

 RØNNESTAD 21

 KRAGSET
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Rønnestad 21

28

Nabolagsprofil

31

Plantegning

34

Om eiegenomen

42

Tisllandsrapport
og landbrukstakst

93

Egenerklæring

RØNNESTAD 21

Prisantydning	1 290 000
Omkostninger	33 420
Totalpris	1 323 420
P-rom	139 m2
Bruksareal	163 m2
Soverom	5
Bad	1
Byggeår	1924
Tomt	44 100 m2 + fellestomt.



Andre Kragset

Eigedomsmeklar MNEF

47 80 85 85 / andre@kragseteigedom.no

**& Kragset
Partners**

Kyrkjegata 13 6100 Volda



RØNNESTAD 21

Eit sjarmerande småbruk på Hakallestranda, og omtalt som "vanylvens beste vestkant".

Her finn ein flotte naturopplevingar rett utanfor døra med flotte turmoglegheiter både ifjæra og på fjellet.

Med vestvendt beliggenheit og fri utsikt mot Stadhalvøya og storhavet kan ein sjå sola gå i havet frå terrassen sin.

Ca 10-15 minutters gange til Hakallegarden, badestrand og butikk.

Eigedomen består av våningshus, tidlegare driftsbygg og garasje. Sjå komplett prospekt for utvida informasjon om bygga.

Eigedomen er på heile 43,9 dekar i tillegg til ca 275,5 dekar felles utmarksareal.

Eigedomen er konsesjonsplitkig grunna totalt areal, dette medfører buplikt.



*Ein trivelg bustad på ei
fantastisk utsiktstomt.*







Her har ein panoramautsikt mot Stadhalvøya og storhavet utanfor.





*Eit triveleg kjøkken med
god plass til kjøkkenbord.
Spisskammers i bakkant.*



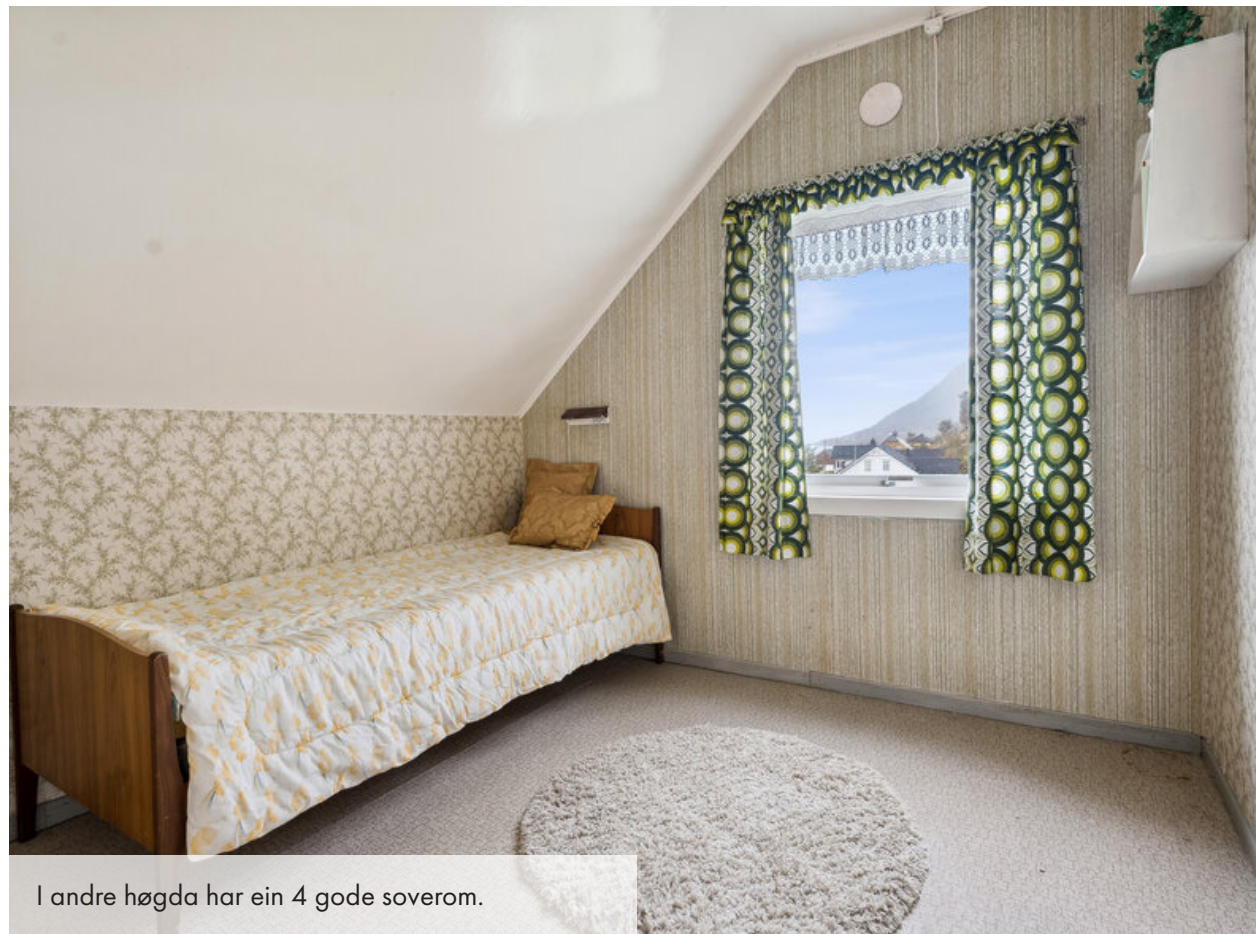
Opplegg for vaskemaskin på badet.



Romsleg bad på hovedplan



Badet er utstyrt med wc, baderomsinnreiring, badekar og dusjkabinett.



I andre høgda har ein 4 gode soverom.



Normalt god størelse på alle soverom.





Løda er i dag nytta som lager.



Løde og garasje på tunet.



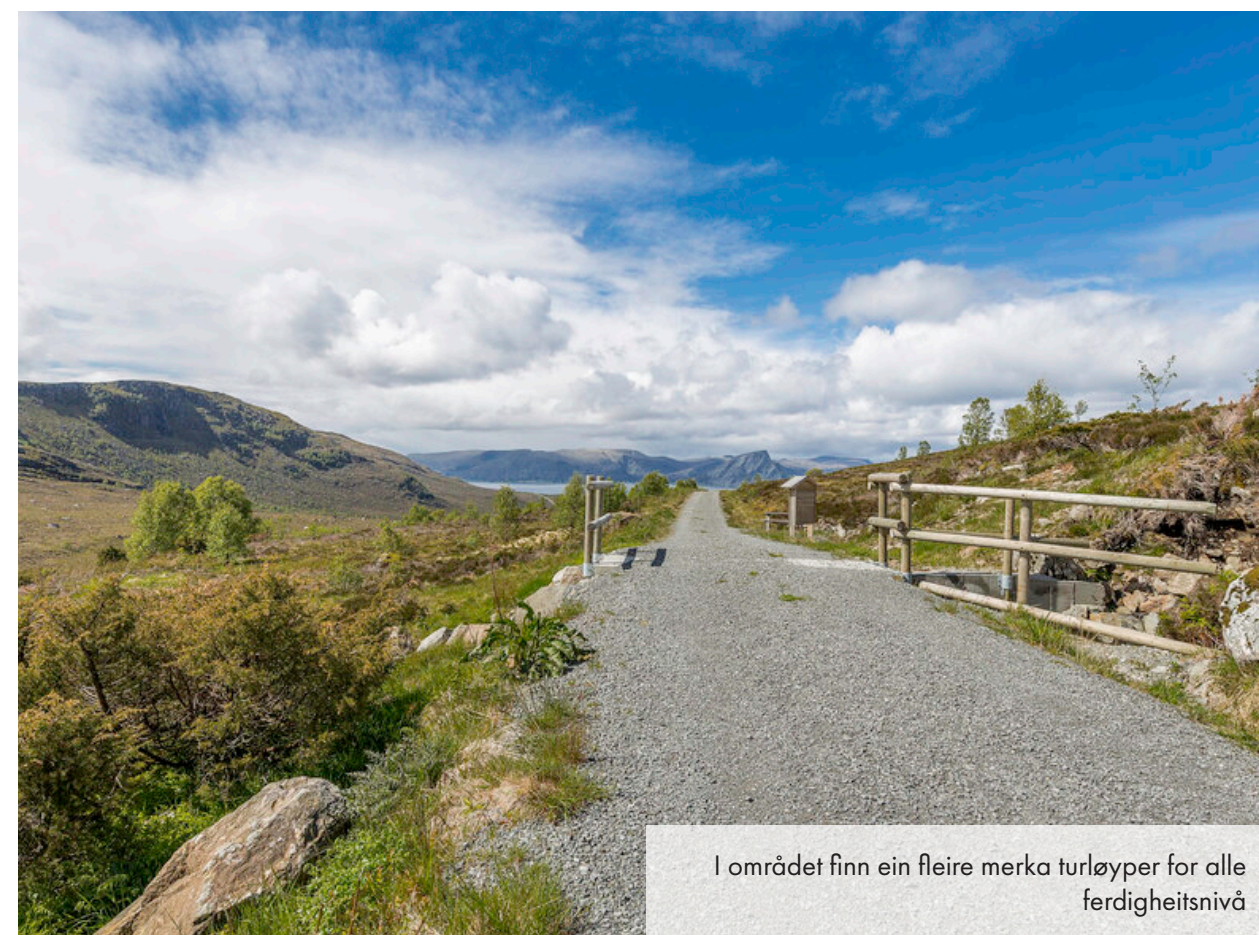
Besøkgarden Hakallegarden ligg ein kort spasertur frå eigedomen.



Kort veg til turvegen som går over til Sørbrandal



Sandviksanden ligg berre ein kort spasertur unna. Her kan ein verkeleg få sydenkjensla med kritkvit sand og blått hav.



I området finn ein fleire merka turløyper for alle ferdigheitsnivå



Ein flott eigedom heilt i havgapet.

