



HOLMEDALSVEGEN 184
HOLMEDAL



HOLMEDALSVEGEN 184
HOLMEDAL

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
26	Plantegning
33	Området
33	Økonomi
34	Offentlige forhold
35	Øvrige kjøpsforhold
37	Megler
39	Vedlegg
40	Takst
76	Egenerklæring
81	Energiattest
86	Kommunalinformasjon
97	Servitutt / Erklæring



HOLMEDALSVEGEN 184

HOLMEDAL

Velkommen til Holmedalsvegen 184 - en nydelig fritidseiendom med fantastisk utsikt

Eiendommen ligger idyllisk til i et etablert hytteområde omgitt av natur, fjord og fjell. Boligen har praktisk og innbydende planløsning med generøs takhøyde og store vindusflater som gir god utsikt. Det er også hems med loftstue som gir ekstra oppholdsrom og fleksible bruksmuligheter, perfekt for familie og gjester. Her ligger alt til rette for late dager med gode turmuligheter, båtliv, bading og fiske. Fra eiendommen er det ca 9 km til Askvoll sentrum for daglige fasiliteter.

Hems med loftstue
Båtplass inntil 18 fot
Kort vei til sjø og bading
Bod på 6m2
10 min fra Askvoll

Velkommen til visning, husk påmelding!





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning	Komm. Avg.
2.050.000,-	12.296,-
Totalpris	BRA-i
2.122.501,-	53 m ²
BRA	Antall soverom
65 m ²	2
Eierform	Byggeår
Eiet	1994
Tomteareal	Tomt
482	482 m ² - eiet

Energimerking

D

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på
www.weiendomsmegling.no/eiendom/12002826

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen

Partner | Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
ole@wmegling.no

415 22 029



- Oppvarming består av vedfyring og varmekabler på bad -



- Bad har belegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Innredning består av servant i underskap, overskap, speil, toalett og dusj -



- Eiendommen selges møblert -



- Kjøkkenet har frittstående hvitevarer (kjøleskap og komfyr) som medfølger handelen -





- Her er en ypperlig plass for lek og moro for barna -



Lorem ipsum dolor sit amet



- Det er to soverom av god størrelse -





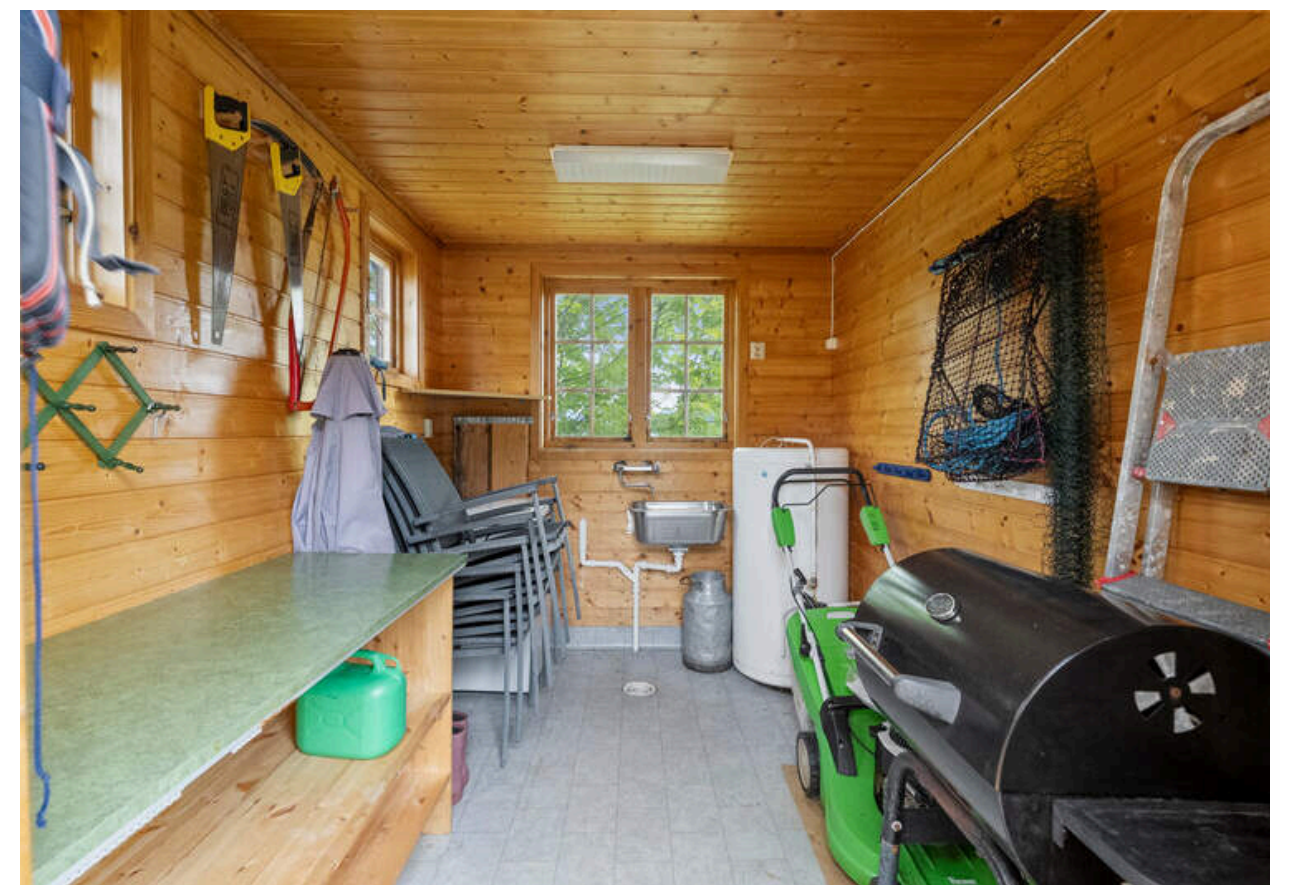
- Eiendommen ligger idyllisk til i Holmedal med usjenert utsikt -



- Delvis overbygd veranda på 57m2, her kan man nyte sene sommerkelder -



- Eiendommen har rett til båtplass like nedenfor -



- Praktisk utebod på ca 6m2 -



PLANTEGNING



verdsett™

Planskissen er kun illustrativ og representerer ikke nødvendigvis boligens faktiske innredning eller bruk, den er heller ikke tegnet i korrekt målestokk. Eventuelle feil kan ikke holdes ansvarlige. For kjøp av nøyaktige tegninger av boligen, vennligst ta kontakt med Verdsett AS.

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Holmedalsvegen 184 - en nydelig fritidseiendom med fantastisk utsikt

Eiendommen ligger idyllisk til i et etablert hytteområde omgitt av natur, fjord og fjell. Boligen har praktisk og innbydende planløsning med generøs takhøyde og store vindusflater som gir god utsikt. Det er også hems med loftstue som gir ekstra oppholdsrom og fleksible bruksmuligheter, perfekt for familie og gjester. Her ligger alt til rette for late dager med gode turmuligheter, båtliv, bading og fiske. Fra eiendommen er det ca 9 km til Askvoll sentrum for daglige fasiliteter.

Hems med loftstue
Båtplass inntil 18 fot
Kort vei til sjø og bading
Bod på 6m2
10 min fra Askvoll

Velkommen til visning, husk påmelding!

ADRESSE

Holmedalsvegen 184

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 204, BNR 81 i Askvoll kommune

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Eiet

EIER

Rigmor Olset

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 53 m²
BRA: 65 m²
BRA-e: 6 m²
TBA: 57 m²

Fritidsbolig
Bod
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940:2023.

Areal og fordeling pr etasje:
1.etg: 52 kvm BRA-i
Loft: 6 kvm BRA-i

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:
1.etg: Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom
2.etg: Hems

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 57 kvm

Arealbegreper Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

GUA (gulvareal): Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinforasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

ALH (areal med lav takhøyde): Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra kravet til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan arealet skal måles. Standarden beskriver hvilke metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere og arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1 januar 2024.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på

grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

1994

STANDARD

Overflater:
På gulvet er det furugulv, på veggene er det panel og villmarkspanel. I innvendige tak er det malt panel, foruten i bad som har himlingsplater i taket. Det er montert en trappestige for tilkomst til hems.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med malte fronter i trevirke, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. Frittstående kjøleskap og komfyr. Det er lagt belegg

på vegg ved oppvaskkum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet har belegg på gulv med varmekabler, på veggene er det våtromsbelegg og i taket er det malte takplater.

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, toalett og dusj.

Det er montert baderomsvifte i rommet.

El-anlegg:

Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer.

VVS:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Det er montert durgoventil i kjøkkenbenk.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i

yttervegger som var normalt for byggeåret.

Varmtvannsbereider på 198 liter.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Holmedal elektriske. Deling av anlegg. (Tidl. delt anlegg med to nabohytter da det var utleiehytter til turisme). Nytt tks og ny sikring for utebod. - 2021 Utvidet altan og satt inn glastruter i front, utført av snekker Alfred Olset. Arbeidet ble utført i perioden 2014-2015.

TOMT

Tomten ligger i østvendt skrått terreng og er opparbeidet med gruslagt vei/parkeringsplass, parti med singel og skiferheller, natursteinsmur og grøntareal.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

482 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som viser hva som er avvik fra boligens normale slitasje, alder og type, eller som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Gjesdal fra Verdsett.

Grunn og fundamenter:

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av villmarkspanel.

Takkonstruksjoner:

Taktekkingen er av torv.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med drager i møne.

Gulvsystemer:

Gulvkonstruksjonen over ringmur består av trebjelkelag.

Vinduer/dører:

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Malt ytterdør i trevirke. I stuen er det balkongdør i trevirke med koblet glass.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget):

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget):

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.):

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig):

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter.

Markedspris på materialer, produkter og

håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt:

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon:

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke er oppdaget.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Utvendig > Vindskibord og dekkbord:

Det er påvist råteskader.

Det er påvist råteskader på vindskibord og dekkbord.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig > Søyler og dragere:

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskade på utvendige søyler for dragere i takkonstruksjonen.

Tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Innvendig > Krypkjeller

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell:

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

Tilstandsgrad 3 settes i hovedsak på bakgrunn av alder. Våtrommet er over 25 år gammelt, og alderen alene tilsier at man ikke kan forvente noe videre levetid på rommet. Tettesjikt som har oppnådd en slik

alder er normalt blitt svært porøst og kan plutselig sprekke da det ikke lenger tåler bevegelser ved temperaturendringer og lignende. Rommet har ikke tilfredsstillende fall i henhold til forskriftskrav. Innredningen er i god stand og kan sannsynligvis monteres, men dette må vurderes nærmere etter eventuell demontering

Boligen har 19 punkter på TG2. Mer om disse kan du lese i vedlagt tilstandsrapport.

TG IU Ikke undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

OPPVARMING

Oppvarmingen består av vedovn, panelovn og varmekabler på bad.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV / INTERNETT / BREDBÅND

Det er ikke lagt inn fiber til eiendommen. Selger har tidligere benyttet RiksTV.

DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er

hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Selger ønsker å selge fritidseiendommen med følgende inventar:
Sofa i stue
Salongbord
Sovesofa på hems
Nattbord
Dobbeltseng
Kommode/speil i gang
Spisebord ute med stoler
TV
Peissett
Gardiner

SAMMENDRAG SELGERS
EGENERKLÆRING

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, Har ikkje kjennskap til kva faglært som utførte arbeid då hytta vart bygd. Veit heller ikkje om arb. (Spm. lenger nede) var byggemeld.

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

11.1 Foreliggerdetsamsvarserklæring(ihenholdtilforsk riftomelektriskelavspenningsanlegg)?
Ja

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Utvida altangolv. Sett glas i fronten på altanen.
Montert stige (for feiar) på taket.
Arbeid utført av snekkar Alfred Olset.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

INNBO OG LØSØRE

Selger ønsker å selge fritidseiendommen med følgende inventar:
Sofa i stue
Salongbord
Sovesofa på hems
Nattbord
Dobbeltseng
Kommode/speil i gang
Spisebord ute med stoler
TV
Peissett
Gardiner

RADONMÅLING

Radonmåling er ikke gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Fritidseiendom i landlige omgivelser langs Holmedalsvegen. Eiendommen ligger med fin utsikt over Dalsfjorden. Fra eiendommen er det ca. 9 km til Askvoll og til Dale er det ca. 16 km samt en 2,5 timers

fin båttur med ekspressbåt fra Askvoll til Bergen.

