato og har noe slitasje. Det er også flere dører som er treige og vanskelig og lukke.


 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**


 **Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**


 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.


Der er misfarginger på gulvbelegg. Tapet og veggplater har noe slitasje og misfarginger.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**


 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

 **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sammendrag av boligens tilstand

<div><div>!</div><div>Utvendig > Takkonstruksjon/Loft<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr</div> <div>Er plassert noen musefeller på loft, i følge eier så har han ikke lagt merke til noe mus i det siste.</div>	<div><div>!</div><div>Tekniske installasjoner > Vannledninger<div>Gå til side</div></div></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.</div>
<div><div>!</div><div>Utvendig > Vinduer<div>Gå til side</div></div></div> <div>Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.</div> <div>Karmer på utsiden er noe værslitt.</div>	<div><div>!</div><div>Tekniske installasjoner > Avløpsrør<div>Gå til side</div></div></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.</div>
<div><div>!</div><div>Utvendig > Utvendige trapper<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er avvik:</div> <div>Det er ikke montert rekkverk for trapp. Siden trappen følger terreng settes det TG2 for dette avviket ikke TG3 som er standard for at det mangler rekkverk utfra dagens forskrift.</div>	<div><div>!</div><div>Tomteforhold > Drenering<div>Gå til side</div></div></div> <div>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.</div> <div>Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.</div>
<div><div>!</div><div>Innvendig > Radon<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.</div>	<div><div>!</div><div>Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter<div>Gå til side</div></div></div> <div>Grunnmuren har sprekkdannelser.</div> <div>Mindre riss og sprekker vil alltid forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.</div>
<div><div>!</div><div>Innvendig > Rom Under Terreng<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.</div> <div>Helt ned ved gulv på vegg inn mot terreng i kjeller er der noe fukt innsig.</div>	<div><div>!</div><div>Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger<div>Gå til side</div></div></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.</div>
<div><div>!</div><div>Innvendig > Andre innvendige forhold<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er avvik:</div> <div>Det er en grovkjeller så tilfredsstillende ikke dagens krav for overflater.</div>	
<div><div>!</div><div>Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.</div>	
<div><div>!</div><div>Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom<div>Gå til side</div></div></div> <div>Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)</div> <div>Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.</div> <div>Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.</div>	
<div><div>!</div><div>Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom<div>Gå til side</div></div></div> <div>Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen</div>	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1890	Kommentar I følge eier. Boligen har blitt noe renoverert i senere tid.
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Pusset opp de fleste overflater i 1 og 2.etasjen, mellom 2020-2022.
2016	Modernisering	Byttet kjellervinduer det året. Det ble skiftet to vinduer i 2.etg. i 2022, samt at det ble kjøpt inn to nye vinduer. Flere vinduer ble skiftet i 1998.

UTVENDIG

Taktekking <div><div>!</div><div>TG 2</div></div>
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Tiltak <ul style="list-style-type: none">Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag <div><div>!</div><div>TG 1</div></div>
Takrenner og nedløp av plast, ført ned i rør, men ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Eier har montert feieluke på loft og det feies fra den, ikke nødvendig med tilkomst for feier på utsiden.
Alder: 2016 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon <div><div>!</div><div>TG 3</div></div>
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent alder for bordkledning. Tilbygg har trolig tradisjonelt reisverk.



Vurdering av avvik: <ul style="list-style-type: none">Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
--

Tilstandsrapport

En del råteskadet bordkledning på vegg på nedsiden av boligen.
Gavlvegg mot nord har spredte råteskader.
De andre to veggene har noe slitasje for bordkledning.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

På grunn av at bordkledning trolig har høy alder, slitasje og at der er spredte råteskader, anbefaler vi ytterlige undersøkelser og det må påregnes å bytte ut en del bordkledning. Siden eldre hus ikke er isolert etter dagens standard, tilrår vi samtidig og etterisolere boligen. Om det skal etterisoleres må all bordkledning byttes ut.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon av tre med tresperrer og undertak av tretro.
Halvvalm med normalt god avrenning.
Horizontal himling/tak mot kaldloft er trolig uisolert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Er plassert noen musefeller på loft, i følge eier så har han ikke lagt merke til noe mus i det siste.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer i 1. og 2.etasjen er byttet ut, i følge eier, de ble byttet i 1998. Vinduer i kjeller er fra 2016. To vinduer i 2.etg. ble byttet i 2022. Takvindu på loft av tre med to-lags-vindu.



Alder: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmer på utsiden er noe værslitt.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Ikke nødvendig med noe tiltak.

Vinduer ett soverom på loft og ett på kjøkken.

TG 3

Rommene har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu med ukjent alder: Trippelvindu på loft, to vinduer på kjøkken og tre vinduer i trapp. Eier mottar to vinduer når jeg var der på befaring. Usikkert om de blir byttet før eventuelt salg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har hvit hovedytterdør av tre og enkel kjellerdør i tre. I følge eier så ble ytterdør skiftet i 2022.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjellerdør er av eldre dato og slitt, tegn til mott angrep på dør.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Større terrasse på nedsiden av boligen. Av trebjelker på grunn og noe understøttet av påler, impregnerte terrassebord. Malt rekkverk av tre.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av betong på utsiden.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk for trapp. Siden trappen følger terreng settes det TG2 for dette avviket ikke TG3 som er standard for at det mangler rekkverk utfra dagens forskrift.

Tiltak

- Tiltak:

INNENDIG

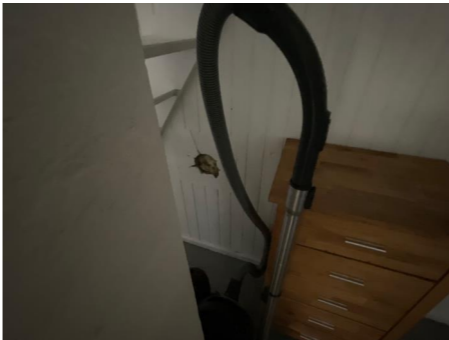
Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har stort sett tapet, malt trepanel og malt tømmer. Innvendige tak har malte plater, malt panel og himlingsplater. I følge eier så ble de fleste overflater i oppholdsrom pusset opp i 2021/2022. I følge eier så var der en vannlekkasje i et rør i hall i 1.etasjen, tidligere i år. Hall ble renoverert på grunn av vannskaden og overflater ble skiftet ut.

Overflater på kjøkken og våtrom blir beskrevet i egne poster.



Alder: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje i 2.etasjen og et hull i vegg fra tidligere ildsted og et hull i gulv i samme rommet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tett igjen hull.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av tømmer og noe trebjelker. Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasjen er ikke isolert. Gulv mot grunn er av betong.

Stort sett en del skjevheter i 1 og 2.etasjen på de fleste rom. Stue i 1.etasjen er det 25.mm. Høydeforskjell gjennom hele rommet, 15.mm. Innen to meter.

2.etasjen er størst målte avvik gjennom hele rommet i hall og på soverom som er 30.mm. Innen to meter på soverom er 23.mm.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er tegn til mott angrep i bjelker/tømmer i kjeller. Lite borrestøv i dag, så usikkert om der fortsatt er aktivitet. Noen sprekker i betonggulv.

Tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Vi anbefaler nærmere undersøkelser av mott angrep og eventuelt vedlikehold.
- Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere. om en registrerer utvikling.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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.

Tiltak

- Andre tiltak:

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Feieluke ble satt inn på loft for noen år siden.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak

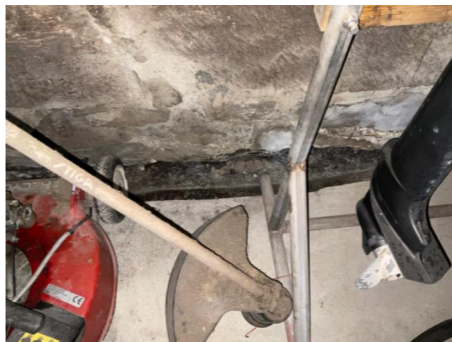
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Helt ned ved gulv på vegg inn mot terreng i kjeller er der noe fukt innsig.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk er 84.cm. Høyt.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er mellom 14-18cm. For trapp ned til 1.etasjen. Trapp til kaldloft mangler håndløper.