NABOLAGSPROFIL

Rønnestad 21

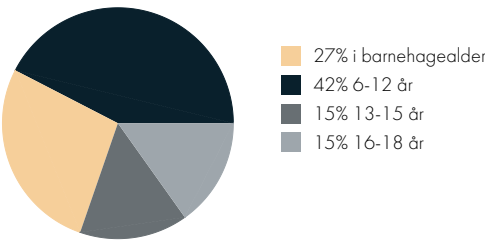
Offentlig transport

🚊 Rønnestad	5 min 🚶
Linje 395	0.4 km
✈️ Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	1 t 21 min 🚗
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 39 min 🚗

Skoler

Fiskå skule (1-7 kl.)	14 min 🚗
79 elever, 6 klasser	12.6 km
Myklebust skule (1-10 kl.)	24 min 🚗
110 elever, 9 klasser	24.3 km
Ulstein vidaregåande skule	1 t 9 min 🚗
550 elever	40.6 km
Herøy vidaregåande skule	1 t 15 min 🚗
301 elever	48.2 km

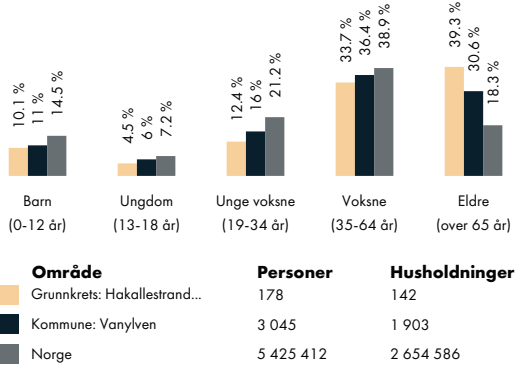
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solsikka barnehage (0-5 år)	13 min 🚗
61 barn	12.2 km
Syvde barnehage (1-5 år)	25 min 🚗
35 barn	24.5 km
Åheim barnehage (2-5 år)	29 min 🚗
20 barn	30 km

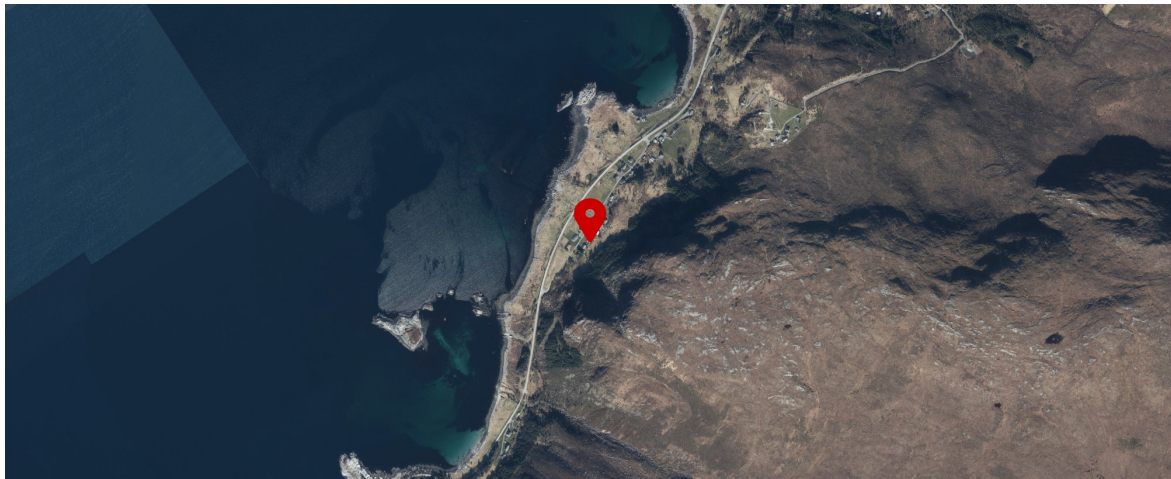
Dagligvare

Joker Åram	5 min 🚗
PostNord	3.9 km
Spar Fiskåbygd	13 min 🚗

Sport

⚽ Åram barne	11 min 🚗
Aktivitetshall, fotball	8.1 km
⚽ Fiskåbygd skule	14 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	12.3 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 ett 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



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

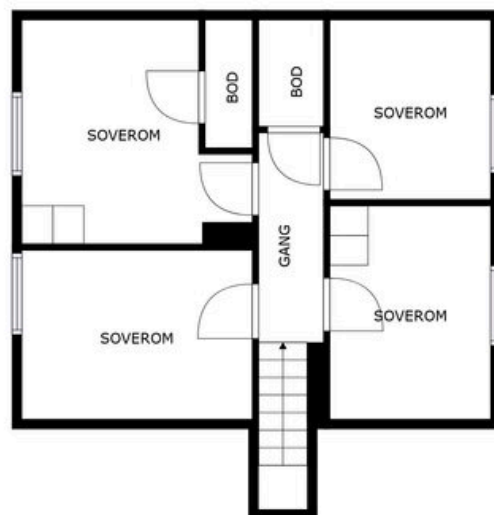
PLANTEGNING



EFXIT



EFXIT



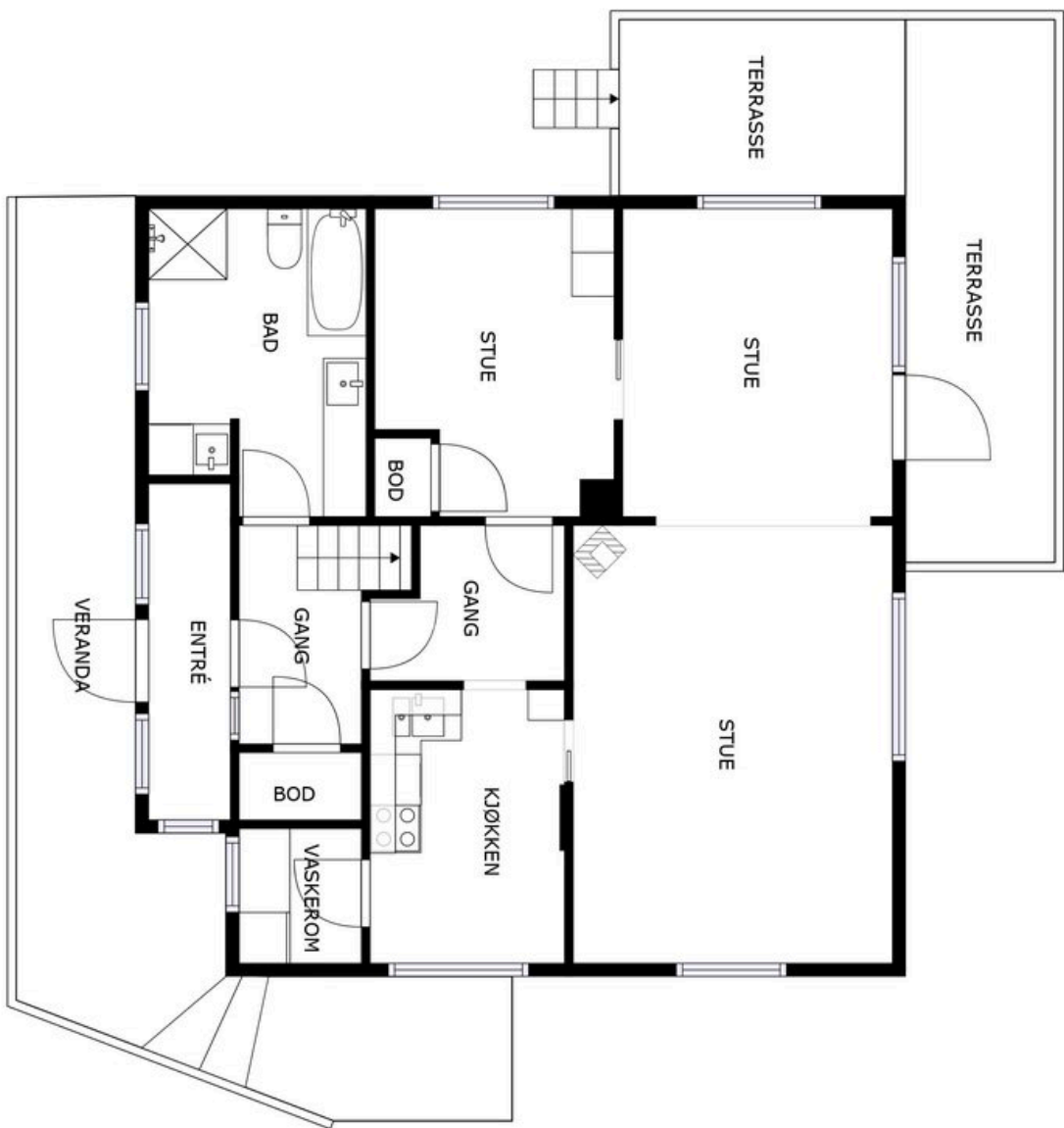
FLOOR 2

antegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

BASEMENT

antegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

FLOOR 1



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

EFXIT

OM EIGEDOMEN

Innhald

Eigedomen består av bustadhus, løde og garasje.

Bustaden er over 3 plan og inneheld:
Hovudetasje:
Vindfang, gang, trappegang, kott bad,
soverom/stove, 2 stover, kjøkken og spisskammers.
Andre etasje:
Gang, 2 kott og 4 soverom.
Underetasje:
Vindfang, gang, kjøkken, stove og boder.

Løda er oppført kring 1920, er over 3 plan har eit areal på ca 205 kvm BTA og inneheld:
Underetasje:
Gjødselkjellar og tidlegare sausefjørs.
Hovudetasje:
Låve, verkstadkrok, utedo og lagerareal.
Andre etasje:
Snikkarbud og lagerhems.

Garasjen er oppført kring 1960, er på eit plan i tillegg til hems og har eit areal på ca 91 kvm BTA. Dobbeltgarasje med skyveportar og traktorgarasje med vippeport. Inndelt med bod og garasjerom.

Standard

Bustaden har normal/enkel standard og ein må pårekne oppussing/renovering.
Sjå tilstandsrapport vedlagt i salsoppgåva for utvida informasjon.

Beliggenheit

Eigedomen ligg fantastisk til på Rønnestad på Hakallestranda.
Her kan ein nyte solnedgangar i Stadhavet like utanfor stoveglaset.
Like ved den populære besøkgarden Hakallegarden, Sandviksanden og småbåthamn.
Ca 4-5 minutt til daglegvarebutikk.
Kort veg til fantastisk turterreng.

Berre ein times biltur frå Vestkapp, Hoddevika, Ervika, Harpefossen skisenter for å nemne noko.
Her er ein midt i smørauget med fantastisk vill og vakker natur rundt seg.

Beregnet totalkostnad

1 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 290 000,-))

33 420,- (Omkostninger totalt)

1 323 420,- (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.