ADKOMST

Fra offentlig vei er det gruslagt privat vei frem til eiendommen.

PARKERING

Parkering på eiendommens tun.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.050.000,-

OMKOSTNINGER

2 050 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:
260 (Panteattest kjøper)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
117,- (Gebyr e-tinglysning pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
284,- (Gebyr e-tinglysning skjøte/hjemmelsovergang)
51 250,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 2 050 000,-))
19 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

72 501,- (Omkostninger totalt)

2 122 501,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 2.122.501,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr for år

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 528.759,- for år 2026

INFO FORMUESVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye beregningsmodellen tar utgangspunkt i boligverdier basert på

grunnkretser fremfor kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at opplysninger som foreligger på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven ikke nødvendigvis vil være oppdaterte ved endelig fastsettelse. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret.

For primærbolig (bolig hvor eier er folkeregistrert per 1. januar i inntektsåret) utgjør formuesverdien normalt 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og 70 % av den delen av verdien som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien normalt 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for ytterligere informasjon.

VERDITAKST

2.050.000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

12.296,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Renovasjon (årlig gebyr 2695,- pr. 2026) og slam (årlig gebyr 370,- pr. 2026) faktureres direkte til eier og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

EIENDOMSSKATT

Kr 2.402,- pr 2026

FORSIKRINGSSKAP

KLP

POLISENUMMER

1017403

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

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

4645/204/81:
21.11.2014 - Dokumentnr: 1019100 - Bestemmelse om gjerde

20.04.2026 - Dokumentnr: 425462 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Org.nr: 926 591 126
Elektronisk innsendt

08.11.2010 - Dokumentnr: 870472 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4645 Gnr:204 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1789788 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1428 Gnr:204 Bnr:81

21.11.2014 - Dokumentnr: 1019100 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4645 Gnr:204 Bnr:1
Bruksrett til vegen frem til eiendommen
Bruksrett til sjøveg og molo

21.11.2014 - Dokumentnr: 1019100 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4645 Gnr:204 Bnr:1

21.11.2014 - Dokumentnr: 1019100 - Bestemmelse om båt plass
Rettighet hefter i: Knr:4645 Gnr:204 Bnr:1

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest fra opprinnelig byggeår.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Arealdelen av kommuneplanen
Nasjonal arealplanID: 4645_2014005
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Ikrafttredelsesdato: 14.10.2015
Link til Webplan:
<https://arealplaner.no/askvoll4645/ar>

[ealplaner/103?knr=4645&gnr=204&bnr=81](#)

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vei samt offentlig/privat vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har avløp via septiktank, med kommunal tømming.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til

megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

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

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

slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.soderbergpartners.no for ytterligere informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om W Eiendomsmegling sin behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://weiendomsmegling.webflow.no/personvern>

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag er avtalt til:
Fastpris: 55 000,-
Markedsføring: 21 900,-
Tilrettelegging: 14 900,-
Oppgjør: 7 900,-
Øvrige kostnader: 10 862,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Dekning av tilrettelegging og påløpte utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

12002826

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 15.06.2026.

MEGLER

KONTAKTPERSON

Ole Jonny Klopstad Holsen
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
Tlf 41 5 22 029
ole@wmegling.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner
Tlf 41 5 22 029
ole@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS
Hafstadvegen 23
6800 Førde
Telefon: 41 5 22 029
Epost: ole@wmegling.no
Org.nr: 926 591 126



VEDLEGG

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Holmedalsvegen 184, 6982 HOLMEDAL
 ASKVOLL kommune
 gnr. 204, bnr. 81

Markedsverdi

2 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 22102-2033

Eiendomsverdi ref nr: AG2969

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

VERDSETT AS

Verdsett AS ble etablert i 2021 av Finn Barlund og har i dag fire ansatte: takstingeniør og daglig leder Finn Barlund, takstingeniør Trond Gjesdal, takstfullmektig Jarle Eikenes og driftsansvarlig Mari Hansen. Begge takstingeniørene er lisensierte fra Norsk Takst innen verditaksering, tilstandsrapporter, skade- og naturskadetaksering samt skjønn. Vi leverer tilstandsrapporter, verditakster, næringstakster og landbrukstakster, og med over 50 års samlet erfaring gir vi trygge og faglig solide rapporter i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal

Trond Gjesdal

Uavhengig Takstingeniør

tg@verdsett.no

481 30 333



verdsett™

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen bærer preg av alderen og fremstår med en teknisk tilstand hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler og installasjoner har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort gjenværende levetid, og det kan plutselig oppstå behov for utbedringer og kostnader de neste årene. I tillegg er det registrert enkelte bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold. Som kjøper bør du ta høyde for at det kan påløpe vesentlige kostnader både i nær fremtid og på sikt for å opprettholde funksjonalitet, sikre bygningens levetid og eventuelt løfte til ønsket standard.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekingen er av torv.
- Takrenner og nedløpsrør i stål.
- Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipen.
- Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av villmarkspanel.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med drager i møne.
- Bygningen har trevinduer med koblet glass.
- Malt ytterdør i trevirke. I stuen er det balkongdør i trevirke med koblet glass.
- Romslig veranda i trekonstruksjon. Verandaen er forankret i ringmur i bakkant og er opplagret på søyler av trevirke og av betong. Beiset rekkverk i trevirke og felt med glassrekkverk. Dekke av terrassebord. Trapp i treverk med beiset rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvet er det furugulv, på veggene er det panel og villmarkspanel. I innvendige tak er det malt panel, foruten i bad som har himlingsplater i taket. Det er montert en trappestige for tilkomst til hems.

- Gulvkonstruksjonen over ringmur består av trebjelkelag.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst til krypkjeller via luke i entré.
- Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue/kjøkken.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Innvendige dører i malt trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har belegg på gulv med varmekabler, på veggene er det våtromsbelegg og i taket er det malte takplater. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, toalett og dusj. Det er montert baderomsvifte i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte fronter i trevirke, laminert

benkeplate og oppvaskkum i stål. Frittstående kjøleskap og komfyr. Det er lagt belegg på vegg ved oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast. Det er montert durgoventil i kjøkkenbenk.
- Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger som var normalt for byggeåret.
- Varmtvannsbereder på 198 liter.
- Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Ringmur i betong på planert byggegrunn.
- Forstøtningsmurer er av naturstein.
- Eiendommen ligger i østvendt skrått terreng.
- Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Eiendommen har avløp til septiktank med kommunal tømning og offentlig vannforsyning.
- Septiktanken er av glassfiber fra 1994.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m²
Totalpris	2 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1.etasje er benyttet som omsøkt. Hemsen fremkommer ikke av godkjente tegninger, og det er derfor uklart om denne er byggemeldt/godkjent. Forholdet bør undersøkes nærmere mot kommunens byggesaksarkiv.

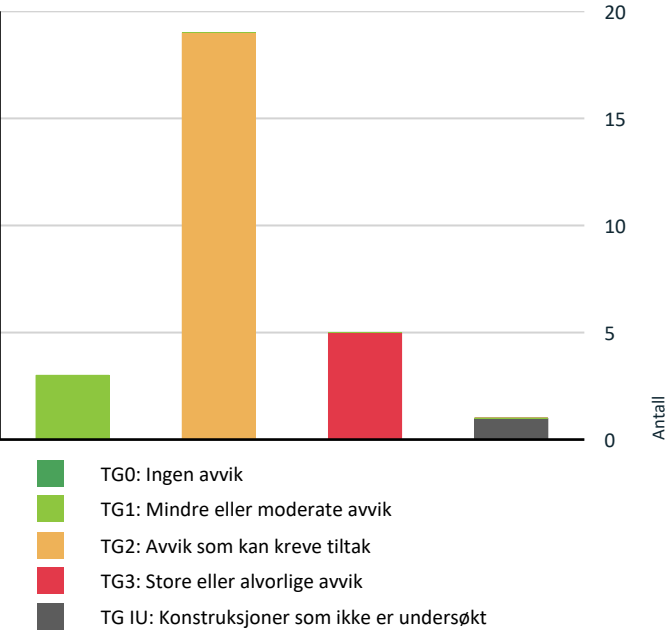
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



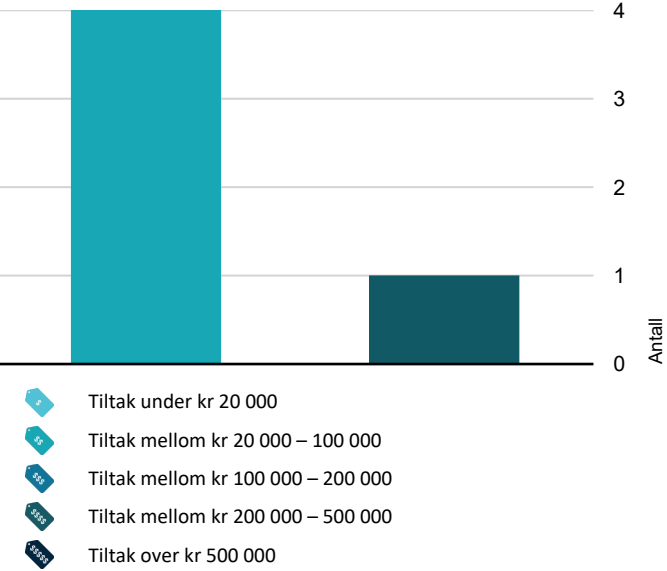
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Tvillingen kan som oftest også benyttes til å detaljere og energimerke boligen i forbindelse med søknad til Enova-støtte ved oppgraderinger av bygningskroppen.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Utvendig > Vindskibord og dekkbord

[Gå til side](#)

!

Utvendig > Søyler og dragere

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

!

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2		
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side	
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side	
Utvendig > Vinduer	Gå til side	
Utvendig > Dører	Gå til side	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side	
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side	
Innvendig > Overflater	Gå til side	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side	
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side	
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side	
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side	
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side	
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side	
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side	
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side	
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side	
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side	
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side	
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Holmedal elektriske. Deling av anlegg. (Tidl. delt anlegg med to nabohytter da det var utleiehytter til turisme). Nytt tks og ny sikring for utebod.
2014	Modernisering	Utvidet altan og satt inn glastruter i front, utført av snekker Alfred Olset. Arbeidet ble utført i perioden 2014-2015.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå.

Denne taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Undersøkelser fra taknivå utføres kun dersom det vurderes sikkerhetsmessig forsvarlig på befaringsstidspunktet, og at taktekkingen er egnet for gangtrafikk. Tak med stor helning, tak som er dekket av snø, rim eller is, eller tak som ikke kan nås med en stige på maksimalt 2 meter, besiktiges ikke fra taknivå. Alternativt til inspeksjon fra bakkenivå kan inspeksjon utføres ved hjelp av drone, dersom vær- og vindforhold tillater det.

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

Vindskibord og dekkbord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Vindskibord og dekkbord i trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader.

Det er påvist råteskader på vindskibord og dekkbord.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Vindskibord og dekkbord med råteskade må skiftes ut. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til videre fuktinntrengning, økt råteutvikling og behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade på vindskibord.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
• Takrenner og nedløpsrør i stål.
• Det er montert stigetrinn for tilkomst til pipen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En klemme på det ene nedløpsrøret har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs klemme på nedløpsrør bør festes for å sikre at nedløpet fungerer som det skal, og for å unngå lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av villmarkspanel.

• Ytterveggene er lukket på inn- og utside, noe som medfører at vurdering kun kan gjøres ut fra synlige overflater innvendig og utvendig. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader, ufagmessige detaljer eller andre svekkelser skjult i konstruksjonen. Manglende eller skadet isolasjon kan forekomme uten at dette er synlig ved befaring. Eksakt isolasjonstykkelse eller type kan ikke vurderes eller beskrives.