Det mangler egentlig rekkverk for trappen, men på grunn av at det er en veldig smal trapp så vil et rekkverk være til hindring når noe skal bæres i trapp og på loft, i tillegg så ligger trapp ved skorstein så den fungerer som et rekkverk.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen noen malte tredører og noen lakkert tredører.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører av eldre dato og har noe slitasje. Det er også flere dører som er treige og vanskelig og lukke.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Vi anbefaler at alle innderdører byttes ut eller det gjennomføres vedlikehold av dører.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Grovkjeller har betonggulv, pusset murvegger og innvendig tak av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en grovkjeller så tilfredsstillende ikke dagens krav for overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med noe omgående tiltak men kjeller må påberegnes pusses opp etter tenkt bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I følge eier så ble badet pusset opp av tidligere eier i begynnelsen av år 2000.



Alder: 2003

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser og våtromstapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk på ca.10.mm. Resten av rommet er tilnærmet flatt.

Alder: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.



Alder: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2003

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjen ligger inn til to yttervegger, ikke mulig med hulltaking.



Dusj ligger inn til to yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

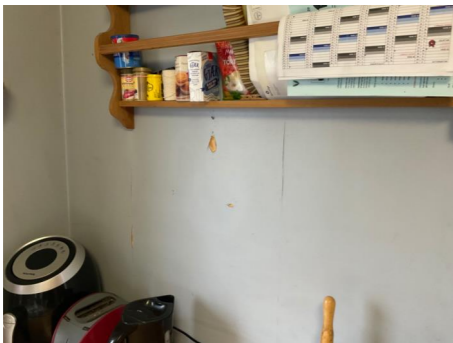
TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og en benkeplate av stål med nedsenkte vask og kum. Det er kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin i rommet. Gulvbelegg, malte plater og tapet til innvendige vegger og malte takplater.

Innredningen er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav for kjøkken.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Der er misfarginger på gulvbelegg. Tapet og veggplater har noe slitasje og misfarging.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

På grunn av alder og slitasje for overflater på kjøkken må det påregnes og pusse opp hele kjøkkenet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator er nettopp byttet.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

WC, i 2.etasjen som er av eldre dato. Belegg på gulv, tapet på vegg og tapet til innvendig tak. Toalett og servant i rommet. I følge eier så ble toalett skiftet i 2022.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater på toalettet er slitt og servant er av eldre dato og er moden for utskifting.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vi anbefaler at wc. pusses opp ih. dagen krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er i kjeller. Vannledninger har blitt byttet ut men usikkert når dette ble gjort.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier er usikker på om der er lufting for anlegget. Avløpsrør og bunnledning har blitt byttet av tidligere eier men usikkert når det ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen mangler ventilering på flere oppholdsrom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

Der er montert luft-til-luft varmepumpe i stue i 1.etasjen.



Alder: 2003

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, som er plassert i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

Takstmannen har ikke spesifikk elektro-teknisk kompetanse, og en nærmere vurdering av tilstand og eventuelt utbedringsbehov må overlates til elektroinstallatør eller andre med nødvendig kompetanse.

Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer på hall i 2.etasjen. Forrige eier oppgraderte sikringsskap og inntaksskap, usikkert hvilket år det ble gjort.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Det ble skiftet en del elektrisitet i gang i 1.etasjen på grunn av en vannlekkasje i taket.

Tilstandsrapport

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? I såfall etterspør 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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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?
Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere med batteri og pulverapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Ukjent drenering med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur, på antatt fast grunn.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre riss og sprekker vil alltid forekomme i støpte og murte konstruksjoner. I dette tilfellet er det konstatert riss i normalt forekommende omfang ut fra alder på muren. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere. om en registrerer utvikling.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein mur.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 1

Boligen sin tomt er skrået og er pent opparbeidet med markterrasse, plen areal, beplantning og forstøtningsmurer.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank som tømmes av kommunen. Bygningen har egen brønn med oppkome.

I følge eier så ble utvendige avløpsrør fra hus til septiktank skiftet til plastrør av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

TG 1

Septiktanken er av glassfiber. Tanken ble skiftet av tidligere eier, usikkert når det ble gjort.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		1 500 000
-----------------------------	-----	--	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Grovkjeller	42	0	42		Disponibelt kjellerrom
1. Etasje	62	62	0	Yttergang m/trapp, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , TV-Stue	
2. Etasje	58	58	0	Loftsgang m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Wc	
Kryploft/kaldtoft	0	0	0		
Sum	162	120	42		

Kommentar

Loft har redusert høyde, ikke måleverdig etter NS 3940.

Lav takhøyde i kjeller(2.10.meter)

Angitte arealer er beregnet fra mottatte tegninger og kontrollmålt. Arealer av åpne arealer som eksempelvis altaner, terrasser og carport m.v. er ikke inkludert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert brannstiger til 2.etasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
13.9.2022	Oddvar Engjåberg	Takstmann
	Ronny Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1511 VANYLVEN	82	1		0	193593.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Eikremstranda 130							
Hjemmelshaver Jørgensen Ronny							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg i eit spreidd busett landbruksområde på Ekreim i Vanylven kommune. Frå tunet er det ca, 14,5 km til Fiskå og rådhuset i Vanylven kommune. Til Syvde er det ca. 2 km.

Adkomstvei

Lokalveg (kommunal) med fast dekke gjennom eigedomen på oppsida av tunet

Tilknytning vann

Eigen brønn med oppkome.

Tilknytning avløp

Septiktank med kommunal tømming

Regulering

I følgje arealdelen til gjeldande kommunedelplan for Vanylven (planID 1511001, vedteken 2014), har arela nærast tunet arealførmål noverande bustadbygging (ca. 2.730 m2 og ca. 1.820 m2, områdenamn B9). Teig/areal på nedsida av fylkesvegen har arealføremål naust (232 m2, områdenamn N7). Areal i bakkane oppom tunet har arealførmål framtidig bustadbygging (ca. 14,7 dekar, områdenamn B8). Teig der veggen Eikremstranda tek av frå fylkesvegen har arealførmål framtidig næringsverksemd (4.888 m2, områdenamn E8) Ut over det har eigedomen areal øyremerka som næringsareal for landbruk (LNFR-areal).

Om tomten

I tunet har eigedomen våningshus, driftsbygning og uthus. Nede ved fjorden rett nedom tunet eit naust på eigd grunn.

Tinglyste/andre forhold

I følgje grunnboka ligg det ikkje føre tinglyst rett til kår (bu- og bruksrett) på eigedomen (sjå vedlegg og grunnbok).

Det ligg føre ulike heft på bruket (sjå grunnbokutskrift). Eventuelle panteheft etc. på eiendommen, vil bli sletta ved eventuell overtaking.

Se forøvrig egen utarbeidet landbrukstakst for ytterliggere opplysninger om heftelser og andre forhold.

Bebyggelsen

I tunet har eiendommen våningshus, driftsbygning og uthus. Nede ved fjorden rett nedom tunet eit naust på eigd grunn.

Det er kun våningshuset som det er utarbeidet tilstandsrapport for.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2014

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GC8096>

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

LANDBRUKSTAKST

VERDITAKST LANDBRUK

Landbrukseigedom

KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE

Gnr 82: Bnr 1

1511 VANYLVEN KOMMUNE



UTFØRT AV:

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø

Telefon: 70 04 52 20

E-post: even@oseing.no

Rolle: Uavhengig takstmann

Lars Olav Tvergrov

Telefon: 908 91 944

E-post: lars.olav@oseing.no

Rolle: Uavhengig takstmann



- ▲ PLAN OG ARKITEKTUR
- ▲ BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
- ▲ BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
- ▲ TAKST

Dato befaring: 07.07.2022
Utskriftsdato: 23.09.2022
Oppdrag nr: 39



Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



Takstmannens rolle

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

Oppdraget gjelder

Dette takstoppdraget er rekvirert i samband med planar om sal i den frie marknad.