Forsikring

Tryg

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport frå takstmann er desse elementa gjeve tilstandsgrader 2 og 3:
-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Vinduer
-Utvendig > Vinduer - loft
-Utvendig > Dører
-Innvendig > Overflater - loft.
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Underetasjen
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Våtrom > Generell > Annet rom med sluk
-Våtrom > Generell > Bad
-Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
-Tomteforhold > Forstøtningsmurer
-Utvendig > Takteking
-Utvendig > Takteking - tilbygg
-Utvendig > Nedløp og beslag
-Utvendig > Vinduer - underetasjen
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Utvendig > Utvendige trapper
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Innvendige dører
-Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
-Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
-Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
-Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Innvendig > Overflater
-Innvendig > Overflater - Underetasjen.
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Etasjeskille loft
-Innvendig > Innvendige trapper
-Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet rom med sluk
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Tomteforhold > Septiktank-

Sjå tilstandsrapport vedlagt i prospekt for utvida informasjon

Boligens areal

Primærrom: 139 kvm, Bruksareal: 163 kvm

Våningshus:
Underetasje:
Bruksareal: 39 m².
Primærrom: 24 m². Disse roma er oppgjeve som primærrom: Vindfang, kjøkken og stove

Fyrste etasje:
Bruksareal: 81 m².
Primærrom: 76 m². Disse roma er oppgjeve som primærrom: Gang, trappegang, kjøkken, tv-stove, stove, soverom/stove og bad.

Andre etasje:
Bruksareal: 43 m².
Primærrom: 39 m². Disse roma er oppgjeve som primærrom: Gang og 4 soverom

Løde:
Underetasje:
Bruttoareal: ca 92 m².
Primærrom: 0 m².

Fyrste etasje:
Bruttoareal: ca 93 m².
Primærrom: 0 m².

Andre etasje:
Bruttoareal: ca 20 m².
Primærrom: 0 m².

Garasje:
Fyrste etasje:
Bruttoareal: ca 61 m².
Primærrom: 0 m².

Hems:
Bruttoareal: ca 30 m².
Primærrom: 0 m².

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 byggt teknisk 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 direkte tilkomst frå denne.

Tomt

Areal: 44 100 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomta har eit pent opparbeidd tun med eigen tilkomstveg og gode parkeringstillhøve på tunet i tillegg til eiga garasje.
Flott, solrik og vestvendt tomt.

Eigedomen har eit areal på ca 43,9 dekar i tillegg til andel av felles utmark på ca 275,5 dekar.
Arealet fordeler seg slik:
Eigen del:
Fulldyrka jord: 1,5 dekar.
Innmarksbeite: 8,2 dekar.
Produktiv skog: 3,8 dekar.
Anna markslag: 27,6 dekar.
Bebygd areal(tunareal utgjør ca 2,6 dekar): 2,8 dekar.

Andel av felles utmark:
Produktiv skog: 0,6 dekar.
Anna markslag 273,6 dekar.
Bebygd, vart, vegar mm. 1,3 dekar.

Garasje / parkering

Parkering i eiga garasje eller på tunet.

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 sjølv sagt 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 sjøelveigd eigedom og kan i si heilheit fritt utleigast.

Oppvarming

Elektrisk hovudoppvarming med Varmepumpe luft-luft. Vedfyring

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

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

Energiforbruk

Ikkje kjent/opplyst.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 5 516 pr. år
Kommunale avgifter omfattar renovasjon, feiing/tilsyn og slamtøming.
Ved eventuell tilknytning til vassverk kjem det og gebyr for dette.

Formuesverdi

Finns ikkje for eigedomen pr. dags dato.

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

Eigedomen ligg i LNF område(ikkje regulert)
Sjå takst vedlagt i prospekt for utvida informasjon.
Kommuneplan kan sjåast på kommunen sine heimesider eller på meklar sitt kontor.

Konsesjon / odel

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr (ca kr.5000). Selger bærer konsesjonsrisiko knyttet til pris, dersom konsesjon nektes pga andre forhold har kjøper konsesjonsrisikoen. Kjøper kan da risikere å bli pålagt å selge eiendommen til en som kan få konsesjon. I slike tilfeller skal likevel selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1973/4582-2/57 Erklæring/avtale 17.12.1973 rettighetshaver:Knr:1511 Gnr:152 Bnr:9
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/3687-1/57 Bestemmelse om vannledn. 17.09.1975
Gjelder denne registerenheten med flere

1976/3313-1/57 Erklæring/avtale 30.07.1976 rettighetshaver:Knr:1511 Gnr:152 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

1982/4068-1/57 Erklæring/avtale 23.09.1982 rettighetshaver:Knr:1511 Gnr:152 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/3360-1/57 Erklæring/avtale 20.09.1991
Rettighetshaver
SANDE KOMMUNE
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

1992/3598-1/57 Bruksrett 14.09.1992
Avtale om varande bruksrett til grunn for nedlegging og
drift av vassleidning m.v. for Bergsnes vassverk.
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/184004-2/200 Bestemmelse om veg
11.03.2010
rettighetshaver:Knr: 1511 Gnr: 152 Bnr: 9
rettighetshaver:Knr: 1511 Gnr: 152 Bnr: 19
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/184004-3/200 Best. om vann/kloakkledn.
11.03.2010
rettighetshaver:Knr: 1511 Gnr: 152 Bnr: 9
rettighetshaver:Knr: 1511 Gnr: 152 Bnr: 19
Rett til brønn
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/887742-1/200 Jordskifte 28.09.2015
Sak 1510-2012-0023 Rønnestad
Sunnmøre jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/887760-1/200 Jordskifte 28.09.2015
Sak 1510-2012-023B Rønnestad
Sunnmøre jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Eigedomen har vatn frå privat brønn saman med nabo. Kommunal vassledning går over eigedomen og ein anbefalar å knyte seg på denne.
Avløp til septik med kommunal tømmeordning.
Eigedomen ligg inntil offentleg veg og har direkte tilkomst frå denne.

Tilbehør

Kvitevarer på kjøkken inngår i salet Fastmontert og innebygd kjøkken- og baderomsinnreiing fyl bustaden.
Med mindre anna er spesifisert gjeld NEF si normgjevande liste over lausøyre og tilbehør som eit minimum.
Eigedomen vil ikkje bli fullstendig rydda/vaska før overtaking. Seljar vil i tida mellom sal og overtaking fjerne det lausøyre han ynskjer. Det lausøyre som

befinn seg på eigedomen ved overtaking tilfell kjøpar dersom ikkje anna er uttrykkelig avtalt/spesifisert.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg i senere tid. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

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

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 takstamann, meklar og opplysningar innhenta frå kommunen og andre offentlege kjelder. Interessentar oppmodast til å undersøkje eigedomen godt, gjerne saman med sakkyndig, 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 eierdomsskatt 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 erklæringer/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

Rønnestad 21, 6149, Åram, Gnr. 152 bnr. 4 i Vanylven kommune

Eier

Palmar Roger Rønnestad

Oppdragsnummer

196-23-0088

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. 18 900,- inkl. mva.

Visningshjelp: kr. 1 900,- pr. visning.

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

Ansvarlig megler:

Andre Kragset

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.

TISLTANDSRAPPORT OG LANDBRUKSTAKST



Tilstandsrapport

📍 Rønnestad 21, 6149 ÅRAM

📖 VANYLVEN kommune

gnr. 152, bnr. 4

Areal (BRA): Enebolig 163 m²



Befaringsdato: 14.09.2023

Rapportdato: 29.09.2023

Oppdragsnr.: 14037-1072

Referansenummer: OF7018

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Robert Vatne



Gyldig rapport
29.09.2023

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 eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg 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).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Frank Robert Vatne

Frank Robert Vatne
Uavhengig Takstingeniør
frank@oseing.no
905 44 350

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Boligen er opprinnelig fra 1924 med natursteinsmur og tømmervegger, boligen er oppgradert siden byggeår og utvidet med tilbygg mot nord og øst.

Bygningen har lav standard som bolig og fremstår som noe slitt og utidsmessig i forhold til dagens krav til eneboliger. Boligen fremstår som et totalrehabiliteringsobjekt og det må påregnes betydelige kostnader for oppgradering av bygningen.

Av de større tingene som må påregnes er full oppgradering av boligens våtrom, underetasje, yttertak, vinduer, dører, el-installasjon, rør-installasjon og drenering for å nemne noe. Se for øvrig punkt med TG 3 under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår, lagt direkte på taktrodet, på tilbygget er det papptekking med ukjent alder. Boligen har takrenner av aluminium på hovedtaket, og takrenner av plast på tilbygget. Den eldste delen har tømmervegger, tilbygget har vegger av bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende malt bordkledning. Boligen har sperrekonstruksjon, og uisolert kryploft med tilkomst fra luke i loftsgang.

Vinduene i boligen har varierende alder fra byggeår til 2011.

Boligen har i vindfanget en enkel malt tredør, hovedytterdør i teak, malt balkongdør i tre, og malt kjellerdør i tre.

Boligen har veranda med utgang fra stue med støpt betongdekke som er malt og rekkverk i smijern. Mot øst er verandaen utvidet med bjelkelag og terrassebord, og rekkverk i tre. Boligen har utvendig tretrapp mellom hagen og veranda, og flere trapper av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

I 1.etasjen er det i hovedsak laminatgulv og belegg på gulv, malte plater, malt tapet, og finer plater på vegger. Innvendige tak har malt strekkpapp og tak-ess himlingsplater. Overflatene har varierende alder med normal bruksslitasje i form av riper og hakk. Overflatene i boligen er av varierende alder, er utidsmessige og har behov for overflateoppussing. Mellom underetasje og 1.etasje er det etasjeskille av trebjelkelag, underetasjen har støpt plate mot grunn, i kjøkken og stuedel er det oppført tilfaregulv. Mellom 1.etasjen og loftsetasjen er det etasjeskille av trebjelkelag fra byggeår. I underetasjen er rommene mot terreng en grovkjeller med uarmert grovplate uten dampspørre fra byggeår. Veggene mot terreng er av naturstein og er synlige. I stue og kjøkken er det tilfarergulv over grovplaten. Mellom 1.etasjen og loftsetasjen er det malt rettløpstrapp i tre fra byggeår. Dørene er av varierende alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom i 1.etasje: Kombinert bad/vaskerom med våtromsbelegg og flis på gulv, våtromstapet på vegger, og malt strekkpapp og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har innredning, servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, badekar, og opplegg for oppvaskmaskin..