Bygningsdelen er undersøkt fra bakkenivå. Det er ikke gjort andre undersøkelser av bordkledning/fasade enn visuell besiktigelse fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Bordkledningen har sprekker i trevirket og viser tydelige tegn til slitasje på overflatene.

• Bordkledningen ligger med manglende avstand til terreng og til terrassebord på verandaen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet og slitt bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Sprekker og slitasje i treverket kan føre til økt vanninntrengning og ytterligere skade på bygningen.

Det bør også etableres tilstrekkelig avstand mellom bordkledning og terreng/terrassebord for å unngå oppsug av fukt, som kan medføre økt risiko for råteutvikling.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med dragere i møne.

Hele takkonstruksjonen i denne bygningen er fullstendig gjenbygget og ligger skjult bak overflater. Dette innebærer at det ikke er tilgang til takkonstruksjonen for inspeksjon, og vurderingene er derfor begrenset til hva som kan observeres fra innvendige overflater og utvendig taktekking.

Takkonstruksjonen kan kun vurderes indirekte, basert på synlige symptomer som misfarging, fuktmerker, eller andre tegn på avvik på innvendige overflater. Det er derfor ikke mulig å utelukke at det kan foreligge skjulte skader eller avvik i takkonstruksjonen som ikke er synlige ved befaringen, og som takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke.

Som kjøper må du være oppmerksom på at inspeksjonen ikke gir en fullstendig vurdering av takkonstruksjonens tilstand.

- Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Ved inspeksjon av takplater ble det ikke registrert indikasjoner på skader i takkonstruksjonen som følge av eventuelle lekkasjer. Det anbefales likevel å gjennomføre jevnlig kontroll av overflater, samt iverksette nødvendige tiltak dersom skader skulle oppstå.

Søyler og dragere

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Søyler i trevirke for bæring av dragere/takkonstruksjon.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskade på utvendige søyler for dragere i takkonstruksjonen.

- Konsekvens/tiltak**
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader i utvendige søyler kan svekke bæreevnen til søylene og dermed redusere understøttelsen av dragere i takkonstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke og føre til setninger, deformasjoner eller svikt i deler av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har trevinduer med koblet glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Malingsslitasje og sprekker i trevirket på vinduene. Det er videre observert kondensering i vinduskarmen enkelte steder og sprekker i kitt i overgangen mellom vinduskarmen og glassruter.

- Konsekvens/tiltak**
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av malingslitasje og sprekker i trevirket, samt utbedring av kittfuger mellom vinduskarmen og glassruter.

Tiltak bør iverksettes for å redusere kondensering, for eksempel ved å bedre ventilasjonen i rommet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.



Dører

Beskrivelse
Malt ytterdør i trevirke.
I stuen er det balkongdør i trevirke med koblet glass.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren og balkongdøren tar i karm. Videre er det registrert sprekker og malingsslitasje på balkongdøren samt løst dørhåndtak.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Ytterdøren og balkongdøren bør justeres slik at de ikke tar i karm, og løst dørhåndtak bør festes. Sprekker og malingsslitasje på balkongdøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, dårligere funksjon og behov for utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Romslig veranda i trekonstruksjon. Verandaen er forankret i ringmur i bakkant og er opplagret på søyler av trevirke og av betong. Beiset rekkverk i trevirke og felt med glassrekkverk. Dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rekkverket i trevirke har synlig slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rekkverket bør overflatebehandles med maling eller beis for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktskader. Dersom dette ikke utføres, vil det være økt risiko for råte og redusert levetid på rekkverket.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i treverk med beiset rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rekkverket har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rekkverket bør vedlikeholdes og eventuelle skader utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert sikkerhet. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for personskader og forkortet levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
På gulvet er det furugulv, på veggene er det panel og villmarkspanel. I innvendige tak er det malt panel, foruten i bad som har himlingsplater i taket.

Gulvbordene har naturlige åpninger i skjøtene.

Det er montert en trappestige for tilkomst til hems. Trappestigen er ikke vurdert som innvendig trapp og er derfor ikke kontrollert opp mot kravene i TEK17.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert fuktskade i takplaten på et lokalt område på badet, men det ble ikke registrert fukt ved bruk av fuktmåler. Lokal skade på gulvbord i tilknytning luken for tilkomst til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskaden nærmere og utbedre eventuelle skader på takplaten. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå videre skader på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Tiltak rundt skade på gulvbord ved inspeksjonsluke bør utbedres, men ikke som et strakstiltak.



Tilstandsrapport

TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulvkonstruksjonen over ringmur består av trebjelkelag.

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.

I det ene soverommet er det målt en høydeforskjell på 20 mm i etasjeskillet innenfor en målelengde på 2 meter.

Det gjøres oppmerksom på at etasjeskille og gulv på grunn kan ha større avvik enn det som ble registrert ved befaringen, da det kun utføres stikkprøver i to eller flere rom i hvert plan, 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt.

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.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører praktiske utfordringer eller videre setningsskader. Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og mulig forverring over tid dersom årsaken er setningsskader.

TG 2

Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har elementpipe og vedovn plassert i stue/kjøkken.

- Ifølge eier ble det utført feier/branntilsyn for 2-3 år siden, men det er ikke fremlagt tilsynsrapport eller dokumentasjon fra branntilsyn ved befaringen. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra synlige forhold på utsiden av pipen, og det forutsettes at det ikke foreligger skjulte avvik i innvendig røykløp eller sotluke.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er observert riss og sprekker på pipen over yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utbedring av riss og sprekker på pipen over yttertak for å hindre vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid på pipen og økt risiko for fuktskader og lekkasjer.



TG 3

Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst til krypkjeller via luke i entré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Tilstandsrapport

Det er målt 21,5 % trefukt/vektprosent i drager for gulvkonstruksjonen, noe som defineres som fuktig. Drageren ligger på en utsparing i grunnmuren uten kapillærbrytende sjikt.

Det er provisoriske søyler i trevirke for understøtting av bjelkelaget, og disse står på stein uten kapillærbrytende sjikt. Det er råteskade på den ene søylen, noe som medfører redusert bæreevne.

Det renner vann inn i krypkjelleren. Det er ikke lagt plastfolie eller tilsvarende på terreng i krypkjelleren, noe som ville redusert fuktbelastningen på organiske materialer i krypkjelleren.

Det er et felt med fukt og sopp i asfaltplate som ligger på undersiden av bjelkelaget. Det er også registrert områder med fukt og råteskade på bord for understøtting av asfaltplatene. Det ble målt 25,4 % trefukt/vektprosent i asfaltplate og i trevirke i området med sopp i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør etableres fuktsperre (plastfolie eller tilsvarende) på terreng i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen på organiske materialer.

Skadet treverk og råteskadede søyler må skiftes ut, og understøttelse bør utføres med materialer og metoder som hindrer fuktopptrekk fra grunn.

Asfaltplater og tilstøtende bord i trevirke med fukt og sopp må skiftes for å redusere fare for fukt på underliggende konstruksjoner. Bjelkelag i området hvor sopp på asfaltplatene er registrert må kontrolleres nærmere, da denne konstruksjonen var lukket på befaringstidspunktet.

Tiltak for å hindre vanninntrenging i krypkjelleren bør gjennomføres, for eksempel forbedret drenering rundt bygningen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råte- og soppskader, redusert bæreevne i konstruksjonen, samt fare for kostbare reparasjoner og forverring av innklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vann som renner inn i krypkjeller.



Fukt i bærebjelke for gulvkonstruksjon.

TG 2

Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i malt trevirke.

Innvendige dører i boligen blir undersøkt ved stikkprøver. Dette innebærer at ikke nødvendigvis hver enkelt dør er undersøkt og det kan være dører som har avvik som ikke er omtalt i denne rapporten, som f.eks små skader, dører som tar i karm og lignende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Innvendige dører tar i karm.
Det er malingsslitasje på dørkarmen som følge av at dørbladene tar i karm.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på både dørblad og karm.
Maling av berørte dører og karmen bør utføres etter justering for å opprettholde estetisk standard og beskytte treverket mot skader.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på hengsler og lås.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

 TG 3

Generell

Beskrivelse

Badet har belegg på gulv med varmekabler, på veggene er det våtromsbelegg og i taket er det malte takplater.
Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, toalett og dusj.
Det er montert baderomsvifte i rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet foreligger.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 3 settes i hovedsak på bakgrunn av alder. Våtrommet er over 25 år gammelt, og alderen alene tilsier at man ikke kan forvente noe videre levetid på rommet. Tettesjikt som har oppnådd en slik alder er normalt blitt svært porøst og kan plutselig sprekke da det ikke lenger tåler bevegelser ved temperaturendringer og lignende. Rommet har ikke tilfredsstillende fall i henhold til forskriftskrav.

Innredningen er i god stand og kan sannsynligvis monteres, men dette må vurderes nærmere etter eventuell demontering.

- Konsekvens/tiltak**
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
 - Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstillende dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og ventilasjon.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Innredningen ser ut til å være i god stand og kan sannsynligvis monteres, men dette må vurderes nærmere etter eventuell demontering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot servant, uten å påvise unormale forhold. Det ble målt 10,5% trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved måling av vektprosent ved 20 c°:

- Verdier under 11.9% defineres som tørt.
- Verdier på 12 -15.9% defineres som akseptabelt.
- Verdier på 16 -19.5% defineres som fuktig.
- Verdier på 19.6 - 27% defineres som meget fuktig.
- Verdier over 27% defineres som vått.

I trevirke med fukttinnhold på mer enn ca. 20 vektprosent er det risiko for at råtesopp kan vokse, men den trives best med fukttinnhold på mellom 30–50 vektprosent.

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



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

 TG 2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte fronter i trevirke, laminert benkeplate og oppvaskkum i stål. Frittstående kjøleskap og komfyr. Det er lagt belegg på vegg ved oppvaskkum.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er registrert noe slitasje på kjøkkenfrontene. Det er også hull i benkeplaten, antatt etablert for lufting av kjøleskap.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Maling av frontene bør vurderes for å utbedre slitasje og forlenge levetiden på innredningen.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da ventilatoren fungerer i dag, men på grunn av alder og oppbrukt brukstid bør det påregnes at ventilatoren kan svikte på kort varsel.
Dette kan medføre redusert avtrekk og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kun er utført en visuell besiktigelse av vannrørene. For en grundigere tilstandsvurdering bør rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Det er montert durgoventil i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det anbefales at rørlegger foretar en utvidet kontroll av avløpsanlegget for å vurdere tilstanden på rørene og om tilfredsstillende lufting er etablert.

Manglende lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet, samt økt risiko for tilbakeslag og skader på rørene.



Ventilasjon

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

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

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

Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 198 liter.

Tilstandsrapport

Årstall:1994

Kilde:Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har i vesentlig grad standard fra byggeåret.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1994

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny inntakskabel og ny sikring for utebod datert 18.06.2021. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget forøvrig.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Løs stikkontakt i det ene soverommet som må festes.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll. Med hensyn til alder på anlegget, anbefales det at anlegget har en utvidet kontroll av fagkyndige for å vurdere brannsikkerhet og kapasitet på anlegget ut fra dagens forventede og normale belastning.

Generell kommentar

• Takstingeniøren har ikke fagkompetanse til å vurdere elektriske anlegg. Vurderingen er derfor begrenset til en visuell besiktigelse av synlige og lett tilgjengelige deler av anlegget, og omfatter kun svært åpenbare forhold som brente kontakter, løse ledninger eller andre tydelige tegn på feil.

Det understrekes at skjulte feil og mangler i elektriske anlegg ikke kan avdekkes gjennom en slik undersøkelse. Slike vurderinger må utføres av autorisert elektriker. På generelt grunnlag anbefales det å innhente en fagkyndig vurdering dersom man ønsker en fullstendig tilstandsvurdering av anlegget.