Eigedomen er ein konsesjonspliktig landbrukseigedom då den er på over 100 dekar bebygd totalareal. På bakgrunn av dette, er oppdraget definert som ein landbrukstakst etter konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom, og formålsparagrafen gir retningslinjer om kva bruk og utnytting som skal leggst til grunn ved verdsetjing av ein landbrukseigedom i fritt sal.

Taksten omfattar bruket si innmark og utmark og dei rettar som bruket måtte ha. Vidare omfattar den alle bygningar som bruket disponerer. Reiskap og lausøyre som måtte vere på bruket, er halde utanfor taksten.

I det følgande er dei enkelte delar og verdielement av eigedomen i utgangspunktet verdsett etter ei heilheitsvurdering i samsvar med hovudprinsippa i konsesjonslova, kombinert med takstmennene sitt skjønn.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldande konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i rundskriv M-1/2021 og M-3/2002, gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eigendomar skal bygge på. Det er ikkje meininga at retningslinjene skal følgjast slavisk, men det er ope for at takstmannen kan nytte skjøn.

Verdivurderinga er utført etter beste skjøn og overtyding. Verdivurderinga er utført i høve til gjeldande instruks. Anmerkningar om heft er ikkje vurdert ut over det som eventuelt er beskrive og angitt i takstdokumentet. Driftslausøyre er ikkje med i takstgrunnlaget. Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar som han ikkje kunne ha oppdaga etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilseier. Taksten bygger i hovudsak på forhold konstatert ved synfaring, opplysningar gitt av rekvirent/eigar, att desse er rette og informasjon i vedlagte dokument.

Bygningsmassen er vurdert etter prinsippa for ein landbrukstakst, som berre beskriv bygningane nøkternt basert på visuell besikting. Dette er IKKJE ein tilstandsrapport i henhold til ny forskrift av 01.01.2022. Takstmannen gjer difor merksam på at det IKKJE er undersøkt systematisk for eventuelle fukt-, råte- og soppskader, og evt. andre byggskader. Ved reine forbrukarkjøp anbefales det i ht. forskrift at en utarbeider ein tilstandsrapport på våningshus/bolighus på landbrukseigedomen.

Eigar SKAL lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om det er feil/manglar som må/bør rettast opp.

ODELSLOV OG ÅSETE

Dagens arealkrav etter Odelslova sin §2 med endring gjeldande frå 01.09.2017 er at eigdommen skal ha meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord (dyrka jordbruksareal), eller meir enn 500 daa produktiv skog. Eigdommen sin del i realsameige skal reknast med. For slik eigedom gjeld også buplikt, sjå lengre ned. Arealgrensa vart også endra frå 01.09.2017 i Konsesjonslova.

Som jordbruksareal reknast i denne samanheng fulldyrka og overflatedyrka jord samt jord som utan vidare kultivering er egna til kulturbeite og slåttemark. Jord som må ryddast eller drenerast reknast ikkje med, heller ikkje bebygd areal, tun og vegareal.

Ved overdraging av eigedomar til odelsberettiga person, kan odelstakst fastsett av rettsleg instans/myndigheit leggst til grunn. Verdien vil kunne baserast på andre forutsetningar enn marknadsverdi og kan difor vere ein annan enn salsverdi etter konsesjonslova i den opne marknaden.

Ved overdraging på bakgrunn av åsete har åsetesarvingen krav på at det ved skjøn blir fastsett ein overtakingspris som er rimeleg etter forholda, særleg med tanke på at den som tek over kan makte å bli sittande med eigedomen.

Oppdraget omfattar ikkje vurdering av åsetesrett/åsetestakst.

KONSESJONSLOV OG BUPLIKT

Alt erverv av fast eigedom er i utgangspunktet underlagt konsesjonslova og det må søkast konsesjon, men loven angir unntak basert på karakter og begrensa storleik m.m., samt unntak basert på ervervaren si stilling. Loven gjeld også for

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



etablering av bruksrett og utleige med varigheit meir enn 10 år.

Eigedomen sitt totalareal ligg i dette tilfelle over dagens konsesjonsgrense på 100 daa bebygd totalareal og/eller 35 daa dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka jorrd), kfr. Konsesjonslova av 28.11.2003 nr. 98, §4 med seinare endringar, gjeldande frå 16.3.2012 og 01.09.2017. Unntaka frå konsesjonskrav er angitt i lovens §4 og 5. Også her skal eigedomens del i realsameige reknast med.

Konsesjonsfridomen er knytt til eigedomens totalareal. Ved erverv av jord- og skogbrukseigedom, må eigedomsmogrepet i jordlova §12 leggst til grunn for vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Høyrrer det part i sameigarpart til eigedomen, skal den forholdsmessige adelen av sameigarparten sitt areal trekkast med ved vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Dersom det til eigedomen høyrrer bruksrett som ikkje kan omsettast separat, og som isolert ville kunne utløyse konsesjonsplikt etter § 3, fører dette til at ervervet utløyser konsesjonsplikt, sjølv om den eigedomen som vert omsett er under 100 daa.

I vurderinga av totalarealet for dette bruket, er berre det areal som kjem fram i Gårdskart lagt til grunn fordi sameigeparten ikkje er dokumentert. Vi har erfaring for at vurderinga av totalareal inkl. sameigepart og konsesjonsplikt praktiserast noko ulikt frå kommune til kommune.

Buplikt kan settast som vilkår for konsesjon, og buplikt kan være personleg eller upersonleg.

For bebygd eigedom med meir enn 35 daa jordbruksareal eller meir enn 500 daa produktiv skog må ervervar av eigedomen med heimel i lovens §5 (unntak for konsesjon) og §6 (buplikt), busette seg på eigedomen innan eit år og sjølv bu der i minst 5 år. Det er et krav at ervervaren tek eigedomen som sin reelle bustad iht. folkeregisteret.

Potensiell kjøper av konsesjonsbelagt eigedom utanom familie/odelsrekkefølge må søke konsesjon for kjøp av eigedomen. Dersom konsesjon blir gitt. må landbruksmyndigheitene godkjenne salsprisen. For bebygde konsesjonspliktige landbrukseigedomar med kjøpesum under kr. 3.500.000,- er myndigheitenes prisvurdering/prisregulering utelet.

Tidlegare rundskriv nr. M-3/2017 frå Landbruks- og Matdepartementet (LMD) er saman med andre tidlegare publiserte rundskriv elles, oppheva og erstatta av rundskriv M-1/2021 (25.05.2021). Einaste unntak er rundskriv M-3/2002 vedr. priser på landbrukseigedom ved konsesjon, som gjeld enno.

Søknad om konsesjon skal evt. sendast kommunen v/ordførar på skjema fastsett av departementet.

JORDLOV OG DRIVEPLIKT

Jordlova av 12.05.1995 nr. 23, sist endra 01.07.2019, har som formål å legge tilhøva til rette for at arealressursane i landet kan brukast på den måte som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Vern av jordbruksareal og dyrkbar jord m.m. er regulert gjennom jordlova, utan arealavgrensing, ved at eigar/ervervar av jordbruksareal etter §8 har driveplikt i heile eigartida. Ny eigar må innan eit år ta stilling til om han/ho vil drive jordbruksareala på eigedomen sjølv, eller leie dei bort. Driveplikt kan stettast ved å leige bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Ein leigeavtale må vere skriftleg og vare i minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til seie opp. Departementet kan etter søknad gi heilt eller delvis fritak frå driveplikta.