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken i 1.etasjen med slette fronter og laminatbenkeplate. Ikke integrerte hvitevarer, men med utsparing for komfyr og oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

I underetasjen er det en enkel kjøkkenkrok fra byggeår, med slette fronter og laminatbenkeplate. Ventilator over komfyr med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, noe partiell utskiftning har vært utført. Det er ikke alle avløpsrør som er synlige. Observerte avløpsrør er av støpejern og gummislange. Boligen har kun naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Panasonic varmepumpe, montert på stue. Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert på bod i underetasjen. El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Røykvarslere med batteri og pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent forhold angående drenering. Ser ikke noe fuktsikring mot grunn utvendig. Grunnmur i hovedsak av natursteinsmur med ukjent fundament fra byggeår. Muren er fuget innvendig, og pusset og malt utvendig. Eiendommen har noen mindre forstøtningsmurer av betong mellom opparbeidet hageareal og gangsoner rundt boligen. Boligen ligger i lett skrående terreng. Bygningen har utvendige vann og avløpsrør av ukjent type og tilstand. Boligen er tilknyttet vannforsyning fra egen brønn, og er tilknyttet privat septiktank av betong. Boligen er tilknyttet privat septiktank av betong med ukjent alder.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	81	76	5
Underetasje	39	24	15
Loft	43	39	4
Sum	163	139	24

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger1 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

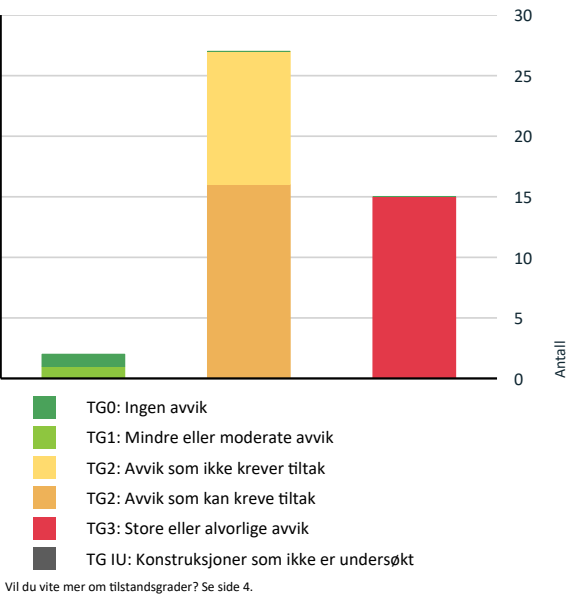
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

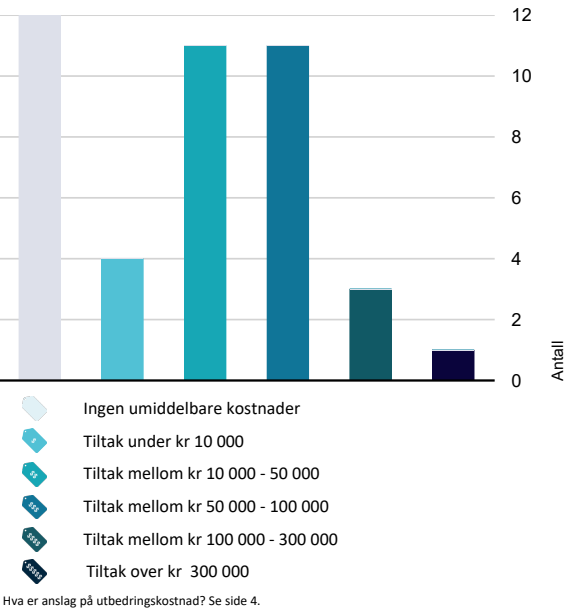
Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder kun selve boligen, ikke garasje eller driftsbygning på eiendommen. Forøvrig viser vi til egen utarbeidet landbrukstakst. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 
- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Eføy slyngplante vokser opp og bak bordkledning. Det er opplyst at det opp igjennom årene har vært registrert aktivitet fra rotter og mus i veggene. Skjulte skader i vegger kan ikke utelukkes.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

- 
- Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg**
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er spor etter mus i form avføring.
Det er tegn til fuktskade i himling på bad.
Det er registrert fuktskjolder på taktro.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

- 
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er målt fukt i taktro rundt pipegjennomføringen. I isolert skråtak mangler det lufting.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

- 
- Utvendig > Vinduer**

Sammendrag av boligens tilstand

	Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.	
	Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000	
	Utvendig > Vinduer - loft Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduene har råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er vannmerker på vegger som indikerer at det er utettheter rundt vindu.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Utvendig > Dører Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Innvendig > Overflater - loft. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Skade på tapeter på alle 4 rom, tydelig fuktskade. Skade på vegg til vegg teppe.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Underetasjen 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. 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv i vindfang er støpt med fall, og har stor høydeforskjell.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Sammendrag av boligens tilstand

 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Fra bakkenivå ser det ut som at noen steiner på taket kan være løse.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Utvendig > Taktekking - tilbygg Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er påvist andre avvik: Taktekkingen har mose og slitasje som følge av elde. Innvendig himling på bad har vannmerker som kan tyde på utettheter i tekkingen.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Utvendig > Nedløp og beslag Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler takfotbeslag som gjør loddbord utsatt for fukt. Det er registrert rust på takbeslag. Det er skade på plastrenne. Det registrert fuktinntrenging rundt pipe.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Utvendig > Vinduer - underetasjen Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.	
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Utvendig > Utvendige trapper Betongtrapp har mindre sprekker/skader Trapp til veranda er bratt og lite egnet, og med dårlig rekkverk.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Innvendig > Innvendige dører Det er avvik: Noen av dørene begynner å bære preg av elde/slitasje	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Det er avvik: Avtrekket får TG2 pga. alder.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Tekniske installasjoner > Vannledninger Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Stoppekran er rustet, kraftig eiring på rør bla.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS- installasjoner er oppbrukt. Det er avvik: Utedel har mye rust på overflater.  Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer.  Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Tomteforhold > Drenering Gå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er registrert høye fuktnivå i tilfarergulv i underetasjen.  Kostnadsestimat: Over 300 000	
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Det er 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 mur. Maling løsner stedvis fra murpuss, behov for vedlikehold.  Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000	
 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
	Innvendig > Overflater Gå til side Det er avvik: Det er registrert en mindre skade på tapet inne på matbod. Overflater i hovedsak av eldre dato, er utidsmessige og oppussing av overflater må påregnes.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Innvendig > Overflater - Underetasjen. Gå til side Det er avvik: Overflater er utidsmessige, er av eldre dato og noen overflater bærer preg av elde/slitasje og står foran utskiftning.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr Det er fra underetasjen registrert spor etter stripet borebille. Det er usikkert om det er aktivt.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad	

Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Septiktank Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
	Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Annet rom med sluk Gå til side Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side Det er avvik: Boligen har kun naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Ikke alle vinduene har vindusventiler.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det er i følge gitte opplysninger ustabil vanntilgang til eiendommen. Det er opplyst at man kan kople seg til kommunal vannforsyning ca. 100 m fra eiendommen.  Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det anses å være et stort akkumulert behov for vedlikehold, renovering og oppussing

Tilbygg / modernisering		
1950	Tilbygg	Tilbygget mot øst og nord er ifølge gitte opplysninger opprinnelig fra 1950 tallet, og er endret/utvidet flere ganger opp gjennom tiden.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår, lagt direkte på taktrodet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra bakkenivå ser det ut som at noen steiner på taket kan være løse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Vi anbefaler nærmere undersøkelser av taket, og bedring av innfestning av evt. løse skiferstein. Kostnadsestimatet gjelder kun for nærmere undersøkelser, evt. fornying/omlegging av yttertaket vil ha en mye høyere kostnad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Taktekking - tilbygg

TG 2

På tilbygget er det papptekking med ukjent alder



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen har mose og slitasje som følge av elde. Innvendig himling på bad har vannmerker som kan tyde på utettheter i tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Basert på at det er tegn til utettheter på tekking, og den generelle observerte tilstanden på tekkingen bør denne skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

TG 2

Boligen har takrenner av aluminium på hovedtaket, og takrenner av plast på tilbygget. Stuprør fra takrenner er avsluttet over terreng.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler takfotbeslag som gjør loddbord utsatt for fukt. Det er registrert rust på takbeslag. Det er skade på plastrenne. Det registrert fuktinntrenging rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

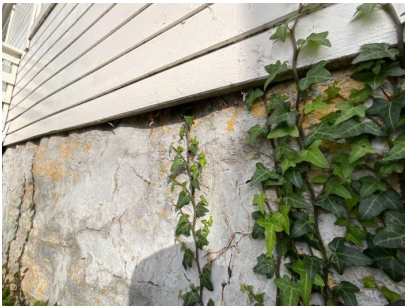
Takrenner står foran utskiftning.
Takfotbeslag må monteres.
Pipekledning og pipekrans må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Den eldste delen har tømmervegger, tilbygget har vegger av bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende malt bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Eføy slyngplante vokser opp og bak bordkledning.

Det er opplyst at det opp igjennom årene har vært registrert aktivitet fra rotter og mus i veggene.

Skjulte skader i vegger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Eføy må fjernes, denne kan vokse seg inn i, og påføre skade i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon tilbygg

TG 3

Tak til tilbygget har sperrekonstruksjon, i hovedsak gjenbygget men mulig med inspeksjon på del av tak via en mindre luke på bod.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er spor etter mus i form avføring.

Det er tegn til fuktskade i himling på bad.

Det er registrert fuktskjolder på taktro.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Boligen har sperrekonstruksjon, og uisolert kryploft med tilkomst fra luke i loftsgang.

Det er ikke utlagt gulv og kryploftet er kun observert fra luke.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er målt fukt i taktro rundt pipegjennomføringen.
I isolert skråtak mangler det lufting.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting i isolert skråtak må etableres, da det er fare for kondens.
Blykrans og pipekledning må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

TG 3

Vindu i matbod fra 84, vindu på kjøkken fra 2011.

Vindu i stue er glasset skiftet ut i opprinnelig ramme i 2016.

Vindu i vindfang er koblet glass fra byggeår.

Øvrige vinduer er fra 83/84



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Solebenkbeslag må monteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer - underetasjen

TG 2

I underetasjen er det malte trevinduer med koblet glass fra byggeår.



Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduene har råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er vannmerker på vegger som indikerer at det er utettheter rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Alle 4 vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 3

Boligen har i vindfanget en enkel malt tredør, hovedytterdør i teak, malt balkongdør i tre, og malt kjellerdør i tre.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen har veranda med utgang fra stue med støpt betongdekke som er malt og rekkverk i smijern. Mot øst er verandaen utvidet med bjelkelag og terrassebord, og rekkverk i tre.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold i form av maling/beising må påregnes.

Åpninger i trekkverk bør endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Boligen har utvendig tretrapp mellom hagen og veranda, og flere trapper av betong.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp til veranda er bratt og lite egnet, og med dårlig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon av betongtrapp og fornying av tretrapp må påregnes.