Løs stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TC 2

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om utførelse av drencmasser og drenering fra byggeåret. Drenering og fuksikring er normalt skjult under terrenget og var ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon ved befaring. Vurderingen er derfor basert på bygningens alder, eventuelle innvendige symptomer samt en generell forutsetning om at utførelsen følger byggeskikken som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Drenering har en forventet levetid på 20–60 år, avhengig av oppføringstidspunkt og valgt metode. Tilstandsgrad settes med utgangspunkt i dette, men som kjøper må du være oppmerksom på at lokale forhold, utførelseskvalitet og ytre forhold kan påvirke levetiden betydelig. Det kan derfor ikke utelukkes at dreneringen har vesentlig kortere levetid enn forventet.

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

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og eventuell utvendig fuksikring. Dersom det avdekkes svikt, må utbedring vurderes. Konsekvensen av mangelfull eller sviktende drenering og fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og dårligere inneklima.

 TG 2

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

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

Det er områder med hulrom i grunnmuren, som er områder hvor fyllmassen eller betongen ikke har blitt fordelt jevnt under byggingen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Områder med hulrom i grunnmuren bør pusses for å hindre vanninntrengning, som kan føre til armeringskorrosjon og frostsprengning i kuldeperioder.



Reir/steinansamling i ringmuren.

 TG 1

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport



 TG 3

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i østvendt skrått terreng.

- Vurdering av avvik:**
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør planeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, minimum 1:50 i minst 3 meters avstand fra grunnmuren. Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak som fall langs veggen vurderes. Manglende tiltak vil kunne føre til vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, med risiko for fuktskader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

 TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av plast. Eiendommen har avløp til septiktank med kommunal tømming og offentlig vannforsyning.

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

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

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

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

For tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsrør bør rørlegger utføre en utvidet kontroll, for eksempel ved kamerainspeksjon.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller funksjonssvikt ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner på et senere tidspunkt.

 TG 2

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber fra 1994.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å følge med på tilstanden til septiktanken og vurdere tilstandskontroll, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til forurensning og kostbare utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

 Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet omhandler vurdering av åpenbare forhold ved boligen/eiendommen som kan indikere lovlighetsmangler, avvik knyttet til branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Forholdene vurderes opp mot dagens gjeldende krav (bl.a. byggtekniske krav), men dette er ikke ensbetydende med at et forhold var ulovlig da boligen ble oppført eller endret. Bygninger kan være etablert eller endret etter tidligere regelverk, og lovlighet kan avhenge av historiske krav, eventuelle tillatelser og tilgjengelig dokumentasjon.

Boligen har montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket er 0,91 meter over ferdig gulv på terrassen, 1,0 meter er dagens krav. Terrasser/balkonger skal sikres med rekkverk med en minste høyde på 1,0 meter dersom terrasse/balkong er mer enn 0,5 meter over bakkenivå, opptil 10 meter over bakkenivå jf.§ 12-15 og §12-11 TEK17.

- Soverommene har ikke tilfredsstillende rømning via soveromsvinduene.

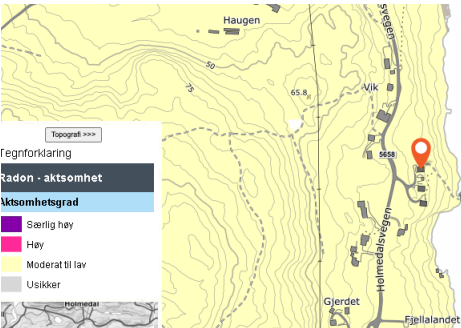
- Ifølge NVE ligger eiendommen i aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

- Eiendommen ligger ifølge NGU i et område med moderat til lav forekomst av radongass.

- Konsekvens/tiltak**
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Aktsomhetsområde angir mulig fareområde, men dokumenterer ikke nødvendigvis konkret fare for den aktuelle eiendommen. Forholdet kan ha betydning ved framtidige tiltak på eiendommen, herunder utbygging, terrenginngrep, byggesaksbehandling, forsikring og omsetning. Ved planlagte tiltak anbefales nærmere avklaring mot kommune og eventuelt fagkyndig vurdering.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod i felles bodbygg med én nabo.

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående normal standard med hensyn til alder. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Fasade med bordkledning, vindskibord, ytterdør og vindu er malingslitt. Det ene taknedløpet har ikke tilfredsstilende bortføring av takvann.

Beskrivelse

Boden er oppført med ringmur og gulv på mark. Det er sluk i gulvet.

Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjonen er oppført som altan med takteking av torv.

Vinduer i trevirke med koblete glass. Malt ytterdør i trevirke.

Innvendig er det panel på vegger og i tak, samt belegg på gulv.

Det er montert arbeidsbenk og hyller.

Elektrisk anlegg er installert, og det er varmekabler i gulvet.

Det er montert skyllekar og varmtvannsbereder, samt vannutkaster for tilkobling av hageslange.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/59 m²

Fritidsbolig: Entré, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 050 000

Konklusjon markedsverdi

2 050 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren fastsetter markedsverdien gjennom en helhetlig verdivurdering av eiendommen. Vurderingen bygger på sammenlignbare salg, eiendommens tilstand, beliggenhet, størrelse og andre relevante forhold som påvirker dagens markedssituasjon.

Markedsverdien er et faglig estimat av hva eiendommen antas å kunne omsettes for i dagens marked, basert på erfaringstall og tilsvarende omsetninger. Den uttrykker et skjønnsmessig beløp man vurderer at minst én kjøper vil være villig til å betale.

Det understrekes at markedsverdien er en veiledende indikator, ikke en garanti. Faktisk oppnådd salgssum vil avhenge av blant annet markedets utvikling, økonomiske rammevilkår, tidspunkt for salg og antall interessenter.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vågsvegen 875 ,6967 HELLEVIK I FJALER 57 m ² 2007 3 sov	03-05-2026	3 950 000	3 850 000		3 850 000	67 544
2 Vågane 152 ,6967 HELLEVIK I FJALER 39 m ² 1977 2 sov	03-05-2026	1 750 000	1 950 000		1 950 000	50 000
3 Vågane 152 ,6967 HELLEVIK I FJALER 39 m ² 1977 2 sov	03-05-2022	1 900 000	1 750 000		1 750 000	44 872
4 Åsnesvegen 173 ,6969 STRAUMSNES 41 m ² 2008 2 sov	16-07-2019	1 800 000	1 500 000		1 500 000	36 585
5 Lammetunvegen 385 ,6964 KORSSUND 60 m ² 2005 2 sov	22-05-2022	1 900 000	2 065 000		2 065 000	34 417
6 Kjøpstadvegen 127 ,6958 SØRBØVÅG 56 m ² 1994 3 sov	17-09-2025	1 800 000	1 500 000		1 500 000	26 786
7 Ytre Åsnes 42 ,6969 STRAUMSNES 68 m ² 2001 3 sov	28-10-2024	1 990 000	1 800 000		1 800 000	26 471
8 Indre Åsnes 41 ,6969 STRAUMSNES 94 m ² 2002 3 sov	06-04-2025	1 690 000	1 650 000		1 650 000	17 010

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann og avløp, feiing, eiendomsskatt	Kr.	12 296
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 910 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

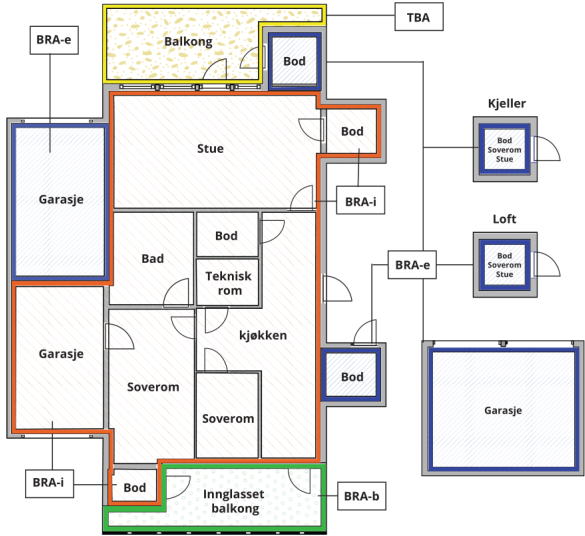
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	53			53	57
Loft	6			6	
SUM	59				57
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Loft	Hems		

Kommentar

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

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

- Benevnelse av rom i dette takstdokumentet er ut fra faktisk bruk eller oppgitt bruk ved befaringstidspunktet. Benevnelsen er ikke ensbetydende med at rommet faktisk er godkjent, eller opprinnelig byggesøkt for denne bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: 1.etasje er benyttet som omsøkt. Hemsen fremkommer ikke av godkjente tegninger, og det er derfor uklart om denne er byggemeldt/godkjent. Forholdet bør undersøkes nærmere mot kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Viser til oppsummering under punkt tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Kommentar: Det er registrert at vindusflate/lysinnslipp er mindre enn 10 % av BRA i rom for varig opphold. Ut fra dagens krav vurderes lysforholdene derfor som ikke tilfredsstillende, jf. TEK17 § 13-7. Rom for varig opphold skal i tillegg ha minst ett vindu som gir tilfredsstillende utsyn, jf. TEK17 § 13-8. Dette gjelder i det ene soverommet.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt med håndholdt avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4645 ASKVOLL	204	81		0	482.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse Holmedalsvegen 184
Hjemmelshaver Olset Rigmor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidseiendom i landlige omgivelser langs Holmedalsvegen. Eiendommen ligger med fin utsikt over Dalsfjorden. Fra eiendommen er det ca. 9 km til Askvoll og til Dale er det ca. 16 km.
Adkomstvei
Fra offentlig vei er det gruslagt privat vei frem til eiendommen.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med kommunal tømming.
Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
 Arealdelen av kommuneplanen Nasjonal arealplanID: 4645_2014005 Plantype: Kommuneplanens arealdel Ikrafttredelsesdato: 14.10.2015
 Link til Webplan: https://arealplaner.no/askvoll4645/arealplaner/103?knr=4645&gnr=204&bnr=81
Om tomten
Tomten ligger i østvendt skrått terreng og er opparbeidet med gruslagt vei/parkeringsplass, parti med singel og skiferheller, natursteinsmur og grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen med utskriftsdato 15.05.2026.

Det er tinglyst en bestemmelse om gjerde fra 21.11.2014. Videre er det tinglyst et pantedokument med panthaver W Eiendomsmegling Sunnfjord AS, samt en urådighetserklæring som innebærer at registerenheten ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver, også W Eiendomsmegling Sunnfjord AS.

Det er fremlagt tinglyst dokument, datert 21.11.2014 som opplyser: " Kjøpar skal ha bruksrett til den vegen som går fram til egedomen i dag over Gnr. 204 Bnr. 1 i Askvoll kommune. Han skal ha rett til å legge fram strøm, vatn og kloakk, slik det er i dag over Gnr. 204 Bnr. 1 i Askvoll kommune. Han skal ha bruksrett til sjøveg, molo og båtplass inntil 18 fot ved hytta som er på egedomen nr. 204 Bnr. 1 i Askvoll kommune. Dei kan opprette gangveg ned til båthavna over Gnr. 204 Bnr. 1 i Askvoll kommune. Kjøparen skal vere med å dekke kostnader til vedlikehold av tilkomstveg til egedomen, vedlikehald av sjøveg, molo og båtplass om dei brukar dette. Eigar av Gnr. 204 Bnr. 81 har gjerdeplikt rundt eiendommen. All motorisert ferdsel på sjøvegen skal vere nødvendig."

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	1017403			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring Holmedal Elektriske AS	19.12.2021		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
NGU radonkart	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
NVE faresonekart	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG2969>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	
Oppdragsnr.	
12002826	

Selger 1 navn	
Rigmor Olset	

Gateadresse	
Holmedalsvegen 184	

Poststed	Postnr
HOLMEDAL	6982

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Klp

Polise/avtalenr.

1017403

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Har ikkje kjennskap til kva faglært som utførte arbeid då hytta vart bygd. Veit heller ikkje om arb. (Spm. lenger nede) var byggemeld. |
| Arbeid utført av | Usikker |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Viser til vedlegg som er sendt til W Eiendomsmegling. El-anlegg. |
| Arbeid utført av | Holmedal elektriske |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Sjå vedlegg Holmedal elektriske (nemnd over) |
|-------------|--|
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 12002826

Document reference: 12002826

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvida altangolv. Sett glas i fronten på altanen. Montert stige (for feiar) på taket.