Etter jordlova gjeld driveplikt for alt jordbruksareal, i utgangspunktet uavhengig av arealas storleik eller karakter. Bruksstorleik, avkastningsevne på areala m.m. er m.a. element som skal vurderast i tilfelle ein vil søke om fritak frå driveplikt, ref. jordloven §§8 og 8a.

VERDIVURDERING GENERELT

Oppdraget er definert som fastsetting av eigedomen sin omsetningsverdi ved omsetning i den frie marknad. Grunnlaget for taksten er konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) dannar grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og prisar for konsesjonspliktig eigedom, og lyder:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1. Framtidige generasjoners behov
- 2. Landbruksnæringen
- 3. Behov for utbyggingsgrunn
- 4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
- 5. Hensynet til bosettingen.

Loven skal sikre vern om landbruket sine produksjonsmiddel på den eine sida, samstundes som den skal ivareta og tilgodesjå samfunnsinteressene elles. Formålsparagrafen i konsejnslova gir retningslinjer for kva bruk og utnytting som skal leggst til grunn ved verdsetting av eigedom i fritt sal. I samband med bruksverdirekninig for jordbruksareal og skog/utmark, er det i skriv M-3/2002 og M-1/2021 frå LMD (Landbruks- og matdepartementet), gitt tilrådingar vedkomande prisar og konsesjon på landbrukseigedomar. Ved fastsetting av konsesjonsverdi vert det tilrådd verdsetting av enkeltkomponentane etter følgande prinsipp:

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE



- a) Jord og skog: Avkastningsverdi (bruksverdi ved korn-/grasproduksjon eller skogsdrift)
b) Bygninger: Kostnadsverdi (nedskreven gjenanskaffelsesverdi)
c) Rettigheter/andre ressursar: Avkastningsverdi eller kostnadsverdi avhengig av rettighetens art

Ved verdiberekning av konsesjonsbelagte eigedomar skal det nyttast ein kapitaliseringsrentefot på 4 % for jordbruksareal og skog. For rettigheter og andre ressursar nyttast ein variabel kapitaliseringsrentefot på 4 - 12% basert på det økonomiske objektets karakter, inntekspotensiale og risikoen forbunde med dette, samt takstmannens skjønmessige vurdering. Inntekt frå utleige av rettar og -ressursar er rekna for å gi ei forholdsvis stabil inntekt over tid. Takstmennene har valt å bruke 7 % kapitaliseringsrente på inntekt av slike ressursar (om ikkje anna står).

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eigedomen sin samla konsesjonsverdi er vurdert til 2.125.000 kr.

Til info. kan opplystast at gjennomsnittleg m2-pris per m2 P-rom for reine einebustadar som er selde i Vanylven siste 5 åra, er på ca. 10.625,- kr/m2. For einebustadar selde utenom Fiskå, gjennomsnittleg m2-pris på ca. 9.564,- kr/m2 P-rom. Einebustadar frå før 1950 som denne, har m2-pris typisk 10.479,- kr/m2. Verdien for dette gamle våningshuset på ca. 119 m2 P-rom, med ytterlegare behov for modernisering og vedlikehald, svarer til ein m2-pris på ca. kr. 14.286,- kr/m2 P-rom, om ein ser bort frå verdien på andre hus, jordbruksareal, rettar og ressursar på bruket, men inkluderer buverdien. Dette er over snittet for reine einebustadar, også i høve til bustadar frå før 1950. Totalverdien (konsesjonsverdien) svarer til ein m2-pris på ca. kr. 17.857,- kr/m2 P-rom, noko som er over snittet for samanliknbare einebustadar. Med på kjøpet får ein då dei andre verdiane, ressursane, pliktene og moglegheitene som føl med ein mindre landbrukseiendom.

Verdien på dettevåningshuset/bustadhuset, inkl. buverdi/tunverdi, er 1.500.000,- + 200.000,- = 1.700.000,-

Eigedomen ligg landleg og solvendt til i eit spreidd bebyggd landbruksområde i Ekreimstranda. Innanfor en radius på ca. 3 km er det barneskule, barnehage, ungdomskule, daglegvarebutikkar og busskorresondanse. Tunet ligg i skrånande terreng, med utsikt over fjorden og omkringliggande fjell, opparbeidd med gruset oppstillingsplass for bilar, hage med plen og beplantning, terrasser og bakkemurer, og med lokalveg med fast dekke rett oppom tunet.

Det er jakt- og fiskerett på eigedomen, noko som vi reknar med gjer eigedomen attraktiv. Eigedomen har også strandlinje ved fjorden og naust, og sætterett i felles utmark på fjellet. Eignedoemn har produktiv skog, stort sett eigna til ved til eige bruk og sal.

Ettersom dette er ein konsesjonsbelagt eigedom, må eventuell kjøpar formelt søke om konsesjon hjå kommunen. Då eigedomen er på under 35 dekar full- og overflatedyrket areal, og under 500 dekar produktiv, er det ikkje eit odelsbruk, og det vil truleg ikkje bli ilagt noka buplikt.

Basert på ovanstående har takstmennene fastsett marknadsverdien for eigedomen med grunnlag i eigedomen sin "samla konsejionsverd".

Marknadsverdi (konsesjonsverdi): Kr. 2 125 000

ØRSTA, 23.09.2022

Even Øverbø

Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Landbrukstakstmann hjå OSE AS
Telefon: 70 04 52 20

Lars Olav Tvergrov

Lars Olav Tvergrov
Seniortakstmann i OSE AS
Telefon: 908 91 944

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ronny Jørgensen
Takstmenn:	Even Øverbø, Lars Olav Tvergrov
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.07.2022. - Even Øverbø. Landbrukstakstmann hjå OSE AS. Tlf. 971 01 758 - Ronny Jørgensen. Eigar. Tlf. 917 01 007

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
Eier:	Ronny Jørgensen
Hjemmelsovergang:	07.02.2014 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 200 000
Beliggenhet:	Eigedomen ligg i eit spreidd busett landbruksområde på Ekreim i Ekreimstranda, Vanylven kommune. Frå tunet er det ca, 14,5 km til Fiskå og rådhuset i Vanylven kommune. Til Syvde er det ca. 2 km.
Bebyggelsen:	I tunet har eigedomen våningshus, driftsbygning og uthus. Nede ved fjorden rett nedom tunet eit naust på eigd grunn. Oppe på fjellet restar av murane etter eit sel
Konsesjonsplikt:	Det er lagt til grunn at konsesjonslovgivinga gjeld for denne landbrukseiendomen, då den er på over 100 dekar bebyggd totalareal.
Kommuneplan:	I følgje arealdelen til gjeldande kommunedelplan for Vanylven (planID 1511001, vedteken 2014), har arela nærast tunet arealførmål noverande bustadbygging (ca. 2.730 m2 og ca. 1.820 m2, områdenamn B9). Teig/areal på nedsida av fylkesvegen har arealføremål naust (232 m2, områdenamn N7). Areal i bakkane oppom tunet har arealførmål framtidig bustadbygging (ca. 14,7 dekar, områdenamn B8). Teig der vegen Eikremstranda tek av frå fylkesvegen har arealførmål framtidig næringsverksemd (4.888 m2, områdenamn E8). Ut over det har eigedomen areal øyremerka som næringsareal for landbruk (LNFR-areal).
Adkomstvei:	Lokalveg (kommunal) med fast dekke gjennom eigedomen på oppsida av tunet
Tilknytning vann:	Eigen brønn med oppkome
Tilknytning avløp:	Septiktank med kommunal tømming
Boret:	I følgje grunnboka ligg det ikkje føre tinglyst rett til kår (bu- og bruksrett) på eigedomen (sjå vedlegg og grunnbok).
Andre forhold:	Eigar opplyste: - bruket har: - beiterett i felles ut- og fjellmark - seterrett i felles fjellmark opp for Eikremsnatten (der det står Brenslene på kart) - har fallrett i Grytelva, og er med på planlagt og prosjektert, men ikkje utført utbygging av minikraftverk i Grytelva (konsejionsdato 30.03.2007, konsesjon nr. 5058)) - har kommunal vassleidning over eigedomen, på oppsida av fylkesvegen nedom tunet - gardbrukar i bygda leiger jordbruksareal til beite for storfe (munnleg avtale). Areal nedom tunet pussar eigar sjølv - tomte rundt eigedomen 82/24 (Eikremstranda 135) følgjer omlag bekken mellom eigedomane (munnleg opplysning, sjå skissert i vedlegg).
Heftelser:	Det ligg føre ulike heft på bruket (sjå grunnbokutskrift). Bl.a. har Edith Ulvestad, f. 25.02.1937, rett til å få frådelt hus- og naustomt (sjå vedlegg). Eventuelle panteheft etc. på eigedomen, vil bli sletta ved eventuell overtaking.
Jakt og fiske	Bruket har fiskerett i fjellvatn og jaktrett på små- og storvilt. Hjortejakt i fells vald for 4 - 5 gardar på Ekreim på 12 - 14 dyr.
Kulturminner	Driftsbygningen er i SEFRAK-registeret (SEFRAK = Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner). Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringane fungerer meir som eit varsko om at det sannsynlegvis vil bli gjort ei lokal vurdering av verneverdi før det evt. blir gjeve løyve til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygningar som er frå før 1850, er det lovfesta (Kulturminnelova §25) at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjend. Det er likevel mogleg for kommunen å gje løyve til riving, sjølv om kulturminnemyndigheitene (fylkeskommunen) tilrår å verne bygget.