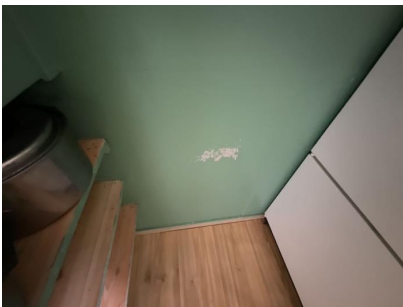
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

I hovedetasjen er det i hovedsak laminatgulv og belegg på gulv, malte plater, malt tapet, og finer plater på vegger. Innvendige tak har malt strekkpapp og tak-ess himlingsplater. Overflatene har varierende alder med normal bruksslitasje i form av riper og hakk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en mindre skade på tapet inne på matbod. Overflater i hovedsak av eldre dato, er utidsmessige og oppussing av overflater må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater - loft.

TG 3

I loftsetasjen er det tapet på vegger, malt strekkpapp i himlinger, og vegg til vegg teppe på gulv. Overflatene har ukjent alder men er utidsmessige og har behov for overflateoppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Skade på tapeter på alle 4 rom, tydelig fuktskade.

Skade på vegg til vegg teppe.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

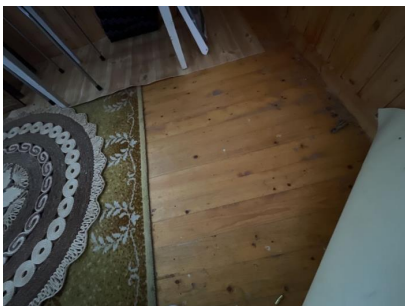
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater - Underetasjen.

TG 2

Tilstandsrapport

I underetasjen er det furugulv på tilfarere, og betonggulv. I himlinger er det synlige bjelker, med malte plater i mellom i oppholdsrom, malt trepanel i vindfang. Vegger har malte plater, trepanel, og synlig mur. Overflatene er fra byggeår, er utidsmessige og har behov for overflateoppussing.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er utidsmessige, er av eldre dato og noen overflater bærer preg av elde/slitasje og står foran utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

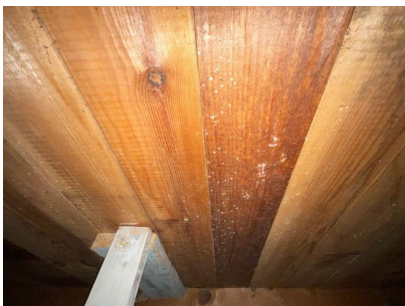
Ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Mellom underetasje og 1.etasje er det etasjeskille av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er fra underetasjen registrert spor etter stripet borebille. Det er usikkert om det er aktivt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi anbefaler nærmere undersøkelser om angrepet av stripet borebille er aktivt, før evt. tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn - Underetasjen

TG 3

Underetasjen har støpt plate mot grunn, i kjøkken og stuedel er det oppført tilfaregulv. Det er i etasjen 3 forskjellige høydenivåer på gulvene. Måling av høydeforskjell er ikke utført på uinnredene S-rom som kun har en støpt grovplate.



Vurdering av avvik:

- 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.
- 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i vindfang er støpt med fall, og har stor høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille loft

TG 2

Mellom 1.etasjen og loftsetasjen er det etasjeskille av trebjelkelag fra byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe er fornyet, ukjent årstall.

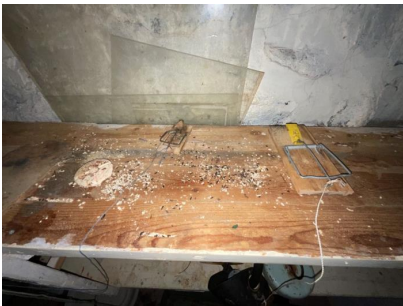
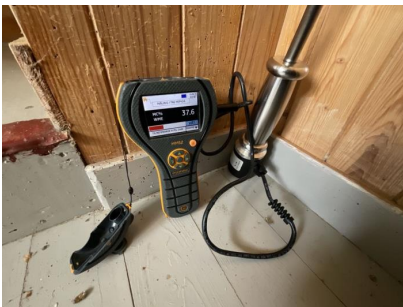
Rom Under Terreng

TG 3

I underetasjen er rommene mot terreng en grovkjeller med uarmert grovplate uten dampspærre fra byggeår. Veggene mot terreng er av naturstein og er synlige.

I stue og kjøkken er det tilfarergulv over grovplaten.

Hulltaking er ikke foretatt, da kjeller har synlige murvegger mot terreng, noe som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er registrert avføring etter mus i bod, og det er satt ut klappfeller i etasjen.

Det er opplyst at det har vært observert rotter i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Tilfarergulv bør fjernes for å avdekke hele skadeomfanget. Ved bruk av underetasjen til boligformål må man vurdere å meisle opp gulvet og etablere fuksikring av hele kjellergulvet. Dvs. en slår opp gulvet i hel kjellerne, isolerer dette og legger dampspærre og støper nytt gulv. I den forbindelse bør man skifte ut bunnledninger også. Konstruksjonen må beskyttes mot skadedyr.

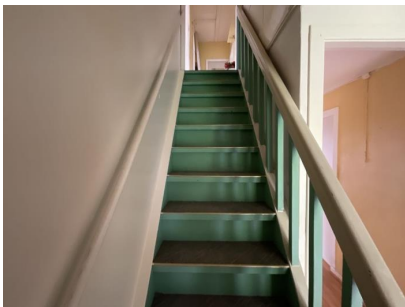
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Mellom 1.etasjen og loftsetasjen er det malt rettløpstrapp i tre fra byggeår.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

TG 2

i underetasjen er det limbadør, og malt tredør.

I hovedetasjen er det malte slette dører, og på loft er det malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av dørene begynner å bære preg av elde/slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig at noen dører trenger å bli skiftet ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

TG 3

Rommet har ubehandlet betonggulv og synlige murvegger mot terreng, det er montert 2 utslagsvasker i rommet som tidligere er brukt som vaskekjeller.

Rommet er i dag ikke i bruk.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dersom det aktuelle rommet skal benyttes til våtrom er det behov for oppgradering for å tåle bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

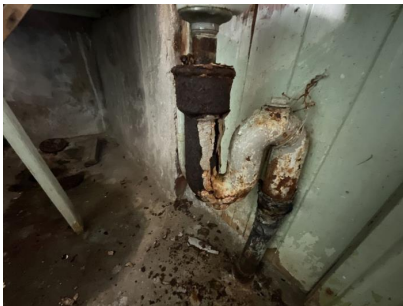
Dersom det aktuelle rommet skal benyttes til våtrom er det behov for oppgradering for å tåle bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

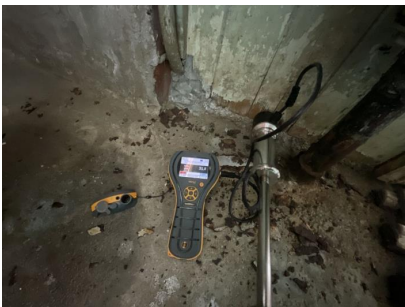
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Da det er påvis andre avvik i våtsonen i form av manglende tettesjikt på gulv og våtsone vegg, registrert fukt i treverk ned mot gulv etc. er hulltaking unødvendig



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det aktuelle rommet skal benyttes til våtrom er det behov for oppgradering for å tåle bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat for dette er tatt med under generell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Kombinert bad/vaskerom med våtromsbelegg og flis på gulv, våtromstapet på vegger, og malt strekkpapp og himlingsplater i innvendig tak. Rommet har innredning, servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett, badekar, og opplegg for oppvaskmaskin..



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

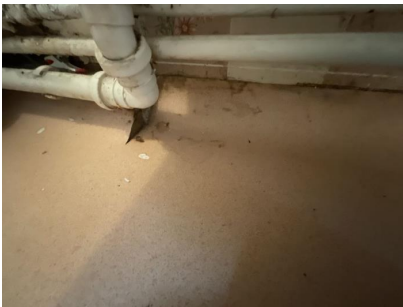
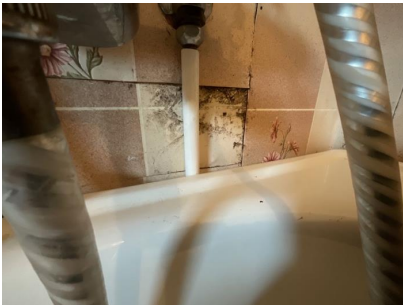
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Da det er påvis andre avvik i våtsonen i form av utettheter i tettesjikt både på vegg og gulv i våtsone, og badet på sikt må totalrenoveres er hulltaking nødvendig



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med slette fronter og laminatbenkeplate. Ikke integrerte hvitevarer, men med utsparing for komfyr og oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG 2

Ventilator over komfyr med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket får TG2 pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av avtrekk er påregnelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkel kjøkkenkrok fra byggeår, med slette fronter og laminatbenkeplate.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 3

kjøkkenventilator, ukjent hvor avtrekket går.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Avtrekk må føres ut i friluft.

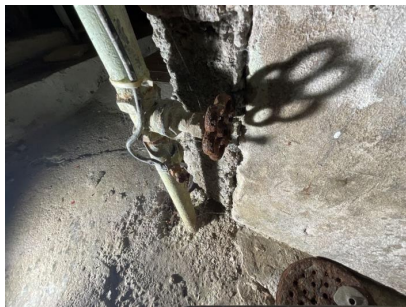
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår, noe partiell utskiftning har vært utført.



Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er rustet, kraftig eiring på rør bla.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Fornyng av rørinstallasjon bør utføres, da det plutselig kan oppstå skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

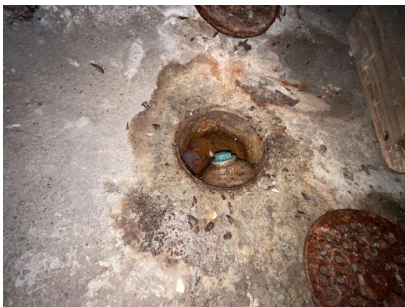
Avløpsrør

TG 3

Det er ikke alle avløpsrør som er synlige. Observerte avløpsrør er av støpejern og gummislange.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Avløpslag/rør er forvitret og utett.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør bør fornyes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har kun naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Bygningen har ingen mekanisk ventilasjon og vi anbefaler at mekanisk ventilasjon blir montert, helst balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning om mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Ikke alle vinduene har vindusventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vi anbefaler at mekanisk ventilasjon blir montert, helst balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Panasonic varmepumpe, montert på stue.



Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Utedel har mye rust på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Service bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert på bod i underetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2018 AMS måler
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Vi anbefaler utvidet el-kontroll, og nytt sikringskap med automatsikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Røykvarslere med batteri og pulverapparat

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler brannvarsler i underetasjen.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat er over 10 år. Brannvarsler i hovedetasjen fungerer ikke. Brannvarsler på loft mangler batteri
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler røykvarsler i underetasjen.
- Er det skader på røykvarslere?
Ja Brannvarsler i hovedetasjen fungerer ikke.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

! TG 2

Det er ukjent forhold angående drenering. Ser ikke noe fuksikring mot grunn utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert høye fuktnivå i tilfarergulv i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i hovedsak av natursteinsmur med ukjent fundament fra byggeår. Muren er fuget innvendig, og pusset og malt utvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er 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 mur.

Maling løsner stedvis fra murpuss, behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

En bør gå over murpuss og kontrollere denne for eksempel for bom/løse partier før maling. Sprekker må tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forstøtningsmurer

! TG 3

Eiendommen har noen mindre forstøtningsmurer av betong mellom opparbeidet hageareal og gangsoner rundt boligen.



Tilstandsrapport



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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger i lett skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bygningen har utvendige vann og avløpsrør av ukjent type og tilstand. Boligen er tilknyttet vannforsyning fra egen brønn, og er tilknyttet privat septiktank av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Det er i følge gitte opplysninger ustabil vanntilgang til eiendommen. Det er opplyst at man kan kople seg til kommunal vannforsyning ca. 100 m fra eiendommen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

TG 2

Boligen er tilknyttet privat septiktank av betong med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	-----	------------------

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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	81	76	5	Trappegang , Gang , Kjøkken , TV-stue , Stue , Soverom , Bad	Vindfang , Bod , Bod 2
Underetasje	39	24	15	Vindfang , Kjøkken , Stue	Bod , Annet rom med sluk , Bod 2
Loft	43	39	4	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang	Kott , Kott 2
Sum	163	139	24		

Kommentar

Deler av loftsetasjen har redusert høyde grunnet skråtak og er ikke måleverdig etter NS 3940, disse arealene er ikke tatt med. Arealet i "nisje" på stue i underetasjen er ikke tatt med grunnet høyde.

S-rom er uinnredet del av underetasjen, bod, matbod, og kott i 1. etasjen, og kott på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann, tvilsomt om det foreligger tegninger på såpass gammelt hus.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kryploft har redusert høyde og mangler gulv og er ikke målbart. Takhøyde i underetasjen har varierende høyde under 220cm

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 eliers 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 godkjenning 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/OF7018>

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

VERDITAKST LANDBRUK

Småbruk med konsesjon

HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM

Gnr 152: Bnr 4
1511 VANYLVEN KOMMUNE



UTFØRT AV:
Sivilagronom og MNT Landbruk Even Øverbø
Telefon: 70 04 52 20
E-post: even@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Frank Robert Vatne
Telefon: 905 44 350
E-post: frank@oseing.no
Rolle: Uavhengig takstmann



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

Dato befaring: 14.09.2023
Utskriftsdato: 16.10.2023
Oppdrag nr: 125



Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund



Takstingeniørens 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 som oppdatering av landbrukstakst i samband med planar om sal av eigedomen i den opne marknad. Det er også utarbeidd ein tilstandsrapport for bolighuset som del ev taksten.

Oppdraget definert som ein landbrukstakst med grunnlag i konsesjonslova sitt regelverk. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) danner 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, med hjelp av hovudprinsippa i konsesjonslova og rundskriva som høyrer til (M-3/2002 og M1/2021), kombinert med takstmennene sitt skjønn.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldande konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i ulike rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikkje meininga at retningslinjene skal følgast slavisk, men det er ope for at takstmannen kan nytte skjøn.

Eigar skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om det er feil/manglar som må/bør rettast opp. Dette dokumentet inneheld berking av verdi over dei ulike verdikomponentane på bruket. Det er også utarbeidd ein tilstandsrapport for bolighuset, og den må lesast i lag med landbrukstaksten.

Verdivurderinga er utført etter beste skjøn og overtiding. 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. Takstmannen gjer difor merksam på at dette ikkje er ein tilstandsrapport, og at det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt-, råte- og soppskader, og evt. andre byggskader.

ODELSLOV OG ÅSETE

Dagens arealkrav etter Odelslova sin §2 med endring gjeldande frå 01.09.2017 er at eigedommen skal ha meir enn 35 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord (dyrka jordbruksareal), eller meir enn 500 daa produktiv skog. Eigedommen 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 kultarbeite 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 nntak basert på karakter og begrensa storleik m.m., samt unntak basert på ervervaren si stilling. Loven gjeld også for etablering av bruksrett og utleige med varigheit meir enn 10 år.



Konsesjonsfridomen er knytt til eigedomen sitt totalareal. Dagens konsesjongrense er på 100 daa bebygd totalareal og/eller 35 daa dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka jord), kfr. Konsesjonslova av 28.11.2003 nr. 98, §4 med seinare endringar, gjeldande frå 16.3.2012 og 01.09.2017. Ved erverv av jord- og skogbrukseigedom, må eigedomsmogrepet i jordlova §12 leggst til grunn for vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Høyrer det part i sameige til eigedomen, skal den forholdsmessige andelen av sameiget sitt areal trekkast med ved vurderinga av kva som er eigedomen sitt totalareal. Dersom det til eigedomen høyrer bruksrett som ikkje kan omsetast separat, og som isolert ville kunne utløyse konsesjonsplikt etter § 3, fører dette til at ervervet utløyer konsesjonsplikt, sjølv om den eigedomen som vert omsett er under 100 daa. Unntaka frå konsesjonskrav er angitt i lovens §4 og 5. Også her skal eigedomens del i realsameige reknast med.

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

Hovudprinsippa i konsesjonslova og rundskriva som høyrer til (M-3/2002 og M1/2021) er nytta som hjelpemiddel ved taksten. Konsesjonslova sin § 1 (formålsparagrafen) danner 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 konsejonslova gir retningslinjer for kva bruk og utnytting som skal leggst til grunn ved verdsetting av eigedom i fritt sal. I samband med bruksverdirekning for jordbruksareal og skog/ utmark, er det i skriv M-3/2002 og M3-2017 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:

- a) Jord og skog: Avkastningsverdi (bruksverdi ved korn-/grasproduksjon eller skogsdrift)
- b) Bygningar: 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 skjønsmessige 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 %

Matrikkel: Gnr 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



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

Basert på ei samla vurdering av konsesjonsverdien for egedomen med jord-, skog-, utmarksareal, andre resursar, rettar og plikter, og i tråd med prinsipp og føringar gitt i konsesjonslovgivinga og gjeldande rundskriv om kva bruk og utnytting som skal leggst til grunn ved verdsetting av konsesjonspliktige landbrukseigedomar, er samla konsesjonsverdi for denne egedomen satt til:

1.295.000 kr.

Den samla verdien for det eldre våningshuset på ca. 139 m2 P-rom (primærrom), inkl. garasje og buverdi (tomteverdi), men utan dei andre bygga, jord-, skog- og utmarksareal og rettar med meir, er vurdert til 880.000 kr +15.000 kr + 175.000 kr = 1.070.000 kr, noko som svarar til ein m2-pris på ca. 7.698 kr/m2 P-rom. Til info. kan opplysast at det har vore omsett reine boligeigedomar med adresse Åram siste 5 åra for eit snitt på ca. kr. 9.984 kr/m2 P-rom, som er noko over det denne boligen er verdsatt til. Men så er det her snakk om eit våningshus som er vurdert som eit totalrehabiliteringsobjekt ein må rekne med betydelege kostnader for oppgradering av.

Eigedomen ligg landlegg og roleg til i eit landbruksområde utanfor regulert strok med spreidd busetnad og nærleik til natur og turområde på Hakallestranda i Vanylven kommune. Det er utsikt over fjord og fjell, og eigedomen ligg nær den populære besøkgarden Hakallegarden. Det er ca. 4 km 4 km til nærbutikk på Åram, ca 12 km til Fiskå sentrum med kommunal og privat tenesteyting, og ca 12 km til Åram ferjekai med ferge over til Larsnes og ut til øyane. Det er kort veg til natur- og friluft, og det høyrer jakt- og fiskerett til eigedomen, med moglegheit for hjortejakt og fiske i fjellvatn og på fjorden. Alt dette er forhold vi antek gjer eigedomen attraktiv.

Eigedomen er vurdert som konsesjonspliktig, då den er funne å vere over 100 dekar bebygd totalareal, inkl. areal i felles utmark med . Konsesjonsplikt innebær at kjøpar må søke kommunen (der eigedomen ligg) om løyve (konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedomen. Det er opp til kommunen å vurder om det skal stillast vilkår om buplikt etter konsesjonslovas § 11 ved eit konsesjonspliktig (fritt) salg utanfor definert familie. Vanylven kommune har vedteke særskilte retningslinjer som utgangspunkt for handheving av søknadar om bu- og driveplikt.

Det har vore omsett konsesjonspliktige landbrukseigedomar i den frie marknad i Vanylven siste 5 åra for frå ein halv million kroner og oppover Vi kjenner til nokelunde tilsvarande eigedomer i vanylven som har gått for vel 1 mill. kr., men på dei var det langt dårlegare bolighus. På denne eigedomen er det strandlinje, men ikkje naust, så vi meiner ein marknadsverdi litt under konsesjonsverdi, er i det prisleie den bør vere.