Arbeid utført av

Snekkar Alfred Olset

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 12002826

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12002826

Initialer selger: RO

3

Initialer selger: RO

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rigmor Olset	4cb07c170414e08869514 760f56ef2d4d63b3957	11.05.2026 15:12:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12002826

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Energiattest



Adresse Holmedalsvegen 184, 6982 HOLMEDAL	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282049
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9985735
Gårdsnummer 204	Bruksnummer 81
Seksjonsnummer —	Brukseiningsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G





Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 68,0 m²	Oppvarma bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygning's energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 232,95 kWh/m²
--

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 228,04 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 507 kWh
--	---



Holmedalsvegen 184, 6982 HOLMEDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Holmedalsvegen 184, 6982 HOLMEDAL



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeoovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM 56-7	Kommunale avgifter og eigedomsskatt	Kjelde: Askvoll kommune
---------	-------------------------------------	-------------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4645 **Gardsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 81
Adresse: Holmedalsvegen 184, 6982 HOLMEDAL
Referanse: 12002826

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		9030
Avløp		300
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Brannsyn, feiing		564
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eigedomsskatt		2402
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar

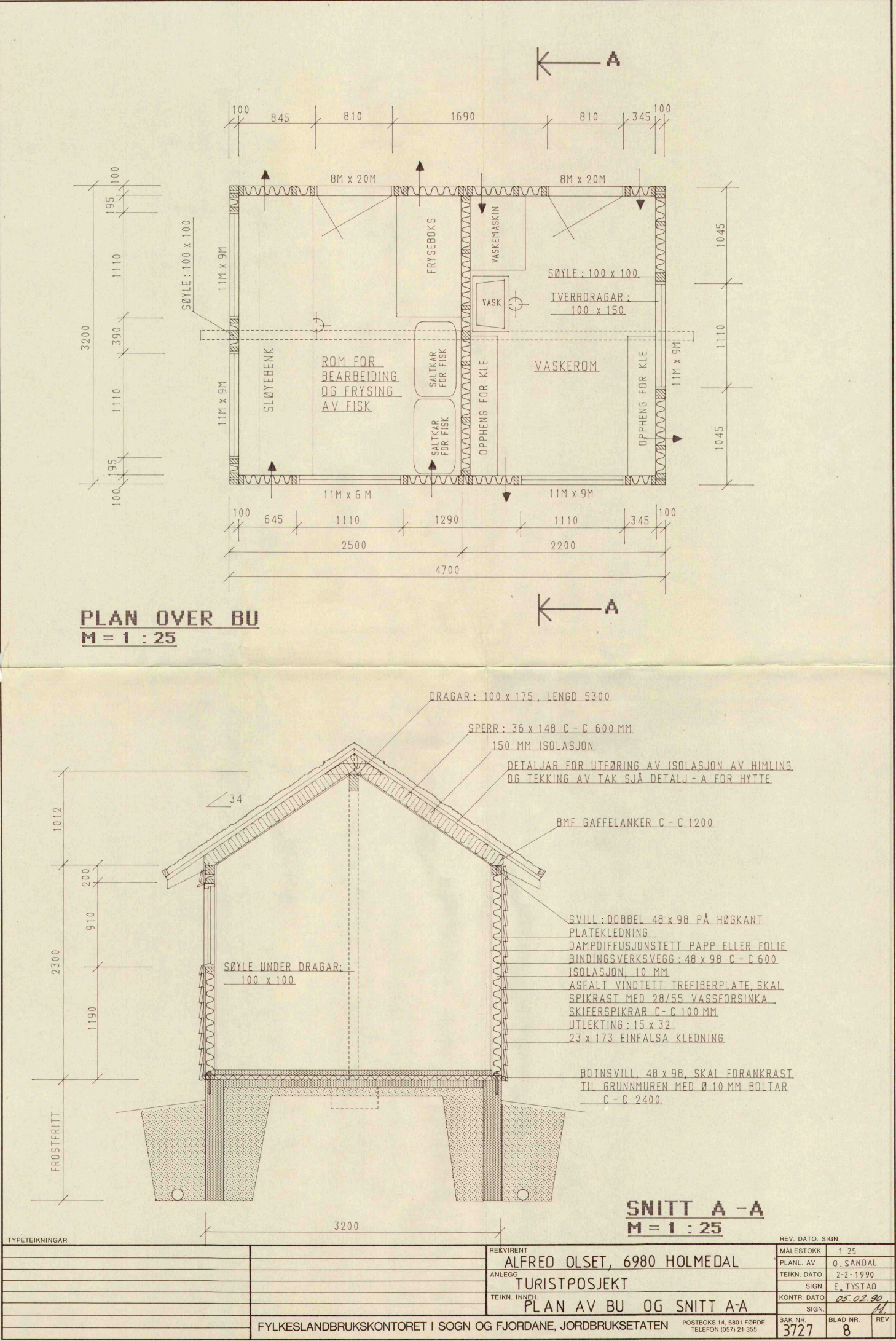
Gebyr for vatn inkludera abonnement og forbruk. Gebyr for avløp er tilsynsgebyr. Gebyr for feiing inkludera tilsyn og feiing 4-5 kvart år. Slamavskiljar er del av fellesanlegg, sjå informasjon om neste tømming m.m.
<https://mintank.no/mintank#askvoll/204/81/>

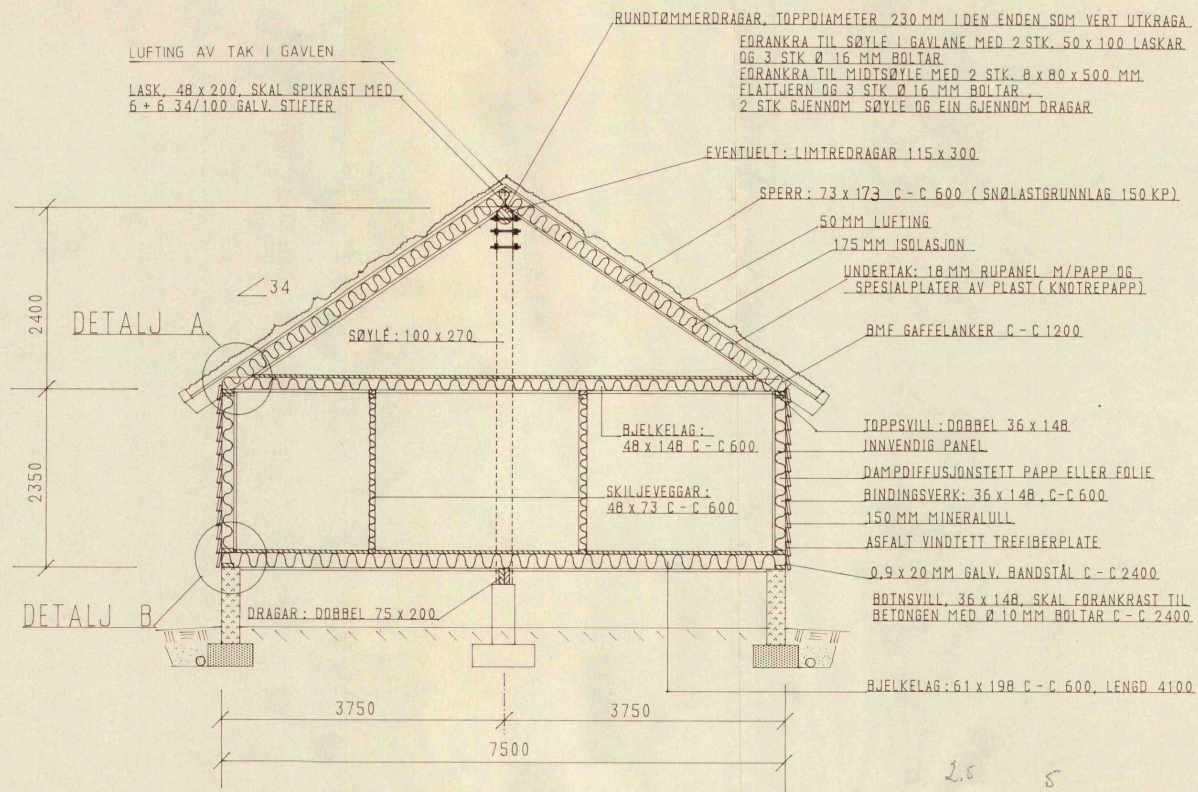
ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

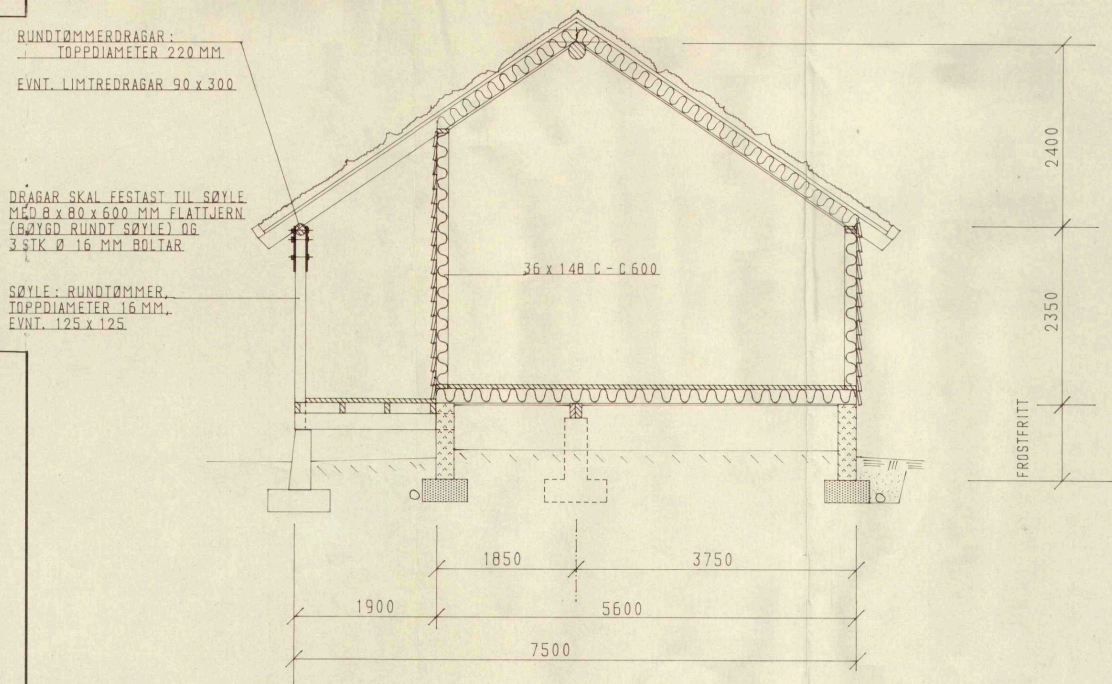
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



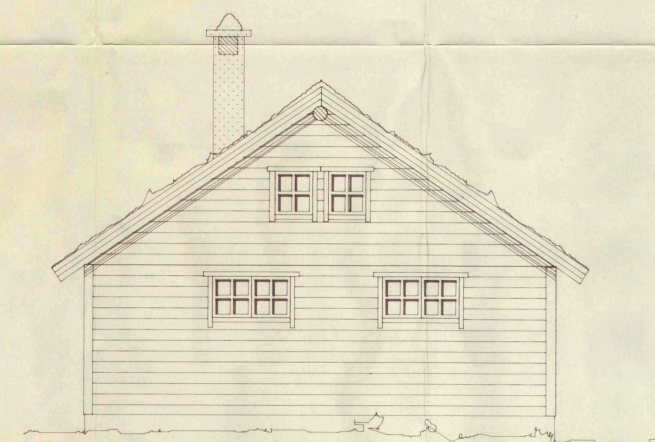
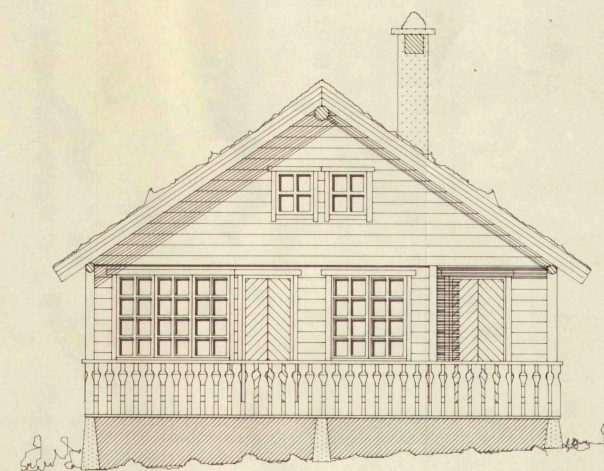