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 82 Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Ronny Jørgensen
Adresse:	Eikrem, Eikremstaranda 130, 6140 SYVDE

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart frå gardskart.nibio.no			Fremvist		Ja
seeiendom.kartverket.no			Innhentet		
eiendomsverdi.no			Innhentet		
Situasjonskart frå kommunekart.com/klient/sunnmorska			Innhentet		Ja
Bilete		Tatt under synfaringa	Innhentet		Ja
Skogkart frå kilden.nibio.no			Innhentet		Ja
Arealdel kommuneplan frå kommunekart.com/klient/sunnmorska			Innhentet		Ja
Grytdalen minikraftverk (konsesjonssak og kart www.nve.no)			Innhentet		Ja
Kopi av skjøte			Fremvist		Ja
Diverse kart om utskilte tomter og tomterettar			Fremvist		Ja
Kopi av del av jordskiftekart (sak nr. 1/1993-15.10)			Fremvist		Ja
Kart over stølsområdet			Fremvist		Ja
Rekvirent (munnlege)			Innhentet		
Grunnbokutskrifter			Innhentet		Ja

Eiendommens arealer			
Fulldyrka jord	daa	16,2	
Overflatedyrka jord	daa	0,0	
Innmarksbeite	daa	9,0	
Produktiv skog	daa	86,5	
Anna markslag	daa	78,2	
Bebygd, vatn, vegar m.m. (av dette utgjør gardstun/tunareal ca. 1,5 dekar)	daa	3,6	
Ikkje klassifisert (ut frå flubilete: anna markslag)	daa	0,0	
Sum arealer:	daa	193,5	

Kommentar
Bruket har ein ikkje talfesta del i felles utmark/ fjellmark (uregistert jordsameige). Kor stor del som fell på dette bruket, overlet vi til landbrukskontoret å avgjere.

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE




Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eigedomen og tunet ligg på solsida av Syvdsfjorden. Tunet ligg på ca. 20 m.o.h., rett på nedside av lokalvegen ut igjennom Ekreimstranda, og har våningshus, driftsbygning, uthus og ei stor blodbøk til tuntre. Totalt er det 13 eigedomsteigar frå nede i fjøra og fram i Grytelvdalen.
Produksjon	Det har ikkje vore sjølvstendig drift på bruket fleire år. Jordbruksareal ved Hasleneset haustar annan gardbrukar i bygda maskinelt, oppom tunet blir det beita med storfe av annan gardbrukar i bygda, nedom tunet beitepussar eigar. Skogen blir nytta til eigen ved.
Odel	I følge arealklassifiseringa i Gardskart hjå NIBIO rundt tidspunkt for takst, oppfyller eigedomen ikkje dagens arealkrav i § 2 i Odelslova, då den ikkje har minst 35 dekar full- og overflatedyrka jord til saman, og/eller minst 500 dekar produktiv skog. Oppdraget omfattar ikkje vurdering av åsetesrett/åsetestakst.
Buplikt	Taksteigedomen sine areal med fulldyrka jord og produktiv skog ligg i dette tilfelle under hovudregelen om areal som automatisk gir buplikt. Men det er opp til kommunen å vurder om det skal stillast vilkår om buplikt etter konsesjonslovas § 11 i kvar einskild konsesjonssak.
Kår (bu- og bruksrett)	Opplyst at dagens eigar ikkje vil betinge seg kårrett (bu- og bruksrett).
Bonitet	Bruket ligg med mesteparten av arealet solvendt. Vel halvparten av den produktive skogen er vurdert til høg bonitet (vel 53 %), snautt 1/4 til middels (snautt 24 %) og resten til svært høg (snaut 23 %). Anna markslag består av ca. 10 % uproduktiv skog (impediment, resten jorddekt fastmark. Sjå elles skog.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1890 Kilde: Ca. årstal, i følge eigar Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Eldre einebustad på 1,5 etasje + kjellar. Sjå elles tilstandsrapport for detaljar. Tilbygg (ukjent byggeår) i form av yttergang med loftstrapp, utan kjeller. Modernisering

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 155 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 200 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 955 000
Verdi:		Kr.	1 500 000
Bruksverdivurdering:	Dette meir enn 100 år gamle våningshuset med valmtak, er på 1,5 etasje pluss grovkjellar, ligg på ein eigedom underlagt konsesjonslova, og inneheld 1 bueining, og er bustad for eigar. Huset er ein del oppgradert og vedlikehalde siste 10 åra, og er vurdert til i normal stand i høve alder. Sjå tilstandsrapport for opplysningar om tilstand og ytterlegare detaljar. Noverdien på bustaden må vurderast ut frå alder, slitasje, behov for vedlikehald og modernisering, og endra byggekrav. Men fordi bygninga ligg på eit gardsbruk, regulert av konsesjonslova sine reglar, kan vi ikkje rekne med same verdi som for eit tilsvarande bustadhus i eit regulert bustadfelt. Vi legg difor til grunn ein bruksverdi på ca. 75-80 % av nedskreven teknisk verdi for dette våningshuset.		

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	61	Sjå tilstandsrapport for rom
Hovudetasje (1.etg.)	71	Sjå tilstandsrapport for rom
Loft (2.etg.)	67	Sjå tilstandsrapport for rom
Kaldloft/kryploft		Sjå tilstandsrapport for rom
Sum bygning:	199	

Kommentar areal
Sjå tilstandsrapport for detaljar og kommentarar om areal.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt
Våningshus er oppført med grunnmur av naturstein, sannsynlegvis tømmer i hovedbygget, tilbygg truleg i reisverk, valmtak tekka med skifer. Bygningen er påbygd, ombygd og utvida ein tekka gonger opp igjennom tida. Eigar opplever huset som golvkaldt i hovudetasjen.

Sjå tilstandsrapport for ytterlegare detaljar, og bileta.