Marknadsverdi (konsesjonsverdi): Kr. 1 295 000

ØRSTA, 16.10.2023

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

Frank Robert Vatne
Telefon: 905 44 350

Matrikkel: Gnr 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Palmar Rønnestad
Takstmenn:	Even Øverbø, Frank Robert Vatne
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.06.2023. - Even Øverbø. Landbrukstakstmann, OSE AS. Tlf. 971 01 758 Rekvirent og son. Befaringsdato: 14.09.2023. - Frank Robert Vatne. Takstmann hjå OSE AS / Sertifisert Takstingeniør / ansvarleg tilstandsvurdering. Tlf. 905 44 350 - Palmar Rønnestad. Rekvirent og son. Tlf. 990 11 940
Revisjoner:	Dato: 19.09.2023 Oppdatert i samband med at kunde planlegg å selge via megler i den opne marknaden Dato: 16.10.2023 Lita justering av tekst omkring synfaring etter ønske frå kunde

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Småbruk med konsesjon
Eier:	Prudense Oddny Rønnestad (død)
Hjemmelsovergang:	11.03.2010 Type: Uskifte
Beliggenhet:	Eigedomen ligg i spreidd bebygd landbruksområde på Rønnestad, Hakallestranda i Vanylven kommune.
Bebyggelsen:	Eigedomen har våning, driftsbygning og garasje i tunet.
Konsesjonsplikt:	I utgangspunktet er dette ein konsesjonspliktig landbrukseiendommen, då den er på over 100 dekar bebygd totalareal, inkludert part i jordsameige. Konsesjonslova av 28. november 2003 fastset at alle tileigningar/kjøp av fast eigedom, og stifting av bruksrett for lengre tid enn 10 år, kjem inn under konsesjonsplikt. Konsesjonsplikt innebær at kjøpar må søke kommuna (der eigedomen ligg) om løyve (konsesjon) til å få kjøpe og eige eigedomen. Du kan søke via skjemaet 'Eigenerklæring om konsesjonsfritak ved overtaking av fast eigedom'. Søknaden vert handsama av kommunen, og positivt vedtak må ligge føre før skøyte vert tinglyst. Tileigning/kjøp frå nær familie er friteke frå konsesjonsplikt etter konsesjonslova, jfr. § 5 første ledd nr. 1. Då nyttar du skjemaet 'Eigenerklæring om konsesjonsfritak ved overtaking av fast eigedom'. Det skal fyllast ut og sendast til kommunen før skøyte vert sendt til tinglysing. Eigenfråsegna vert då registrert i matrikkelen, og opplysningane gjort tilgjengeleg for tinglysinga.
Kommuneplan:	Eigedomen ligg i område med arealføremål LNFR (næringsareal for landbruket). Tunet ligg på LNFR-areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg m.v. Delar av eigedomen ligg innafor hensynsone 'Ras- og skredfare'. Sjå kommuneplana sin areladel, planID 1511_1511001.
Adkomstvei:	Tunet grensar inn til offentlig veg, og det går kort privat veg opp i tunet.
Tilknytning vann:	Eigen brønn, men opplyst at det ikkje er stabil vassstilgang. I følge gitte opplysningar, kan bruket kople seg til kommunalt vatn i bygda, eigd av Sande kommune. Det er då snakk om å grave ca. 100 m.
Tilknytning avløp:	Septiktank med kommunal tømning og avløp sannsynlegvis i jordbruksdreneringa.
Borett:	Sjå grunnbokutskrift for eventuelle bu-, bruks- og kårrettar knytt til eigedomen.
Andre forhold:	Bruket har: - beiterett i felles utmark - torvrett i felles utmark
Heftelser:	Sjå grunnbokutskrift for heft. Eventuelle panteheft etc. på eigedomen, vil bli sletta ved eventuell overdraging.
Jakt og fiske	Fiskerett i fjellvatn, og jaktrett på små- og storvilt saman med nabobruka. Bruket har rett på ca. halv hjort, og jaktar i lag med nabobruk i Årø og Myrset jaktfelt.
Kulturminner	Garasjen står 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 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



	Sjøteigen ligg innafor område som er vurdert som regionalt verneverdig grunna spesiell byggeskikk. Ut over det ser det ikkje ut til å vere opplysningar i offentleg registre om andre kulturminne på eigedommen.
Terrengforhold	Eigedom ligg i hellande terreng på strandflatelignade område ved foten av bratt terreng. Areal på tunteigen frå bebyggelse og opp til fjellet ligg innanfor hensynsone 'Ras- og skredfare', i følgje arealdelen til kommunedelplan for Vanylven (planID 1511_1511001). Garasjen på eigedomen kan vere utsatt for jord- og flaumskred, mens alle bygningane ligg i område som i NVE sitt aktsemdkart over skred i bratt terreng, vurderer som mogleg utløpsområde for snøskred. I følgje NGU ligg tunet over marin grense (MG). Alt dette er tilhøve som kan gje restriksjonar i høve til eventuelle søknadspålegg på eigedomen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 152 Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Prudense Oddny Rønnestad (død)
Adresse:	Rønnestad 21, 6149 ÅRAM
Kommentar:	Skøyte med ny eigar (Palmar Rønnestad) er inne til tinglysing.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gardskart frå gardskart.nibio.no			Innhentet		Ja
seeiendom.kartverket.no			Innhentet		
eiendomsverdi.no			Innhentet		Ja
Kart frå kilden.nibio.no		SEFRAK-bygg	Innhentet		
Bilete		Tatt under synfaringa	Innhentet		Ja
Rekvirent (munnelege)			Innhentet		
Grunnbokutskrifter			Innhentet		

Eiendommens arealer	
Fulldyrka jord	daa 1,5
Overflatedyrka jord	daa 0,0
Innmarksbeite	daa 8,2
Produktiv skog	daa 3,8
Anna markslag	daa 27,6
Bebyggd, vatn, vegar m.m. (av dette utgjør tunareal og gardsvegar ca. 2,6 dekar)	daa 2,8
Ikkje klassifisert	daa 0,0
Sum arealer:	daa 43,9

Kommentar	
I tillegg del i felles utmark/fjellutmark mellom bruka 152/4 og 152/1 på totalt ca. 623 dekar. Vanlegvis blir slike areal fordelt etter skyld. Kor stor del som ligg til dette bruket, kan ein få vite sikkert ved å kontakte landbrukskontoret. Ut frå eige areal på dei 2 bruka, har dette bruket 44,16 % av felles utmark med 152/1	

Sameiearealer			
	Daa	Andel %	Din andel
Produktiv skog	1,4	44,2	0,6
Anna markslag	618,9	44,2	273,6
Bebyggd, vatn, vegar m.m.	3,0	44,2	1,3
Sum arealer:			275,5

Matrikkel: Gnr 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



Kommentar	
Under føresetnad av at andel som fell på bruk 152/4 er 44,16 %, då bruk 152/1 har 55,5 dekar eige areal, og 152/4 43,9 dekar, til saman 99,4 dekar (sjå også over). Totalarealet, inkludert del i jordsameige, er ut frå dette på nesten 320 dekar.	

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eigedomen ligg på Hakallestranda. Frå tunet er det snautt 4 km til nærbutikk på Åram, ca.12 km til Fiskå sentrum med Vanylven rådhus, nærbutikk og andre kommunale og private servicetenester, og ca 8 km til Åram ferjekai.
Produksjon	Bruket har ikkje vore i sjølvstendig drift på ca. 30 år og jordbruksareal blir ikkje hausta anna enn at hjorten beiter. Slår rundt husa og ned til vegen med grasklyppar/plenetraktor
Odel	I følgje arealklassifiseringa i Gardskart hjå NIBIO rundt tidspunkt for takst, oppfyller ikkje eigedomen 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 ved eit konsesjonspliktig (fritt) salg utanfor definert familie. Vanylven kommune har vedteke særskilte retningslinjer som utgangspunkt for handheving av søknadar om bu- og driveplikt.
Kår	I følgje grunnboka ligg det ikkje føre tinglyste rettar til kår på eigedomane.
Driveplikt	Eigedomen er ei driftseining med driveplikt etter Jordlova sin § 8. Driveplikta gjeld frå fyrste dekar for alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite). Ein kan velje om ein vil drive jorda sjølv, eller leige bort til andre. Dersom du leiger bort jorda, må du inngå avtale for 10 år. Vi tilrår skriftleg avtale.Ved evt. søknad om fritak frå driveplikt, ref. jordloven §§8 og 8a, er bruksstorleik, avkastningsevne på areala m.m. mellom dei element som skal vurderast.
Bonitet	Bruket ligg med innmarksareala i vest-nordvestvendt skrånande terreng, tunet på om lag 20 m.o.h., og skog- og utmarksareala oppom innmarka og i ein teig litt lengre sør, begge stadar oppover mot Rønnestadnakken. Sjå elles produktiv skog.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata			
	Byggeår: 1924 Kilde: Opplyst av rekvirent		
	Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Einebustad. Ubebudd sidan hausten 2021.		
	Tilbygg/påbygg/ombygging/modernisering/vedlikehald elles - Sjå tilstandsrapport for detaljar		

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 150 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	1 200 000
Verdi:		Kr.	880 000
Bruksverdivurdering:	Dette ca. 100 år gamle våningshuset på 1,5 etasje + kjellar og mørkeloft, inneheld ei bueing. Bygningen har låg standard som bustad, og framstår som noe slitt og utidsmessig i forhold til dagens krav til einebustadar. Totalt sett framstår den som eit totalrehabiliteringsobjekt, og det må påregnes betydelege kostnader for oppgradering og modernisering. Av større ting kan nevnes full oppgradering av våtrom, kjeller, yttertak, vindu, dører, el- og rørinstallasjoner og drenering. Sjå elles tilstandsrapport for full oversikt. Sjølvs om bygninga blir totalrenovert, tilseier alder og tilstand på kjellar at det likevel vil vere ein del fram til dagens krav til dimensjonering, fuktsperrer, isolering m.m., og dagens normar og krav til einebustadar. Det at bygninga ligg på ein landbrukseigedom regulert av konsesjonslova, og ikkje i eit sentrumsnært, attraktivt bustadfelt, gjer at bruksverdien neppe kan settast høgare enn 70-80 % av nedskrive teknisk verdi (avrunda).		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjellaretasje	39	Sjå tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal. Kjellargang/-inngang (frå 1980-talet), baksterom, kjellerstove, vaskekjeller, potetkjeller, bod (utvendig krypbod)
Hovudetasje	81	Sjå tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal. Vindfang, trappegang, innergang, kjøkken, tv-stove, bestestove m/balkongdør, soverom (tidlegare kjøkken) med kott, bad, spiskammers, kott
Loftsetasje	43	Sjå tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal. Loftsgang, 4 soverom, 2 kleskott
Mørkeloft		Låg takhøgde, ikkje måleverdig. Sjå elles tilstandsrapport for rominndeling og detaljar areal.
Sum bygning:	163	

Kommentar areal	
Areal er oppgitt i BRA (ca. 139 m2 P-rom, ca. 24 m2 S-rom).	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Boligen, opphavleg frå 1924, er generelt oppført i kjende konstruksjonar med den byggemåte som var vanleg ved oppføringstidspunkt, dvs. natursteins-/betongmurar, dårleg/uisolert tømmer og bindingsverksvegger. Bygninga er oppgradert og utvida med tilbygg mot aust og nord sidan byggeår. Den har saltakkonstruksjon lang avstand mellom sperrene og er tekka med skifer frå byggeår på hovedtak, og skråtakonstruksjonar med papp på tilbygga med.	
Sjå elles utarbeidd tilstandsrapport med bilete for detaljar, utdjuping og informasjon om konstruksjon og tilstand for boligen.	