SNITT B - B
M = 1 : 50



SNITT A - A
M = 1 : 50

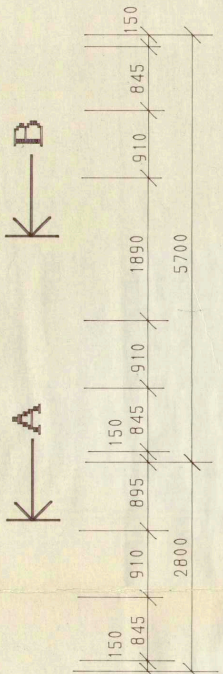
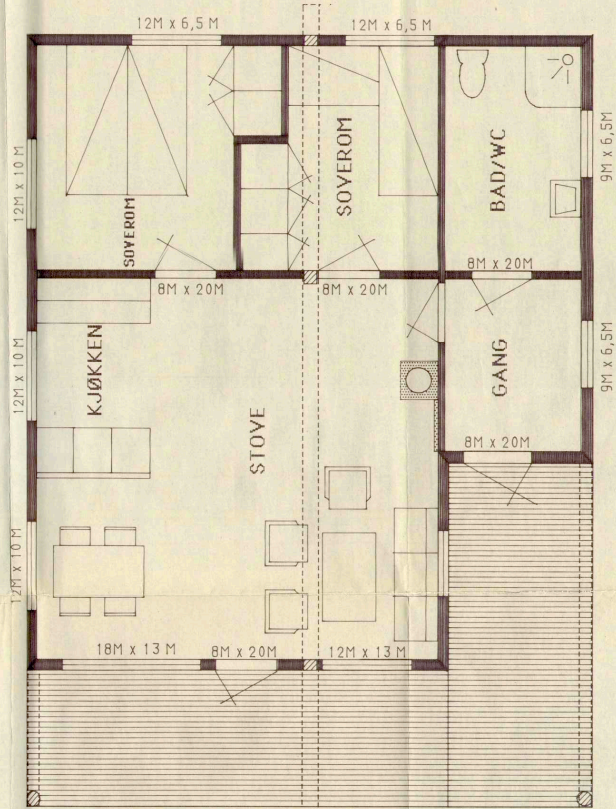
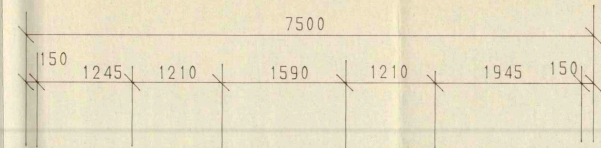
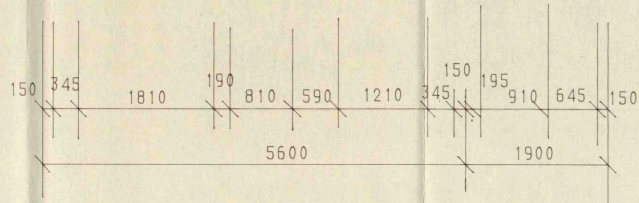
TYPETEIKNINGAR	REKVIRENT	REV. DATO. SIGN.
	ALFRED OLSET, 6982 HOLMEDAL	MALESTOKK 1 : 50
	TURISTPROSJEKT	PLANL. AV D. SANDAL
	SNITT A-A OG SNITT B-B	TEIKN. DATO 25-1-1990
	FYLKESLANDBRUKSKONTORET I SOGN OG FJORDANE, JORDBRUKSETATEN	SIGN. E. TYSTAD
	POSTBOKS 14, 6801 FORDE	KONTR. DATO 05.02.90
	TELEFON (057) 21 355	SIGN. [Signature]
	SAK NR. 3727	BLAD NR. 3
		REV.



GAVLFASADAR
M = 1 : 50

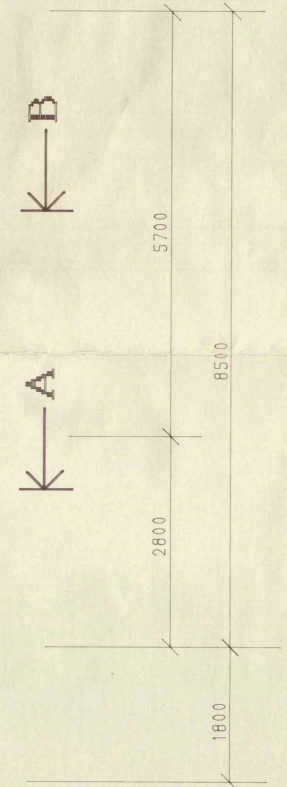
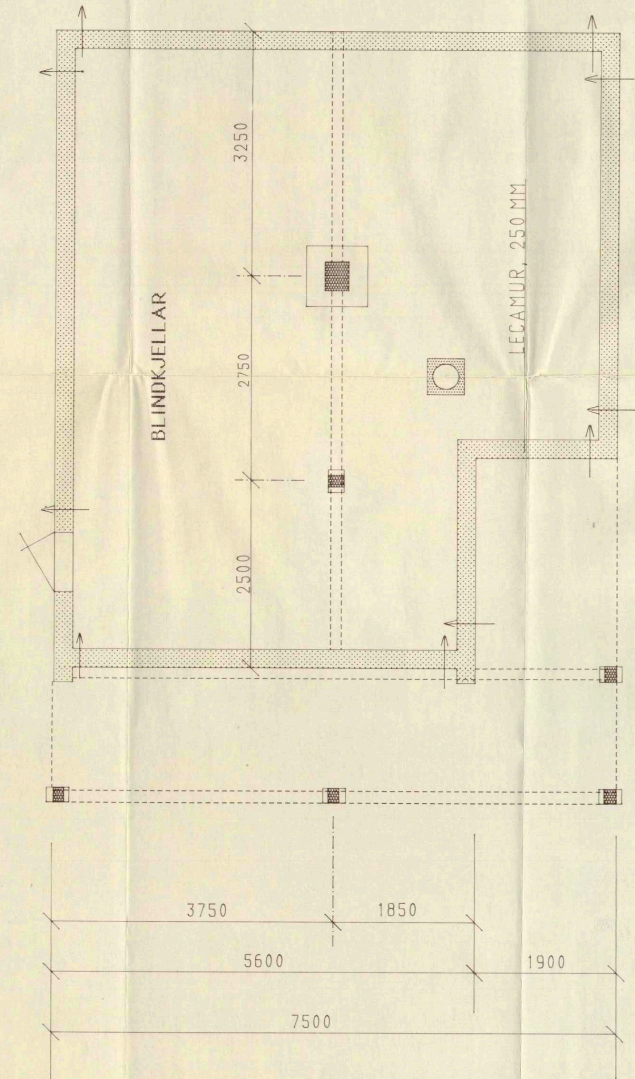
TYPETEIKNINGAR	REKVIRENT	REV. DATO. SIGN.
	ALFRED OLSET, 6982 HOLMEDAL	MALESTOKK 1 : 50
	TURISTPROSJEKT	PLANL. AV D. SANDAL
	GAVLFASADAR	TEIKN. DATO 25-1-1990
	FYLKESLANDBRUKSKONTORET I SOGN OG FJORDANE, JORDBRUKSETATEN	SIGN. E. TYSTAD
	POSTBOKS 14, 6801 FORDE	KONTR. DATO 05.02.90
	TELEFON (057) 21 355	SIGN. [Signature]
	SAK NR. 3727	BLAD NR. 4
		REV.

TYPETEIKNINGAR		REV. DATO. SIGN.	
		REKVIRENT	MALESTOKK 1: 50
		ALFRED OLSET, 6982 HOLMEDAL	PLANL. AV O. SANDAL
		ANLEGG	TEIKN. DATO 25-1-1990
		TURISTPROSJEKT	SIGN. E. TYSTAD
		TEIKN. INNEH.	KONTR. DATO 05.02.90
		GRUNNPLAN	SIGN.
FYLKESLANDBRUKSKONTORET I SOGN OG FJORDANE, JORDBRUKSETATEN		POSTBOKS 14, 6801 FORDE TELEFON (057) 21 355	SAK NR 3727 BLAD NR 1av 9 REV.

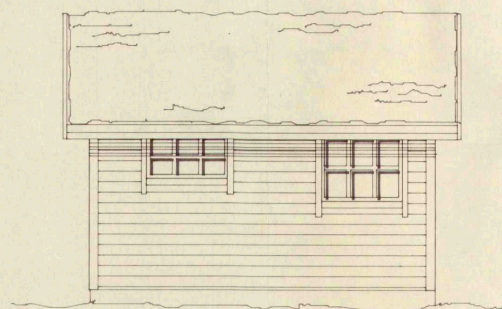


GRUNNPLAN
M = 1 : 50

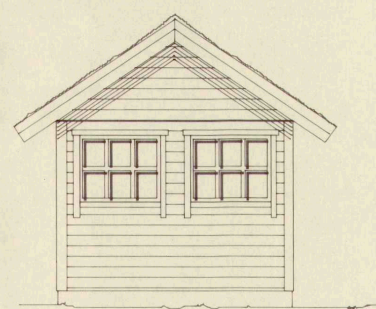
TYPETEIKNINGAR		REV. DATO. SIGN.	
		REKVIRENT	MALESTOKK 1: 50
		ALFRED OLSET, 6982 HOLMEDAL	PLANL. AV O. SANDAL
		ANLEGG	TEIKN. DATO 25-1-1990
		TURISTPROSJEKT	SIGN. E. TYSTAD
		TEIKN. INNEH.	KONTR. DATO 05.02.90
		FUNDAMENTPLAN	SIGN.
FYLKESLANDBRUKSKONTORET I SOGN OG FJORDANE, JORDBRUKSETATEN		POSTBOKS 14, 6801 FORDE TELEFON (057) 21 355	SAK NR 3727 BLAD NR 2 REV.