	Eldre kjøkkeninnreng		Bad i hovudetasje: - flislagt golv med varmekablar, toalett, dusjkabinett og servant i nøktern innreng
	Oppvarming med elektrisitet og vedfyring		Eldre trapp opp til loft
	Sikringsskap med automatsikringar		Kjellaren

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Gamalt, i følge eigar. Er i SEFRAK-registeret Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Blir nytta som lager. Modernisering Driftsbygningen er bygd om og tilpassa ulik drift, sist med å gjere det mogleg å kome inn med større maskiner og gjere den eigna til lagring av ved.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	100 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygninga blir hovudsakleg nytta til lager. Utvendig er bygninga normalt godt vedlikehalden. Innvendig pågår ombygging/ominnreng og vedlikehald, samstunde som det er behov for meir vedlikehald. Den kan neppe takast i bruk igjen til husdyrhald utan omfattande ombygging. Bygninga er gitt bruksverdi ut frå alder, dagens bruk, teknisk og vedlikehaldsmessig tilstand, og skjønn.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjellar	30	Lager, hovudsakleg for ved (tidlegare gjødselkjeller)
Fjøs-etasje	45	Lagerrom (tidlegare husdyrrom) 32 m2 bra.
Låve-etasje	99	Lager 97 m2 bra
Hems		
Sum bygning:	174	

Kommentar areal
Ca.145 m2 BRA (S-rom). Grunnflate på ca. 100 m2.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt
Bygninga er i SEFRAK-registeret, og har gul status (dvs. SEFRAK-bygg som ikkje er omfatta av Kulturminneloven).

Opphavleg gjødselkjellar (no lager) har natursteinsmurar og pukk-/grusgolv, og blir nytta som vedlager.

Fjøsetasjen har golv av jord og pukk/stein veggav naturstein, etasjeskilje mot låve av tømmer, småruta enkle glas. Fjøsgolv over kjellar er fjerna. Fukt frå terrenget trengjer inn.

Låveetasjen i grindbyggkonstruksjon, kledd utvendig med ståande kledning, saltak tekka med bølgeblekk (lagt ny etter Dagmar? + pluss ein del utvendig kledning). Tregolv lagt av noverande eigar (inkludert noko forsterking mot fjøsetasjen). Blir brukt lit å lagre eldre reiskap.

Sjå elles bileta.

Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er fullstendig tilstandsrapport.


	Portopning i mur inn i tidlegar gjødselkjellar, no vedlager		Fjøsetasjen
--	---	--	-------------

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



	Fjøsetasjen		Låveetasjen
	Låveetasjen		Låveetasjen

Uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1910 Kilde: Antatt byggeår i følge eigar Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Under renovering Renovering frå 2019 til no.

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	25 000
Bruksverdivurdering:	Trekonstruksjonane av uthuset er under renovering/ombygging. Kjellaretasjen har grus-/pukkgolv og låg takhøgde, og blir nytta til lager/garasje for 4-hjuling. Ut frå aktuell bruk, pågåande renovering, behov for vedlikehald, beliggenheit, alder, vedlikehaldsmessig og teknisk tilstand, er bygninga gitt ein skjønsmessig bruksverdi		




Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	22	Ikkje måleverdig då takhøgde er under 1,9 m.
1. etasje	22	Helt rom
Sum bygning:	44	

Kommentar areal	
Ca. 22 m2 BRA (S-rom).	


Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus	
Bygning, generelt	
Grunnmur av naturstein + litt betong, isolert reisverk, utvendig liggende kledning, saltak med fuktspærre tekka med stålplater. Rehabilitering pågår og har pågått siden ca. 2019. Golv 1, etg: betong over grunnmur, tre over kjellerrom. Golv av pukk-/grus i kjeller, naturstein vegg, isolert himling. Sjå elles bileta med evt. tekst. Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er fullstendig tilstandsrapport.	

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



Naust i fjøra

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår i følge eiga, men gammalt Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Naust

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Tradisjonelt naust med jordgolv/golv av fjøregus. Behov for vedlikehald, særleg av taket, der eternittdelen har passert antatt bruksalder. Blir nytta til å lager.Vegtilkomst. Ikkje innlagt straum eller vatn. Er gitt bruksverdi ut frå (inkl. fritidsverdi og tomteverdi) ut frå antatt alder, vedlikehaldsmessig og teknisk tilstand, vegtilgang, behov for vedlikehald, skjøn, vegtilgang, avstand frå tun, bruk og beliggenheit.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	31	Naustrom
Sum bygning:	31	

Kommentar areal	
Ca.28 m2 BRA (S-rom)	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust i fjøra	
Bygning, generelt	
Opphavleg grindbygg med natursteinsmur/-såler, utvendig ståande og liggande trepanel på 2 vegger, stålplater på 2 vegger, saltak tekkka med bølgeblekk mot vegen og bølgeeternitt mot sjøen. Ikkje innlagt straum eller vatn. Vegtilgang frå Syvdfjordvegen. Sjå elles bileta med evt. tekst. Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er fullstendig tilstandsrapport.	

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE



Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs			
Utendørs, generelt			
Tunarealet vert nytta som areal for bygningar, hage, internttransport og parkering. På nedsida av huset er ein platting/trasse med vindskjerm, og elles nokre bakkemurar. Nede ved fjorden ligg eit naust. Lokalvegen går like på oppsida av våningshuset.			

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140 SYVDE



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrkamark	Jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir verdsett ut fra grasdyrking. Dyrkamarka er registrert med vel 16 dekar fulldyrka jord fordelt på 3 teigar/skifter (sjå kartvedlegg). Areala må reknast som tungdrivne, med unntak av 2 dekar ved Hasleneset, som blir hausta maskinelt av andre. Vel 13 dekar oppom tunet blir beita av andre, ca. 1 dekar nedom tunet blir beitepussa av eigar. Basert på slik bruk, er areala i snitt vurdert å gje ei årleg grunnrente på kring 100 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot, gir dette dyrkamarka verdien: 100 kr/ daa : 0,04 = 2.500 kr/daa. Samla verdi (avrunda): 2.500 kr/ daa x 16,2 daa.	40 000
Innmarksbeite	Bruket er registrert med ca. 9 dekar innmarksbeite som ligg i tilknytning til dyrkamark oppom og nedom tunet (sjå kartvedlegg). Beita oppom tunet blir beita av andre, mens beiteareala nedom tunet blir delvis beitepussa av eigar. Ut frå slik bruk er areala vurdert til ca. 40 % av dyrkamarka, eller ca. 1.000 kr/dekar. Samla verdi (avrunda):	10 000
Skog	Bruket er registrert med totalt snautt 87 dekar produktiv skog, fordelt dei fleste eigedomsteigane (sjå kartvedlegg). Ut frå opplysningar frå eigar, gardskart, Skogportalen på kilden.nibio.no og tolking av flybilete, er det vurdert at består av 1-2 dekar barskog, hovudsakleg planta gran, resten naturleg lauvskog. Produktiv skog skal til vanleg verdsetjast med utgangspunkt i bruksverdi, som stort sett vert synt gjennom årleg hogstkvantum og anna utnytting. Brorparten av skogareala ligg bratt til og er utan driftsveg, så økonomisk drivverdig skogareal er langt mindre enn produktivt skogareal. I praksis har skogen vore nytta til ein årleg hogst på 10 - 15 m3 lauvved til eige bruk. Luv egna som ved har siste tida vore betalt med mellom 300 og 400 kr/m3. Om vi set nettoverdien av denne av eigen ved til 1.600 kr/år, kapitaliserer ut frå ein rentefot på 4 %, blir skogverdien (avrunda):	40 000
Utmarksareal	Anna markslag med myr, veggrunn, jordekt fastmark, bebyggd m.m. utgjør totalt snautt 82 dekar. Ettersom bruket ikkje har eigne husdyr som kan nyttiggjere seg beiteretten i utmarka, er arealet vurdert til i snitt å gje ei årleg grunnrente på ca. 2,50 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot gir dette verdien (avrunda) for desse areala:	5 000
Jakt og fiske	Jaktretten er verdsett ut fra opplysninger om at 4-5 bruk samla har ei kvote på 12-14 dyr. Om vi legg til grunn at dette bruket har 2 av desse løyva, ei snitt slaktevekt på ca. 42 kg/ dyr, og ein kjøtpris på ca. 100 kr/kg, utgjør årlig verdi av hjortejakt (avrunda): [(43 kg/hjort x 2 hjort) x 100 kr/kg]. I tillegg kjem verdi av fiskerett, slik at samla årleg verdi av jakt- og fiskerett, inkl. fritidsverdien, er vurdert til ca. 9.000 kr. Kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, vert verdien av jakt- og fiskeretten (avrunda).	125 000
Buverdi	For små landbrukseigedomar og landbrukseigedomar med deltids drift, er det høve til å legge til ein buverdi med ei øvre ramme iht. rundskriv M-1/2010 på 1,5 mill. kr. For vanlege landbrukseigedomar skal buverdi spegle tun-/tomteverdien. Ut frå korleis tunet ligg, og kor eigedomen ligg i høve til arbeidsmarked, kommunesenter, kommunikasjon, tomteprisar, tilstand på våningshus, opparbeiding av hage, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløyser m.m., er det funne å være grunnlag for å legge til buverdi.	200 000