Løa

Bygningsdata	
	Byggeår: 1920 Kilde: I følge gitte opplysningar
	Anvendelse/ enkel byggningsbeskrivelse: Blir nytta som lager og garasje for lettare reiskap
	Tilbygg (i 1960) Utvendig silo

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 850 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	300 000
Verdi:		Kr.	150 000
Bruksverdivurdering:	Driftsbygningen har STORT vedlikeholdsetterslep og tilsvarende behov for vedlikehald, særleg for tak og bordkledning på nordsida. Gamalt el-anlegg og straumen er fråkopla. Videre er det svekka konstruksjon, delvis grunn mottangrepe reisverk (observert mykje tremjøl etter mott), delvis grunna mogleg svikt i konstruksjon og/eller grunn (observert svai på delar av takmønet sør på bygning). Egnar seg best til dagens bruk som lettlager, vil vere kostbar å ruste opp til dyrehald innaforgjeldande forskrifter. Bygninga sin bruksverdi er vurdert til ca. 50 % av nedskreven teknisk verdi ut frå ovastaande og bruk som lettlager, alder på bygning, skjøn, teknisk og vedlikeholdsmessig tilstand, storleik, potensiale og eignaheit.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Fjøs-/kjellaretasje	92	Tidlegare sauefjøs, kufjøs, gjødselkjeller
Låveetasje	93	Låve, verkstadkrok, utedo, vedlager, (silo laga til med golv for vedlager)
Løhems	20	Snikkerbod og lagerhems (ca areal med golv)
Sum bygning:	205	

Kommentar areal	
S-rom.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Løa	
Bygning, generelt	
Fjøs- kjellaretasjen av pussa betongstein og noko fuga naturstein, golv av betong på grunn. Etasjeskilje mot låve av trebjelker, stor avstand. Låveoverbygg i enkelt reisverk kledd utvendige med ståande enkeltbordkledning, bølgeblekk på vêrvegg (mot sørvest). Saltak tekka med lappskifer, bølgeblekk på silotilbygg mot sjøen: - er av pussa betongstein med takkonstruksjon på toppen av siloen, fylling frå låve. Fjøsromet har tilgang via enkel tredør, låveetasjen via dobbel treport og lita (låg) låvebru.	
Bygninga blir nytta til lettlager.	
Sjå elles bileta for detaljar.	
Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.	



Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: 1960 Kilde: Ca. byggeår, opplyst av rekvirent Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Garasje og vedhus. Bygninga er i SEFRAK-registeret, noko som må vere feil. Tilbygg (ukjent årstal) - del som er traktorgarasje på ca. 20 m2 mot sjøen og vedrom på ca. 8 m2 på baksida, truleg forskjellige år



Verdivurdering			
Verdi:			Kr. 15 000
Bruksverdivurdering:	Bygninga har STORT vedlikehaldsetterslep, og er gitt bruksverdi ut frå alder bygning, bruk, skjønn, teknisk og vedlikehaldsmessig tilstand, storleik og eignaheit.		
Arealer			
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar	
1. etasje	61	Dobbelgarasje med 2 skyveportar, traktorgarasje med heimgjort vippeport (eigen patent), vedrom Stort (2 bilar) og lite (traktor) garasjerom, vedrom.	
Hems	30	Lagerhems (ca 12 m2 BRA, tregolv)	
Sum bygning:	91		
Kommentar areal			
S-rom			
Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje			
Bygning, generelt			
Grunnmur/ringmur og golv av betong (med sprekker), mindre del av golv i traktorgarasje er grus/pukk, tregolv på mindre del i dobbelgarasje, bordkledde ytterveggar av enkelt, uisolert reisverk, platekledd vedromtilbygg. Takkonstruksjon med stor avstand mellom takbjelkane, sal- og skråtak tekka med bølgeblekk og noko bølgejeternitt. Tilgang via 2 skyveportar i dobbelgarasje, heimgjort vippeport (eigen patent) i traktorgarasje, tredør i vedrom. Sjå elles bileta for detaljar. Det er ikkje undersøkt systematisk for eventuelle fukt, sopp eller råteangrep og ein gjer merksam på at dette ikkje er ein fullstendig tilstandsrapport.			
			
			
			
			

Matrikkel: Gnr 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs			
Utendørs, generelt			
Tunarealet omfatter bygninger, opparbeidd hage og køyreveg i tunet, og utgjør ca. 2 daa.			

Matrikkel: Gnr 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Jordbruksareala (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) blir verdsett ut fra grasdyrking. Dyrkamarka er registrert med kun ca. 1,5 dekar fulldyrka jord fordelt på 2 små trigar/skifter i tilknytning til tunet (sjå kartvedlegg). Grunna storleiken er arealet utfordrande å hauste med dagens utstyr, og blir difor pussa med grasklyppar/plenetraktor og beita av hjort. Slik areala ligg og vert nytta, blir dei i snitt vurdert å gje ei årleg grunnrente på ca. 100 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot vert dette 2.500 kr/da. Samla verdi for dyrkamarka (avrunda):	5 000
Innmarksbeite	Innmarksbeita ligg ned mot sjøen og oppom tunet, og utgjør vel 8 dekar (sjå kartvedlegg). Beitet ned mot sjøen er med stor stein og blir beita av nabo, oppom tunet med småtre, og utfordrande å gjødsle maskinelt. Ut frå det, er areala vurdert til vel 60 % av dyrkamarka per dekar, eller ca. 1.500 kr/daa. Samla verdi for innmarksbeita (avrunda):	10 000
Skog	Produktiv skog på dette bruket utgjør i dag totalt ca. 5 dekar, stort sett på mark med høg bonitet i lia oppom tunet og litt i teigen litt lengre sør. Synfaring, opplysningar Skogportalen (på kilden.nibio.no), tolking av kart/flybilete, og skjøn er lagt til grunn i vurderinga. Skogen har planta furu, litt planta gran og naturleg lauvskog, som stadig auker i areal. Det vart opplyst at skogen hovudsakleg blir nytta til ved til eige bruk. Ut frå behov for ved og produksjonevne til skogen, er verdien som vedaskog vurdert til omlag 600 kr/år. Kapitalisert etter 4 % vert skogverdi som vedaskog (avrunda):	15 000
Utmarksarealer	Anna markslag med myr, vegggrunn, jordekt fastmark, bebyggd m.m., utgjør ca. 30 dekar eige areal. I tillegg utgjør del av sameigd areal omlag 275 dekar, slik at bruket totalt disponerer rundt 300 dekar slikt areal. Ettersom bruket ikkje har eigene husdyr som kan nytte beiteretten i eiga og felles utmark, er arealet vurdert til i snitt å gje ei årleg grunnrente på 2 kr/daa. Kapitalisert med 4 % kapitaliseringsrentefot gir dette ein kapitalisert verdi på 50 kr/daa. Samla verdi for desse areala vurdert til (avrunda):	15 000
Jakt og fiske	Fiskeretten har i dag liten økonomisk verdi ut over fritidsverdien. Jaktretten har verdi, og hjortejakta er organisert gjennom Årø og Myrset jaktfelt. Det er opplyst at jaktfeltet for tida totalt disponerer ca. 20 dyr, inklusive kalv. Skotne dyr blir delt likt mellom jegarpart og grunneigarpart, og det er opplyst at grunneigarretten utgjør ca. 1/2 dyr for dette bruket. Om vi legg til grunn ei snitt slaktevekt på rundt 40 kg/hjort og ein kjøpris på ca. 100 kr/kg, blir årleg verdi av hjortejakt: ((40 kg/hjort x 0,5 hjort/år) x 100 kr/kg) = 2.000 kr/år. Kapitalisert med 7 % kapitaliseringsrente, utgjør det ein verdi på, inkl. fritidsverdien (avrunda):	30 000
Buverdi	For små landbrukseiendommer og landbrukseiendommer med deltids drift, er det høve til å legge til enn boverdi med øvre ramme iht. rundskriv M-1/2010 på 1,5 mill. kr. For vanlige landbrukseiendommer skal buverdi spegle tun-/tomteverdien. Ut frå kor eigedomen ligg i høve til kommunesenter, barnevenleg, arbeidsmarknad, flyplass, tilstand på våningshus og tilkomstveg, tun/tomt med utsikt, opparbeiding av hage, infrastruktur, beplanting, vatn- og avløpsløsningar m.m., er det funne å være grunnlag for å legge til ein relativt beskjeden buverdi for våningshuset.	175 000
Andre verdikomponentar	Det er ingen andre rettigheter eller resursar på bruket som eigarar kjend med.	
Sum andre verdikomponenter:		250 000

Matrikkel: Gnr 152: Bnr 4
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: HEIMTUN Rønnestad, Rønnestad 21, 6149 ÅRAM



Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	880 000
	Løa	Kr.	150 000
	Garasje	Kr.	15 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	5 000
	Innmarksbeite	Kr.	10 000
	Skog	Kr.	15 000
	Utmarksarealer	Kr.	15 000
	Jakt og fiske	Kr.	30 000
	Buverdi	Kr.	175 000
	Andre verdikomponentar		
Samla konsesjonsverdi:		Kr.	1 295 000

EGENERKLÆRING

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Kragset & Partners AS	Oppdragsnr.	196230088
Adresse	Rønnestad 21		
Postnr.	6149	Sted	Åram
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Prudense Rønnestad
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Palmar Roger rønnestad
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Trygg	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Palmar Roger	Etternavn	Rønnestad

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 ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Har sett råteskader på vinduskarm. Mulig der er mer, men har ikkje kjennskap til dette.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Har observert mus.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Har vært lekkasje på tak på hus, har tettet lekkasjen.

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 ☐ Vet ikke
Firmanavn Solibakken byggelag as har gjort dette på dugnad
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Takhelle på yttertak hadde løsnet, dette ble festet. Dette blei gjort i september 2023.

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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☒ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar Nabo har vann over eiendommen, og bruksrett på veg, samt koblet opp på kloakk.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 09/10/2023 21:21:18 (EES-versjon: 2)



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

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
Norsktakst.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 avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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: 196230088

Adresse: Rønnestad 21, 6149 Åram

Betegnelse: GNR 152, BNR 4 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.

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

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 besøkt 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: .

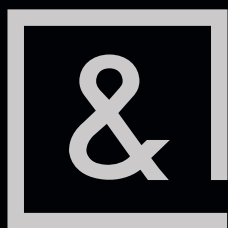
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Kragset & Partners Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 30.10.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





KRAGSETEIGEDOM.NO