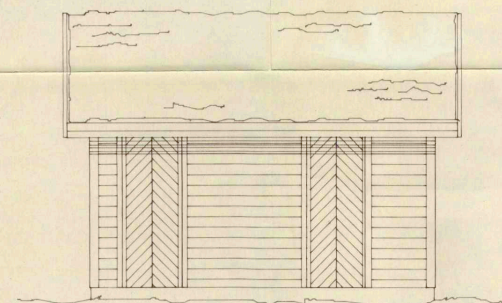
FUNDAMENTPLAN
M = 1 : 50



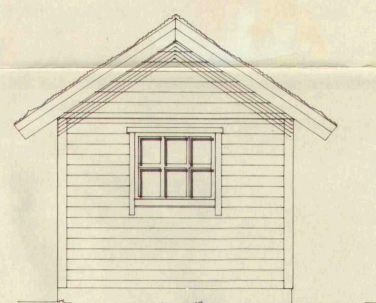
FASADE MOT NORD - AUST
M = 1 : 50



FASADE MOT SØR - AUST
M = 1 : 50

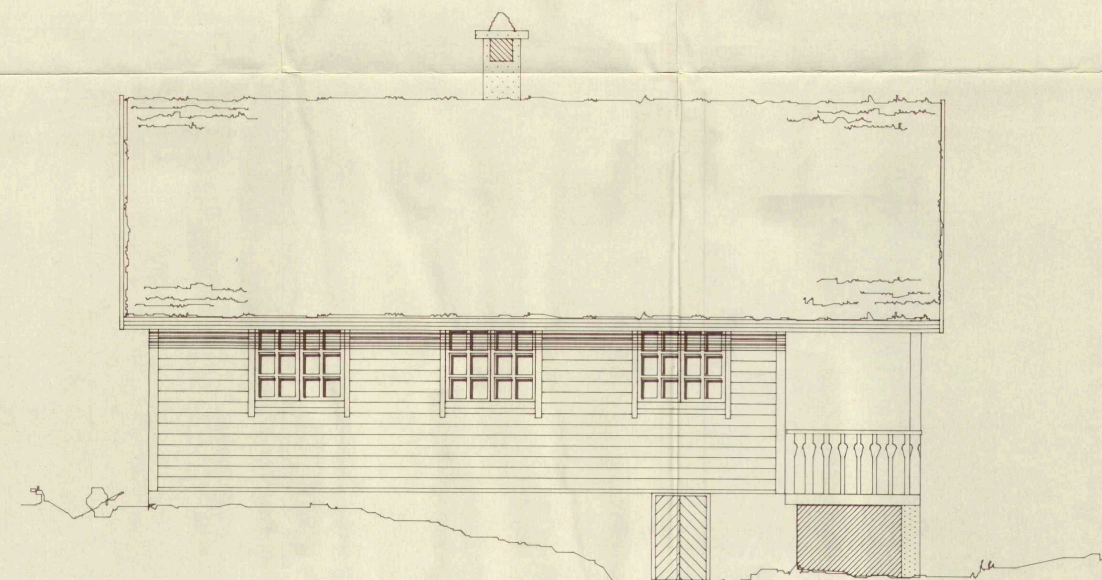
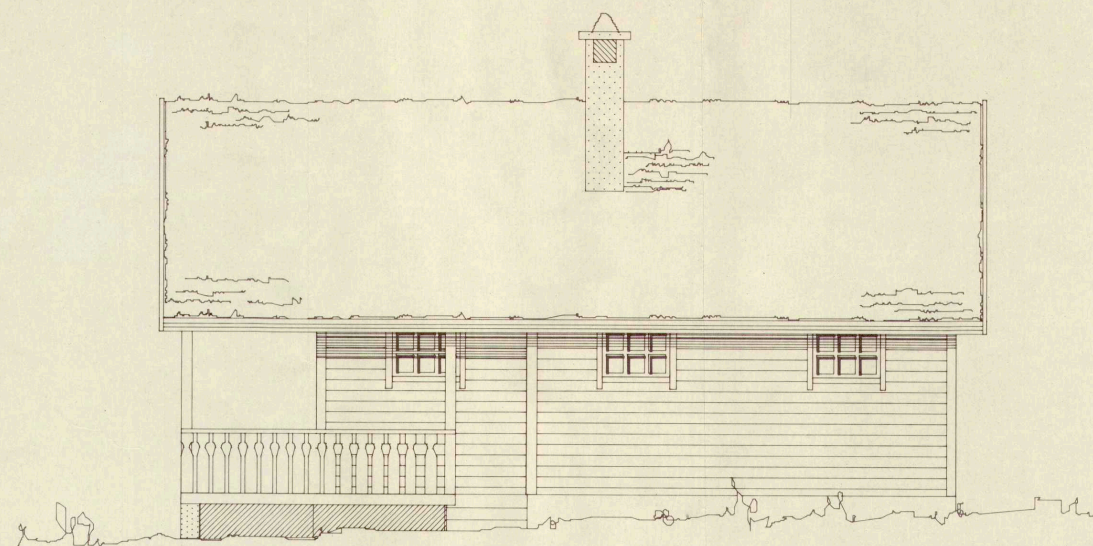


FASADE MOT SØR - VEST
M = 1 : 50



FASADE MOT NORD - VEST
M = 1 : 50

TYPETEIKNINGAR	REKVIRENT	MALESTOKK	REV. DATO. SIGN.
	ALFRED OLSET, 6982 HOLMEDAL	1 : 50	
	ANLEGG	PLANL. AV	
	TURISTPROSJET	O. SANDAL	
	TEIKN. DATO	2-2-1990	
	SIGN.	E. TYSTAD	
	KONTR. DATO	05.02.90	
	SIGN.		
	SAK NR.	BLAD NR.	REV.
	3727	9	
	FYLKESLANDBRUKSKONTORET I SOGN OG FJORDANE, JORDBRUKSETATEN	POSTBOKS 14, 6801 FORDE	
		TELEFON (057) 21 355	



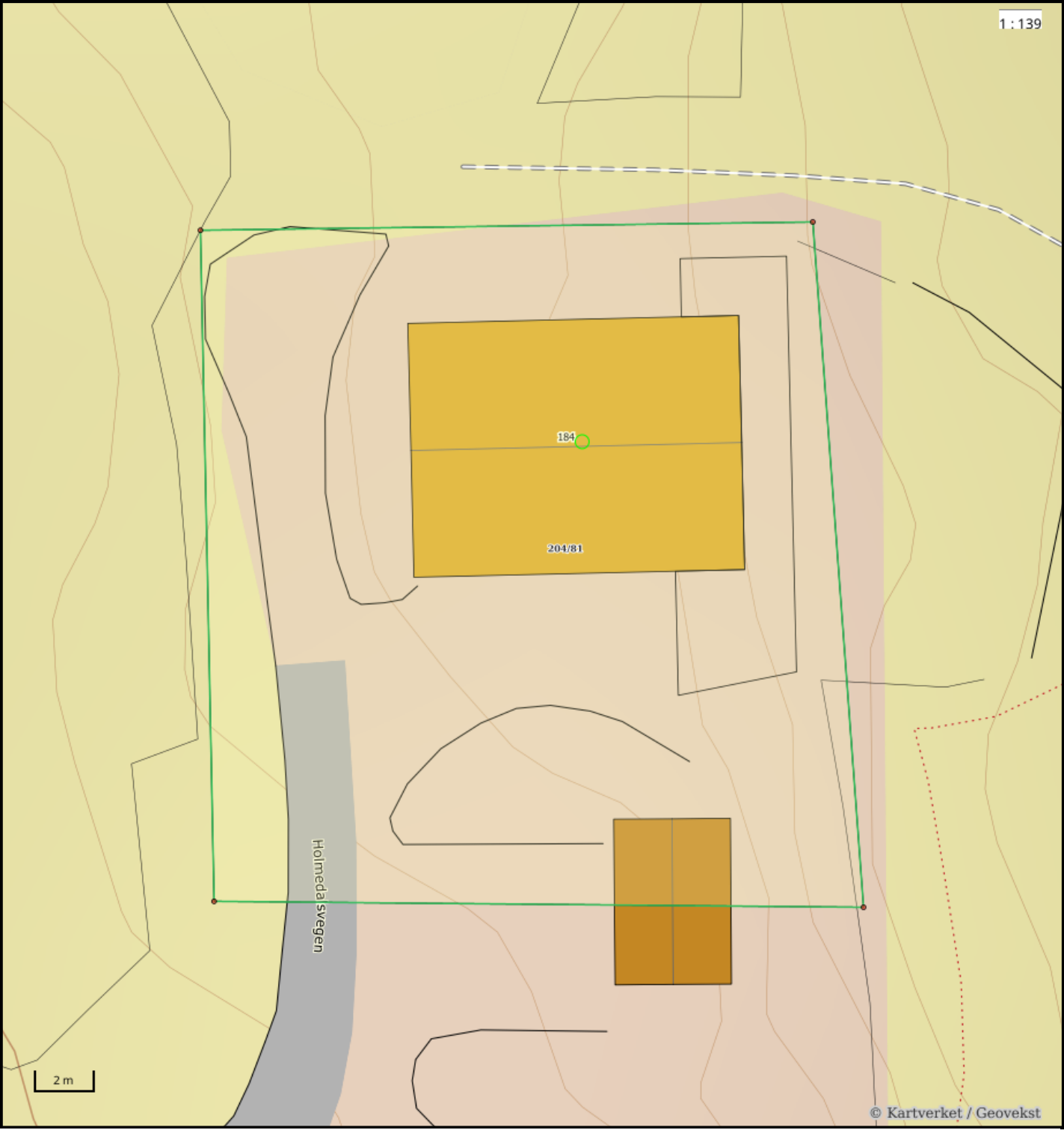
FASADAR
M = 1 : 50

TYPETEIKNINGAR	REKVIRENT	MALESTOKK	REV. DATO. SIGN.
	ALFRED OLSET, 6982 HOLMEDAL	1 : 50	
	ANLEGG	PLANL. AV	
	TURISTPROSJEKT	O. SANDAL	
	TEIKN. DATO	25-1-1990	
	SIGN.	E. TYSTAD	
	KONTR. DATO	05.02.90	
	SIGN.		
	SAK NR.	BLAD NR.	REV.
	3727	5	
	FYLKESLANDBRUKSKONTORET I SOGN OG FJORDANE, JORDBRUKSETATEN	POSTBOKS 14, 6801 FORDE	
		TELEFON (057) 21 355	

Matrikkelkart
Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Askvoll 4645 - 204 / 81 / 0 / 0

ambita



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

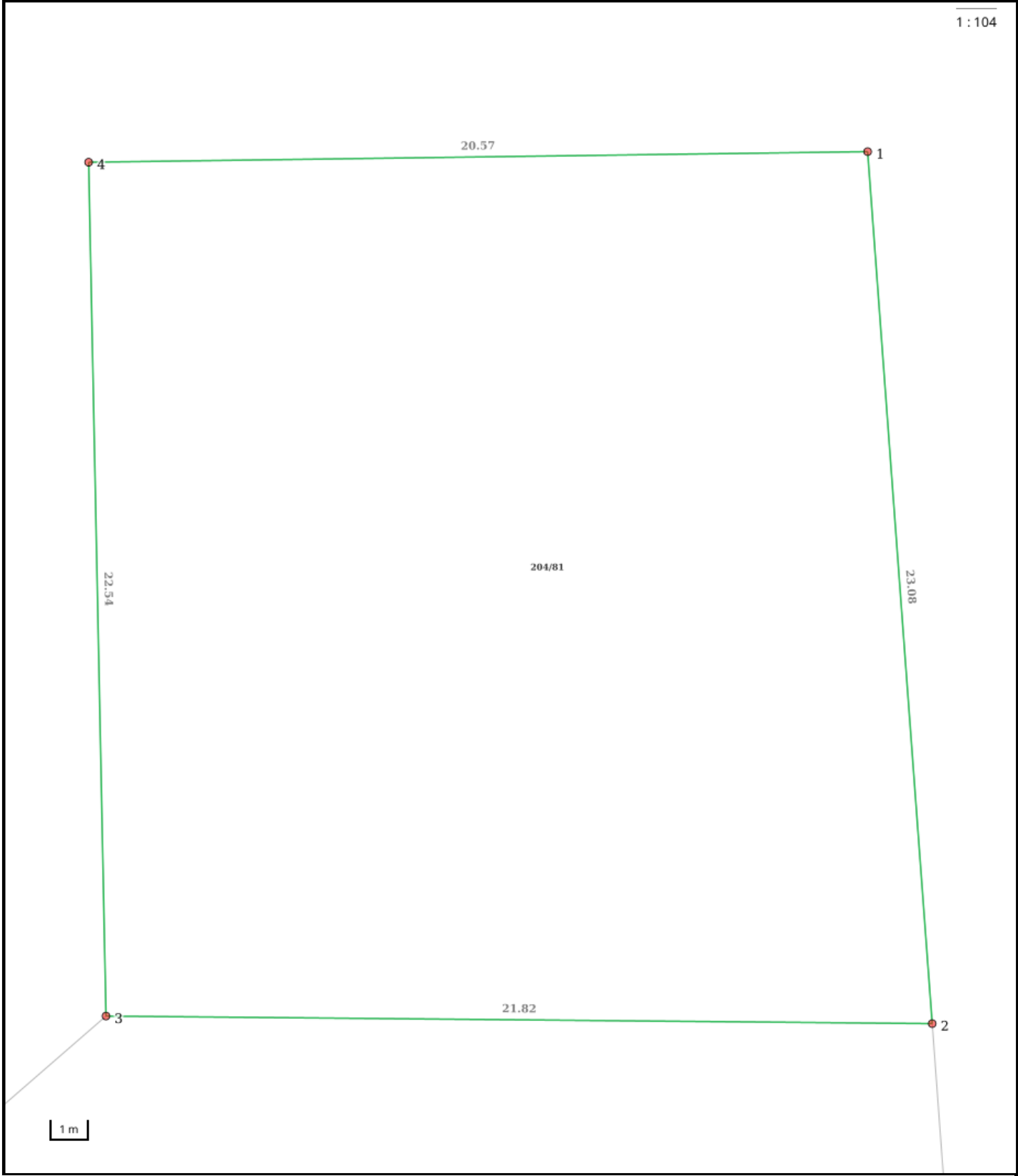
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 482,80m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 807 447,06	295 515,03	23,08m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 807 424,30	295 518,85	21,82m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 807 422,49	295 497,11	22,54m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 807 444,89	295 494,57	20,57m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Returér til
Rigmor Olset

Adresse
Hornnesvegen 22b

Postnr.
6809

Poststad
Førde

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.
080658

Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1019100 Tinglyst: 21.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skøyte¹⁾

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i Grunnboka

1. Eignedomen(ane)²⁾

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1428	Askvoll	204	81			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdraginga omfattar transport av festeretten

☐ Nei

☐ Ja

Godkjenning frå bortfestaren er etter kapittel 4 eller avtale naudsynt

☐ Nei

☐ Ja

Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar

☐ Nei

☐ Ja

Dersom overdraginga gjeld ideell part, herunder eigarseksjon, skal storleiken på parten oppgjevast

Storleik på ideell part

Eigedom ligg til ein annan eigedom som tilhøyrse etter avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d

☐ Nei

☐ Ja

Slag

☒ 1 Med bygningar

☐ 2 Utan bygningar

Bruk av grunn

☐ B Bustad-eigedom

☒ F Fritids-eigedom

☐ V Forretning/kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. veg

☐ A Anna

Type bustad

☐ FB Frittliggj. einebustad

☐ TB Tomanns-bustad

☐ RK Rekkjehus/kjede

☐ BL Blokk-husvære

☒ AN Anna

2. Kjøpesum

kr

Lyst ut for sal på den frie marknaden

☒ Ja

☐ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt sal

☐ 2 Gåve (heilt eller delvis)

☐ 3 Oreigning

☐ 4 Tvangs-auksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifte-oppgjer

☐ 7 Opphøyr av sambuarskap

☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt vis

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 1 650 000,- Ein millionsekshundreogfemtitusen

4. Overdraging frå

Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Ideell part
170461	Alfred Inge Olset	1/1

5. Overdraging til

Fødselsnr./org.nr. ⁴⁾	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
080658	Rigmor Olset	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opplysningar som skal og kan tinglysast

Kjøpar skal ha bruksrett til den vegen som går fram til eigedom i dag over Gnr.204 Bnr.1 i Askvoll kommune. For fleire avtalar sjå vedlegg 1.

Dato

16/11-2014

Utferdars underskrift

Alfred Olset

GA-5400 N Godkj. (06.07) Elektronisk utgåve

Skøyte

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglysast)
Minusmålar og hovudinntak får stå i del av bod som tilhører Gnr.204 Bnr.80.
Bnr.79 og 81 får lese av sine målarar i samarbeid med eigar av denne.

7. Fråsegn frå kjøparen/til eignaren ved overføring av bustadseksjon ⁵⁾

Eg/me stadfester at mi/vår tileigning av seksjonen ikke er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22 tredje ledd.

Dato 16.11-2014 Stad Holmedal

Kjøparen/til eignaren si underskrift Gjenta med blokkbokstavar

Rigmor Olset RIGMOR OLSET

8. Fråsegn om sivilstand o.a. ⁶⁾

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og bae skriv under som utferdar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektefellen(e) eller den(dei) reg. partnaren(ane) brukar som sams bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/den (dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkja i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Dato 16.11-2014 Stad Holmedal

Utferdaren si underskrift ⁷⁾ Gjenta med maskin eller blokkbokstavar

Alfred Olset ALFRED OLSET

Som ektefelle eller registrert partnar samtykkjer eg i overdraginga

Dato Ektefelle/registrert partnar si underskrift Gjenta med blokkbokstavar

⁸⁾ Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.

1. vitneunderskrift Gjenta med blokkbokstavar

Inger Nina Yndestad Lide INGER NINA YNDESTAD LIDE
Adresse

2. vitneunderskrift Gjenta med blokkbokstavar

Gunn Ida Svortevik GUNN IDA SVORTEVIK
Adresse

Bortfestaren si underskrift Gjenta med blokkbokstavar

Dato Utferdars underskrift

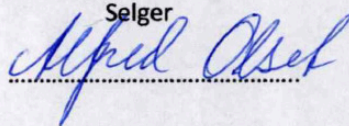
10. Fråsegn om sivilstand o.a. for heimelshavar¹⁾ 1. Er heimelshavaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)? ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.	
2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og baa underskriv som heimelshavarar? ☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavaren(ane) og hans/hennar/deira ektefelle(r) eller reg. partnar(ar) brukar som sams bustad? ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnar(ar) samtykkja i overdraginga.	
11. Underskrifter og stadfestingar Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overdraginga Stad, dato	
Fødselsnr./org.nr.	Underskrift Gjenta med blokkbokstavar
Som heimelshavars ektefelle eller registrerte partnar samtykkjer eg i overdraginga Dato	
Ektefelle/registrert partnar si underskrift Gjenta med blokkbokstavar	
8) Eg/me stadfester at underskrivaren(ane) er over 18 år og har underskrive eller vedkjent seg underskrifta(ene) si(ne) på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Eg/me er myndig(e) og busett(e) i Noreg.	
1. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjenta med blokkbokstavar
Adresse	
Notar: 1) Skøytet skal utferdast i to eksemplar. Det eine eksemplaret beheld Statens kartverk, det andre mottok innsendaren i retur i kvittert stand. Skøytet skal sendast til Statens kartverk, Tinglysinga, 3507 Hønefoss. Dokumentavgifta og tinglysningsgebyret verta innkravt i ettertid. 2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr), kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast. 3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvavar salsverdi, er det nok å fylla ut kjøpesumfeltet med beløp. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn dette. Dersom ein fyller ut baa felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgst, bortsett frå i tilfelle etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Einingsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast. 5) Feltet kan sløyfast dersom dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon. 6) Separerte vert rekna som gifte, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkepateikning er vanlegvis berre naudsynt dersom baa er heimelshavarar. 7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenna overdraginga ved særskild pateikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarende fråsegn om sivilstand eller med samtykke frå ektefellen. 8) Dersom utferdaren /heimelshavaren ikkje er offentlig styresmakt, må utferdaren/heimelshavaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og busette i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren og tileignars ektefelle/registrerte partnar, foreldre, born eller sysken kan ikkje stadfesta utferdaren si underskrift.	
Dato	Utferdars underskrift

Vedlegg 1

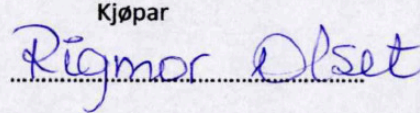
Holmedal 16.11-2014

Kjøpar skal ha bruksrett til den vegen som går fram til eigedomen i dag over Gnr.204 Bnr.1 i Askvoll kommune. Han skal ha rett til å legge fram strøm, vatn og kloakk, slik det er i dag over Gnr.204 Bnr.1 i Askvoll kommune. Han skal ha bruksrett til sjøveg, molo og båtplass inntil 18 fot ved hytta som er på eigeommen nr.204 Bnr.1 i Askvoll kommune. Dei kan opprette gangveg ned til båthavna over Gnr.204 Bnr.1 i Askvoll kommune. Kjøparen skal vere med å dekke kostnader til vedlikehold av tilkomstveg til eigeommen, vedlikehald av sjøveg, molo og båtplass om dei brukar dette. Eigar av Gnr.204 Bnr.81 har gjerdeplikt rundt eigedommen. All motorisert ferdsel på sjøvegen skal vere nødvendig.

Selger

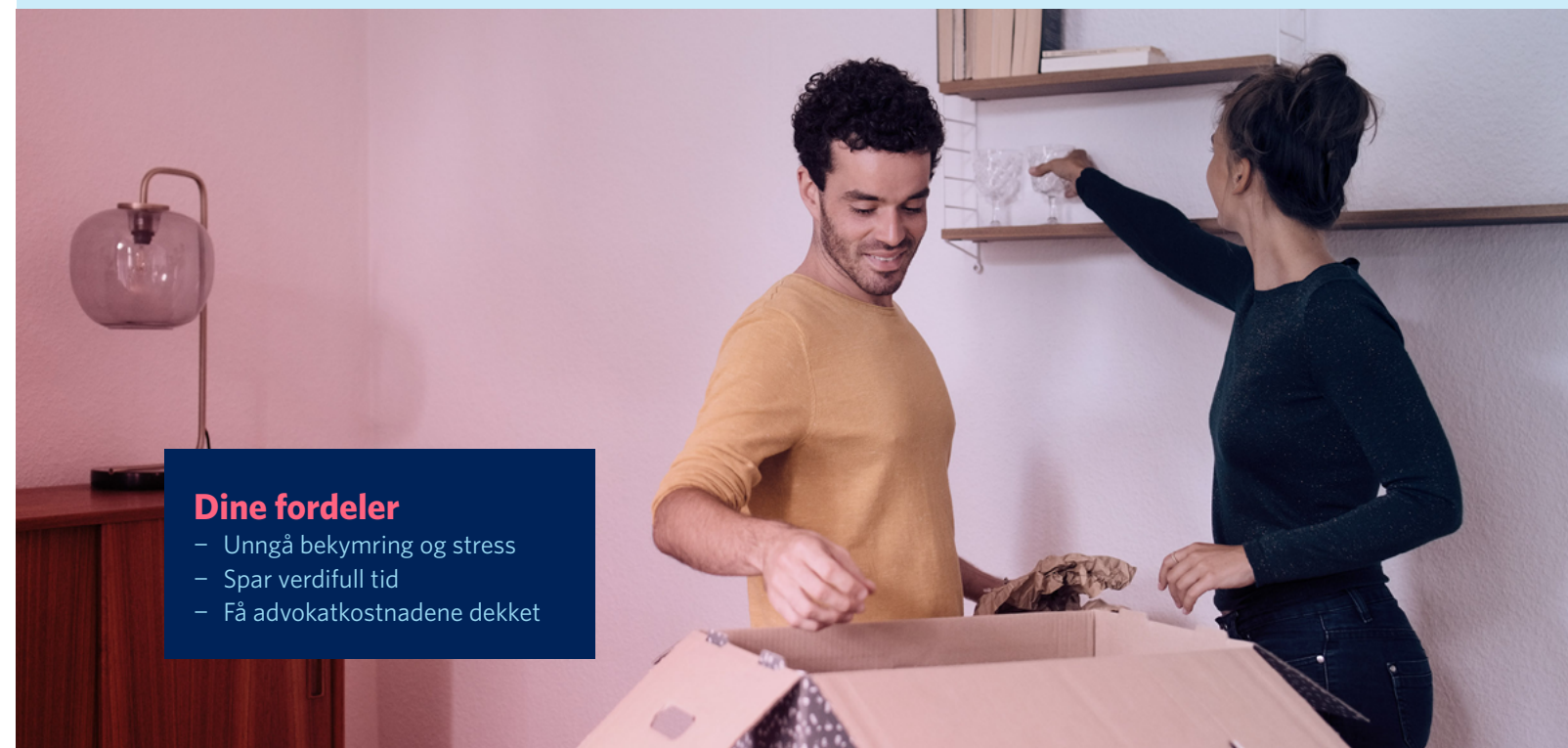


Kjøpar

Söderberg
& Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

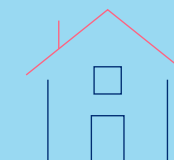
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 10 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel 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.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig.
Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



weiendomsmegling.no

415 22 029 - ole@wmegling.no