Matrikkel: Gnr 82: Bnr 1
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: KLASGARDEN Ekrem, Eikremstranda 130, 6140
SYVDE



Fallrett Grytaelva	Bruket har fallrett i Grytelva i lag med andre bruk/ grunneigedomar. Det er planlagt, prosjektert og søkt om utbygging av minikraftverk i Grytelva, og NVE har gitt konsesjon til produksjon av 3,5 GWh/år (konsejnsdato 30.03.2007, konsesjon nr. 5058)). Ut frå at det er gjort slike grunnlagsinvesteringar, er det lagt til ein skjønsmessig verdi.	30 000
Andre verdikomponentar	Dagens eigar er ikkje kjent med andre rettigheter eller resursar av økonomisk verdi på bruket.	
Sum andre verdikomponenter:		450 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 500 000
	Driftsbygning	Kr.	100 000
	Uthus	Kr.	25 000
	Naust i fjøra	Kr.	50 000
Andre verdikomponenter:	Dyrkamark	Kr.	40 000
	Innmarksbeite	Kr.	10 000
	Skog	Kr.	40 000
	Utmarksareal	Kr.	5 000
	Jakt og fiske	Kr.	125 000
	Buverdi	Kr.	200 000
	Fallrett Grytaelva	Kr.	30 000
	Andre verdikomponentar		
Samla konsejonsverdi:		Kr.	2 125 000

Egne notater Eikremstranda 130

[illegible]

EGENERKLÆRING

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kragset & Partners AS	Oppdragsnr.	196230022
Adresse	Eikremstranda 130		
Postnr.	6140	Sted	Syvde
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ronny	Etternavn	Jørgensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

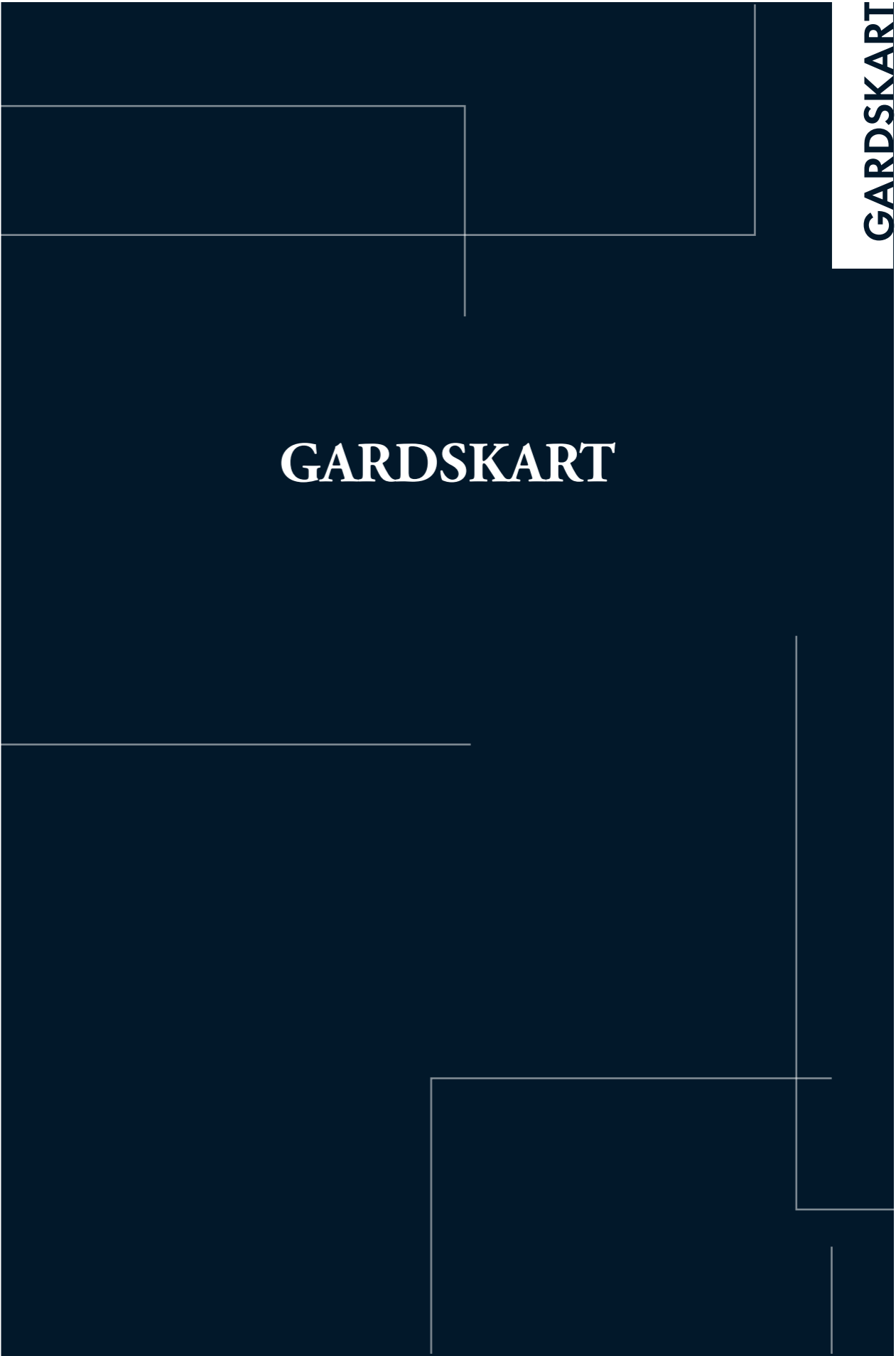
Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

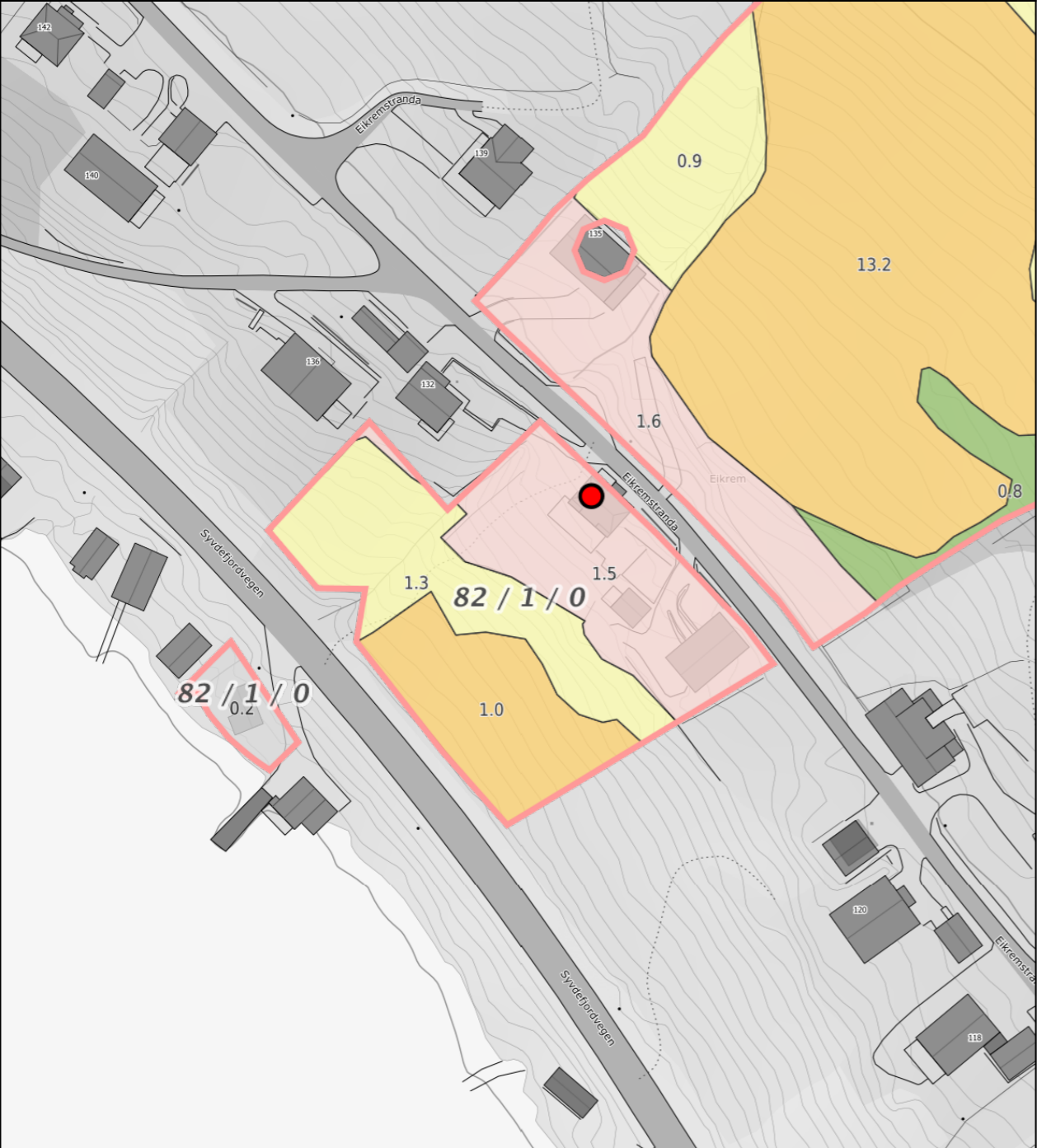
90

91

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/05/2023 22:35:04 (EES-versjon: 2)





<div>0 10 20 30m</div> <div>Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift</div> <div>Utskriftsdato: 03.10.2022 10:50</div> <div>Eiendomsdata verifisert: 03.10.2022 10:49</div>	<div><div>Markslog (AR5) 7 klasser</div><div>TEGNFORKLARING</div><div><div><div></div></div>Fulldyrka jord</div><div><div></div></div>Overflatedyrka jord</div> <div><div></div></div> Innmarksbeite
---	--

AREALTALL (DEKAR)

16.2

0.0

9.0

86.5

78.2

3.6

0.0

193.5

25.2

86.5

81.8

0.0

0.0

193.5

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

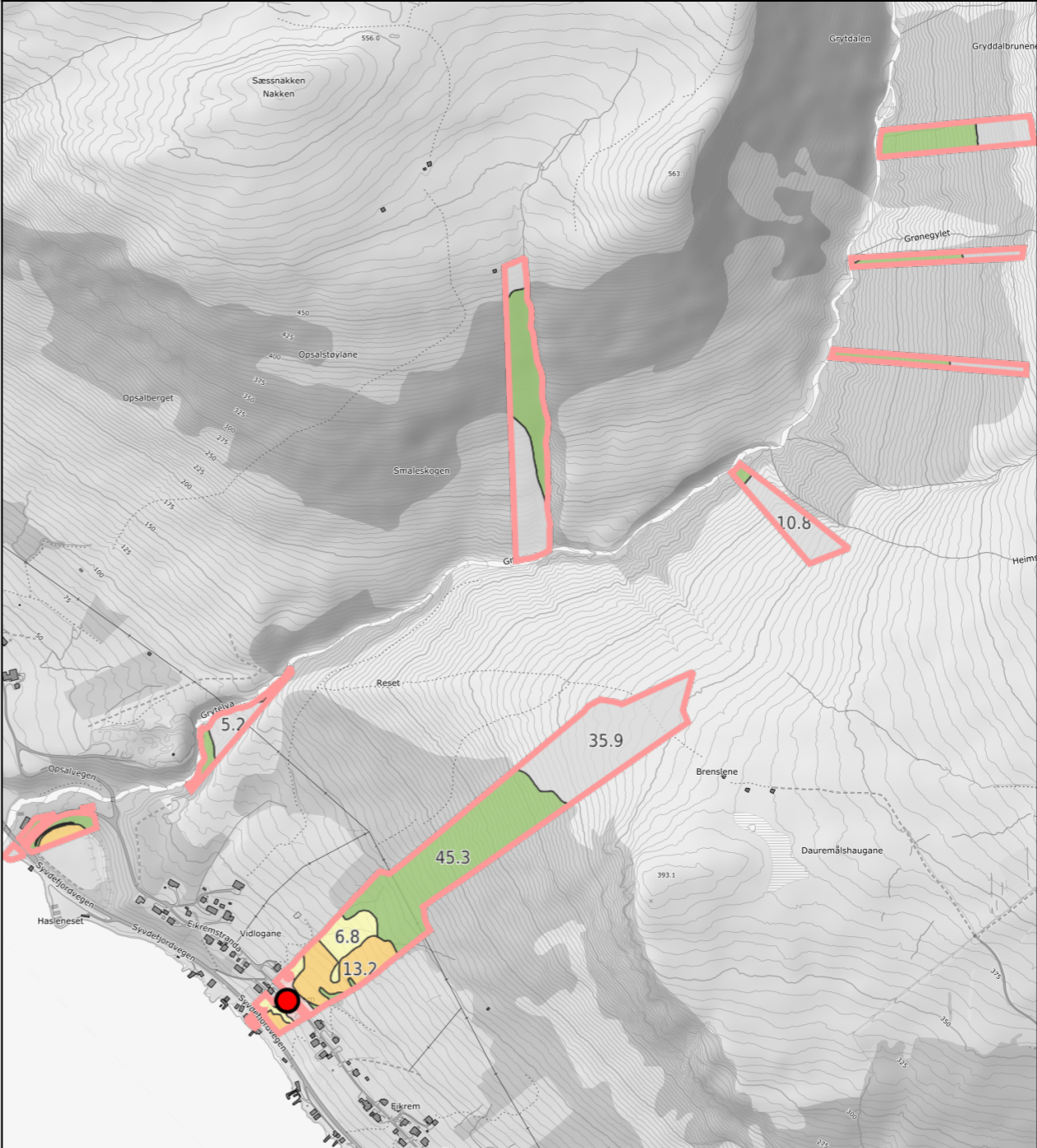
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftsenterpunkt

 GÅRDSKART 1511-82/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 82/1/0 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI |

<div>0 100 200 300m</div> <div>Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift</div> <div>Utskriftsdato: 03.10.2022 10:49</div> <div>Eiendomsdata verifisert: 03.10.2022 10:49</div>	<div><div>Markslog (AR5) 7 klasser</div><div>TEGNFORKLARING</div><div><div><div></div></div>Fulldyrka jord</div><div><div></div></div>Overflatedyrka jord</div> <div><div></div></div> Innmarksbeite
---	--

AREALTALL (DEKAR)

16.2

0.0

9.0

86.5

78.2

3.6

0.0

193.5

25.2

86.5

81.8

0.0

0.0

193.5

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftsenterpunkt

 GÅRDSKART 1511-82/1/0 Tilknyttede grunneiendommer: 82/1/0 NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI |



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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskstakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 196230022

Adresse: Eikremstranda 130, 6140 Syvde

Betegnelse: GNR 82, BNR 1 i Vanylven kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 24.05.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO