



*HORNNESVEGEN 99  
FØRDE*



*HORNNESEVEGEN 99*  
*FØRDE*

---

## INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
26	Plantegning
30	Området
30	Økonomi
31	Offentlige forhold
32	Øvrige kjøpsforhold
33	Megler
37	Vedlegg
38	Takst
66	Egenerklæringsskjema (Anticimex, fra Buysure)
70	Energiattest
76	Kommunalinformasjon



---

## *HORNNESVEGEN 99*

### *FØRDE*

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Hornnesvegen 99.

Velholdt enebolig over to plan med 3 soverom, stue, kjøkken, gang, bad og vaskerom. Utmerket familiebolig og for voksne i etableringsfasen. Her bor du i rolige omgivelser i et barnevennlig nabolag, samtidig tett på alle fasiliteter i sentrum.

- Sol hele året med sol til 22.00 sommertid
- Generøs og luftig takhøyde i 2.etg
- Carport like ved boligen og trappefri adkomst
- Frittstående utebod på 6 m<sup>2</sup>
- Trygg gang- og sykkelvei inn til sentrum
- Oppvaskmaskin, komfyr og ventilator fra 2023
- Kort vei til barnehage
- Lekeplass like utenfor
- Lett adkomst til fjorden med bademuligheter
- Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet

Velkommen til visning, husk påmelding!





## FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning  
**4.590.000,-**

Komm. Avg.  
**17.398,-**

Totalpris  
**4.721.174,-**

P-rom  
**108 m<sup>2</sup>**

BRA  
**112 m<sup>2</sup>**

Antall soverom  
**3**

Eierform  
**Eiet**

Byggeår  
**1998**

Tomteareal  
**215.50**

Tomt  
**Eiet**

Energimerking



## 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/12006323](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/12006323)

## 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.

## EIENDOMSMEGLERE



**EIENDOMSMEGLER**

Ole Jonny Klopstad Holsen

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

**415 22 029**



**EIENDOMSMEGLER**

Renate Ripe Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
renate@wmegling.no

**473 30 484**



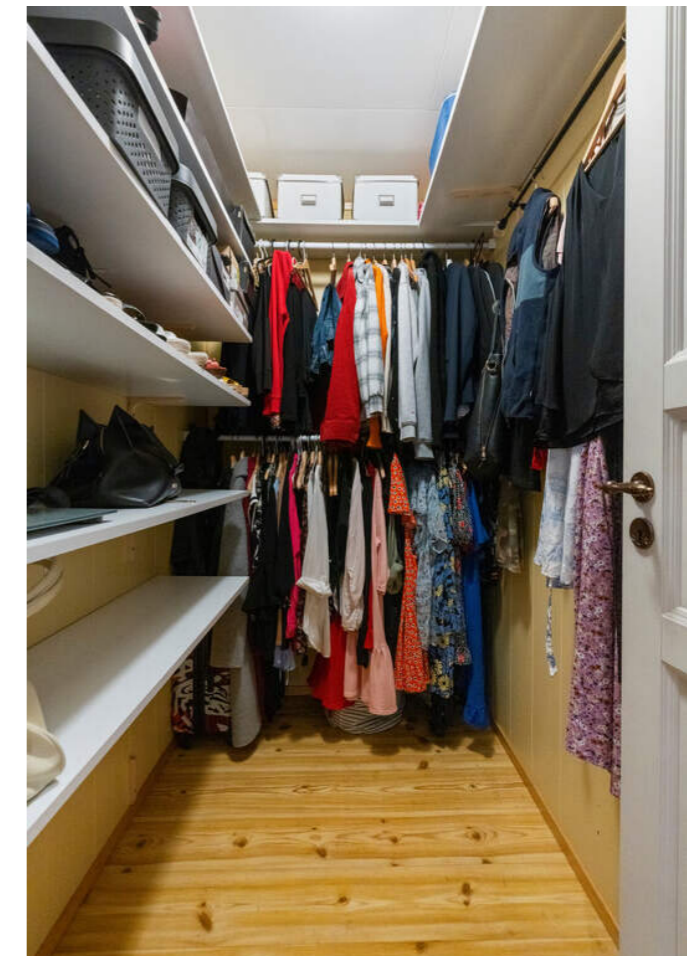
- I stuen er det vedovn. Det er også montert varmepumpe i trappeoppgang -



- Oppvaskmaskin, komfyr og ventilator er fra 2023 -



- Kjøkkeninnredning med malte fronter av furu og laminert benkeplate -



- Innvendig bod i 1.etg på 4m<sup>2</sup> -







- Her har du fine sol- og utsiktsforhold. Sol til ca. 22.00 sommertid! -



- Hovedsoverom med utgang til terrasse på 8m<sup>2</sup> og hage -



- Gjennomgående gode og romslige romløsninger -





- 1 etg. har varmekabler i alle gulv utenom bod -



- Badet er helfiset med gulvarme og downlights i himling -



- Boligen har en barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Hornnes -



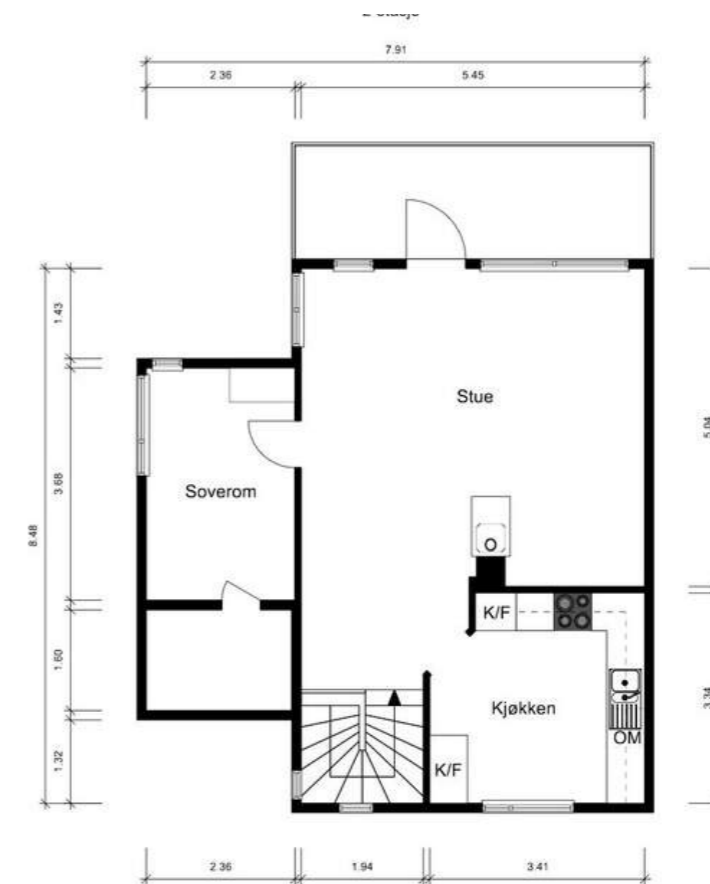
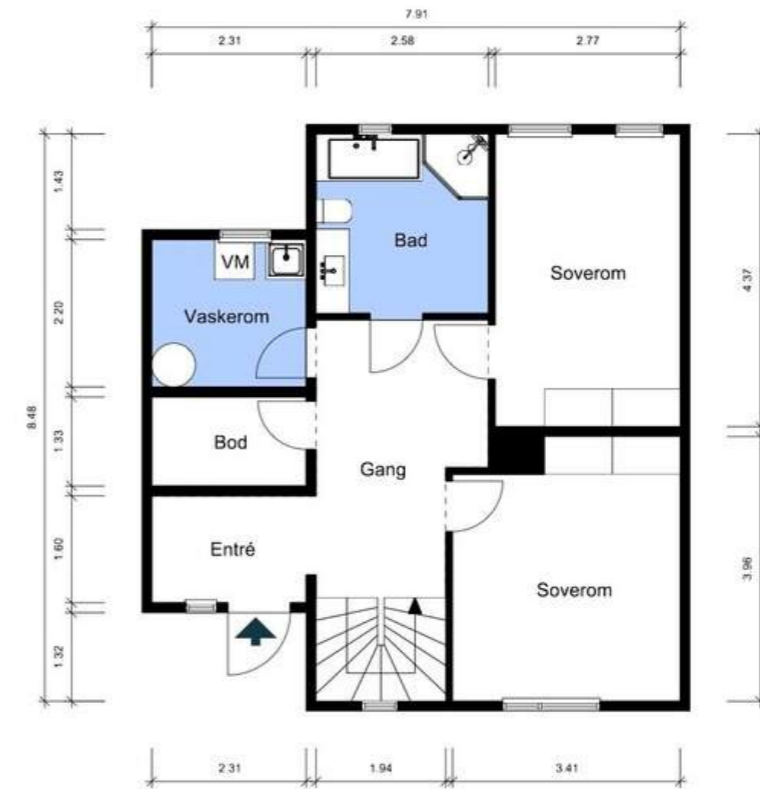
- Fast parkeringsplass i carportanlegg like ved boligen -



- Velkommen til visning, husk påmelding! -



# PLANTEGNING



# NYTTIG INFORMASJON

## KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmegling v/ Ole Jonny K. Holsen har gleden av å presentere Hornnesvegen 99.

Velholdt enebolig over to plan med 3 soverom, stue, kjøkken, gang, bad og vaskerom. Utmerket familiebolig og for voksne i etableringsfasen. Her bor du i rolige omgivelser i et barnevennlig nabolag, samtidig tett på alle fasiliteter i sentrum.

Sol hele året  
Generøs og luftig takhøyde i 2.etg  
Carport like ved boligen  
Frittstående utebod på 6 m<sup>2</sup>  
Trygg gang- og sykkelvei inn til sentrum  
Oppvaskmaskin, komfyr og ventilator fra 2023  
Kort vei til barnehage  
Lekeplass like utenfor  
Lett adkomst til fjorden med bademuligheter  
Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet

Velkommen til visning, husk påmelding!

## ADRESSE

Hornnesvegen 99, 6809 Førde

## EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 20, BNR 92 i Sunnfjord kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Eiet

## EIER

Azam Paya

## AREAL OG INNHOLD

P-rom: 108 m<sup>2</sup>

Bra: 112 m<sup>2</sup>

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 54 kvm BRA / 54 kvm P-rom

2.etg: 58 kvm BRA / 54 kvm P-rom

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i P-rom:  
1.etg: Stue, kjøkken og soverom.  
2.etg: Gang, bad, vaskerom og to soverom.

I tillegg medfølger 1 stk innvendig bod på ca. 4 kvm og 1 stk ekstern bod på ca. 6 kvm samt 1 stk fast parkeringsplass i felles carportanlegg.

## BYGGEÅR

1998

## STANDARD

Overflater:  
På gulvene er det parkett, laminat, fliser og beleg. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av strie, panel og finerplater. I himlingen er det panel.

Kjøkken:  
Kjøkkeninnredning er fra byggeåret med malte fronter av furu, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. Det er lagt folie på frontene og på sokkelene. Hvitevarene er frittstående og består av oppvaskmaskin, komfyr, fryser og kombiskap med fryser og kjøleskap. Isbitmaskin i det ene fryseskabet. Det er lagt fliser på vegg over benkeplaten. Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023. Frysenskap og kombiskap med fryser og

kjøleskap er noe eldre.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator i 2023.

Bad:

Badet er helfliset med gulvvarme. I himlingen er det MDF finerbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speil med lys, badekar, dusjkabinett og toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater. Det er montert skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin. Det er i tillegg overskap. På veggene og i himlingen er det malte takplater.

VVS:

Sanitærnettet har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør. Rørsentralen for rør i rør er plassert i vaskerommet. Boligen har naturlig ventilering. I vaskerommet er driftsenhet for mekanisk avtrekk plassert. Det er mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i boden. Varmtvannsbereder på 198 liter

El-anlegg:

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er varmekabler i samtlige rom i 1.etasje med unntak av i boden. I boden er sentralstøvsuger monteret. Det er LED-spotter i gang m/trapp og på bad i 1.etasje. Det foreligger rapport fra el.kontroll som er yngre enn 5 år.

## TOMT

Eiet tomt som er opparbeidd med asfaltert tun/gangvei, singelbelagt gangareal, grøntareal og beplantning.

## TOMTETYPE

Eiet

## TOMTEAREAL

215.5 m<sup>2</sup>

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Trond Gjesdal: Grunn og fundamenter:  
Yttervegger: Ytterveggene har isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.  
Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppført som saltak.  
Taktekkingen er av betongtakstein

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

## ADGANG TIL UTLEIE

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

## OPPVARMING

Oppvarmingen består av varmekabler i alle rom i 1.etg utenom bod, vedovn i 2.etg og varmepumpe.

## ENERGIMERKE

C-gul. Energimerking er utført av selger og er estimert fra [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Avvik kan forekomme.

## DIVERSE

Eiendommen er del av et realsameie med de andre eneboligene i feltet. Området i realsameie gjelder fellesarealene.  
Det betales inn ca. 1000 kr. i året i felleskostnader som dekker brøyting av fellesarealer og belysning på uteområde.  
Det planlegges for el-billading i carportanlegg, men hva kostnaden for dette blir er ikke vedtatt enda.

Det er dugnad hver vår som kosting, vasking, rengjøring av takrenner i carport etc. Det blir også satt opp en liste på plenklipping rundt carport hver sommer av lederen i sameiet. Dette er enkelt å bytte internt om det ikke skulle passe.

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.

#### 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.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## OMRÅDET

#### BELIGGENHET

Hornnes er et solrikt område med en landlig og sentrumsnær beliggenhet. Her bor man i naturskjønne omgivelser samtidig som man er i kort avstand til det meste man behøver i hverdagen.

Eiendommen ligger sørvendt med sol hele året. Om sommeren får du solen tidlig om morgenen til ca. 22.00. Vinterstid har du solen noen timer etter

lunsjtid.

For den som liker en aktiv hverdag er det et hav av flotte muligheter i kort avstand, både til fjells og på landevei. Blant annet er Eventyrstien et populært turområde.

I området finner man Rema 1000 som nærmeste dagligvarebutikk. Til sentrum er det ca. 3 km., hvor man kan ferdes trygt på gang- og sykkelvei og ny tunellundergang under E39. Det er gangavstand til barnehage i feltet og kort vei til skole. Like ved boligen er det også opparbeidet en felles lekeplass. Et rolig og trygt boområde.

#### ADKOMST

Enkel adkomst fra kommunal vei.

#### PARKERING

Fast parkeringsplass i felles carportanlegg like ved boligen.

## ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr 4.590.000,-

#### OMKOSTNINGER

4 590 000,- (Kjøpesum)

-----  
Omkostninger:

204 (Panteattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

114 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 4 590 000,-))

15 050,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

-----  
131 174,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 721 174,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### TOTALPRIS INKL OMK

Kr 4.721.174,-

#### FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 1.031.549,- for år 2021

#### FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 3.713.576,- for år 2021

#### INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

#### VERDITAKST

4.750.000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

17.398,-

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt, renovasjon, branntilsyn og feiing. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### EIENDOMSSKATT

Kr 3.589,- pr 2023

#### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

#### FORSIKRINGSSELSKAP

KLP Forsikring

## 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 servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4647/20/92:

26.05.1999 - Dokumentnr: 2294 - Erklæring/avtale avtale om carport

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Sunnfjord kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende boligen datert 23.09.1998.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

#### REGULERINGS - OG AREALPLANER

Området er avsett til frittliggende småhusbebyggelse. Link til WebPlan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/238>

#### VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.



## 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 overtakelse 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 bygningssakyndig 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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør 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. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringskjema 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.buysure.no](http://www.buysure.no) for ytterlig 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

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt at selger skal betale en provisjon på 1% av kjøpesum. Videre skal selger betale kr. 6900,- for oppgjør, kr. 2000,- for visning, kr. 4900,- for tilrettelegging og kr. 15 900,- for markedsføring.

Utlegg:

Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 6595,-

### OPPDRAGSNUMMER

12006323

### SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 26.04.2024.

## MEGLER

### ANSVARLIG MEGLER

Ole Jonny Klopstad Holsen  
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner  
Tlf 415 22 029  
[ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

### SAKSBEHANDLER

Renate Ripe Johnsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf 473 30 484  
[renate@wmegling.no](mailto:renate@wmegling.no)

### MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling Sunnfjord AS  
Hafstadvegen 23  
6800 Førde  
Telefon: 415 22 029  
Epost: [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

Org.nr: 926 591 126



*VEDLEGG*

# Tilstandsrapport

📍 Hornnesvegen 99, 6809 FØRDE

🏠 SUNNFJORD kommune

# gnr. 20, bnr. 92

## Markedsverdi

**4 750 000**

Areal (BRA): Enebolig 112 m<sup>2</sup>, Bod 6 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.08.2023

Rapportdato: 31.08.2023

Oppdragsnr.: 22102-1049

Referansenummer: UL6267

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport  
31.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## VERDSETT AS

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

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstmann/bygningssakkyndig gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstmann på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 49 års yrkeserfaring og mer enn 23 års erfaring som takstmann!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, forhåndstakst, verdivurdering, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll. Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



NITO

### Rapportansvarlig

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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein som er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner og nedløpsrør i plast.  
Ytterveggene har isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppført som saltak. Overbygg ved inngangspartiet på 2 kvm.  
I soverommet er det kottdør for tilkomst til kott.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt. I stuen og på det ene soverommet er det balkongdør.  
Fra stuen er det tilkomst til balkong i trevirke på 7 kvm. Terrassebord, rekkverk og levegg i trevirke med malte overflater. Det er lagt foliebelagte stålplater mellom balkongbjelkene.

Ved inngangspartiet er det skiferbelagt plattning på 4 kvm. Malt rekkverk i trevirke.

Det er plattning i trevirke med tilkomst fra det ene soverommet. Levegg og rekkverk i trevirke med malte overflater. Plattningen har et areal på ca. 8 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, laminat, fliser og beleg. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av strie, panel og finerplater. I himlingen er det panel.  
Isolert betongplate på mark i 1.etasje. Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe. Det er en vedovn i stuen som står på flislagt underlag.  
Innvendig trapp i trevirke med malte overflater. I trinnene er det lagt folie og trappeteppe.  
Malte innvendige dører i trevirke.  
I soverommet i 2.etasje og i begge soverommene i 1.etasje er det garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid på våtrommet.

Badet har varmekabler i gulvet og det er fliser på gulv og vegger. I himlingen er det mdf finerbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speil m/lys, badekar, dusjkabinett og toalett. Det er mekanisk avtrekk.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid i våtrom.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater. Det er montert skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin. Det er i tillegg overskap. På veggene og i himlingen er det malte takplater.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret med malte fronter av furu, laminert benkeplate, stål oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt folie på frontene og på sokkelene. Det er oppvaskmaskin, komfyr, fryser og kombiskap med fryser og kjøleskap. Isbitmaskin i det ene fryseskabet. Det er lagt fliser på vegg over benkeplaten. Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023. Frysenskap og kombiskap med fryser og kjøleskap er noe eldre.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator i 2023.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Sanitæranlegget har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør. Rørsentralen for rør i rør er plassert i vaskerommet.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilering. I vaskerommet er driftsenhet for mekanisk avtrekk plassert. Det er mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i boden. Driftsenheten er innkasset og derfor ikke inspisert.  
Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerommet.  
I trapperommet er det installert en luft til luft varmepumpe fra Toshiba. Varmepumpen er levert av Sunnfjord energi.  
Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringsskap med automatsikringer. Det er varmekabler i samtlige rom i 1.etasje med unntak av i boden. I boden er sentralstøvsugeren montert. Det er LED-spotter i gang m/trapp og på bad i 1.etasje.

Det foreligger rapport fra el.kontroll som er yngre enn 5 år. Ved en slik opplysning i forkant/under befaringen blir ikke el.anlegget ytterligere undersøkt undertegnede. Undertegnede er ikke el.fagkyndig, og det henvises til rapport på el.kontroll.  
Det er brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1998.  
Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drengsmasser og drenering fra byggeåret.  
Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drengsledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen.  
Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.  
Ringmur i betong på planert byggegrunn.  
Eiendommen ligger i svak helning mot sørvest. Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 750 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.etasje	54	54	0
1.etasje	58	54	4
<b>Sum</b>	<b>112</b>	<b>108</b>	<b>4</b>
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	6	0	6
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Carport			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
<b>Sum</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Boligen er tilbygd med inngangsparti som ikke fremgår av plantegningen.

## Bod

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

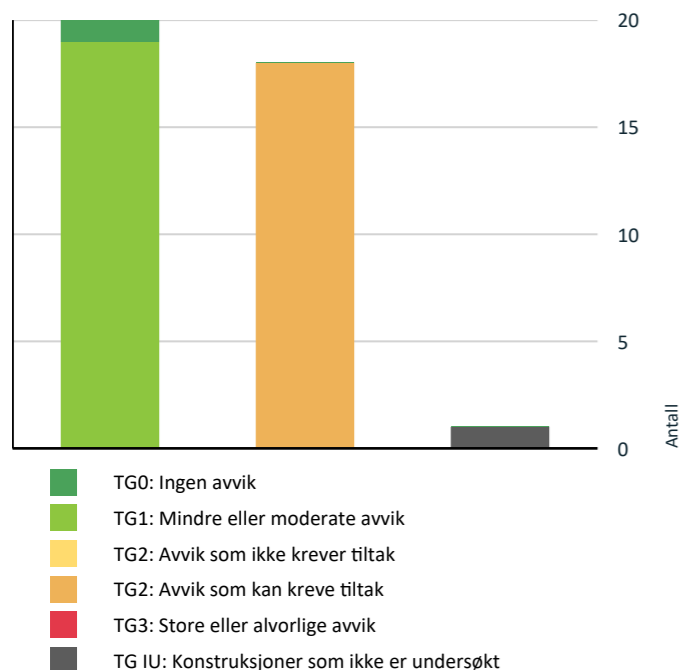
## Carport

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er registrert en del mose på takstein.
- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Bordkledningen har naturlig bruksslitasje med hensyn til alder.
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Utvendig er vinduskarmene noe malingslitt. Det er råteskader på utvendig list for omramming av glassruten på det ene vinduet i et av soverommene.
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Balkongdøren i stuen har en del utvendig slitasje.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Noe av rekkverket på balkongen med tilkomst fra stuen er malingslitt.
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Noe slitasje på parkettgulv i stuen.  
- Lokale skader på gulvbelegg.  
- Sprekk i gulvfliser ved ytterdør.
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er monteringshull på veggplater.
- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Det er monteringshull på enkelte veggfliser.
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er ikke målt fall til sluk under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Slukene er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Den ene sluken ligger delvis synlig ved badekaret.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
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.

- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1998

**Anvendelse**  
Enebolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein som er besikket fra bakkenivå.



**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er registrert en del mose på takstein.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Vask av takstein må kunne påberegnes.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør i plast.



**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Ytterveggene har isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Bordkledningen har naturlig bruksslitasje med hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det er ikke behov for oppgradering i nær fremtid.

### Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppført som saltak. Overbygg ved inngangspartiet på 2 kvm. I soverommet er det kottdør for tilkomst til kott.



Overbyg ved inngangspartiet.

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

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:  
Konstruksjonen må åpnes opp for å kunne si noe om tilstand.

### Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Utvendig er vinduskarmene noe malingslitt. Det er råteskader på utvendig list for omramming av glassruten på det ene vinduet i et soverommet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Skifte ut trevirke med råteskade.

### Dører

TG 2

Malt ytterdør i trevirke med vindusfelt. I stuen og på det ene soverommet er det balkongdør.



Synlig skade på balkongdøren i stuen.



**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdøren i stuen har en del utvendig slitasje.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Vedlikehold av balkongdøren i stuen må påberegnes på sikt.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra stuen er det tilkomst til balkong i trevirke på 7 kvm. Terrassebord, rekkverk og levgg i trevirke med malte overflater. Det er lagt foliebelagte stålplater mellom balkongbjelkene.

Ved inngangspartiet er det skiferbelagt platting på 4 kvm. Malt rekkverk i trevirke.

Det er platting i trevirke med tilkomst fra det ene soverommet. Levgg og rekkverk i trevirke med malte overflater. Plattingen har et areal på ca. 8 kvm.





# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe av rekkverket på balkongen med tilkomst fra stuen er malingslitt.

## Konsekvens/tiltak

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

Maling av rekkverk som er malingslitt.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

På gulvene er det parkett, laminat, fliser og belegg. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av strie, panel og finerplater. I himlingen er det panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Noe slitasje på parkettgulv i stuen.
  - Lokale skader på gulvbelegg.
  - Sprekk i gulvfliser ved ytterdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Skifte flis med sprekk ved ytterdør i gangen.
  - Utbedring av lokale skader på overflatene.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Isolert betongplate på mark i 1.etasje. Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og 2.etasje.

## Radon

TG 2

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

## Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

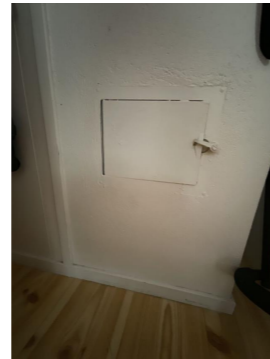
## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe. Det er en vedovn i stuen som står på flislagt underlag.



## Innvendige trapper

TG 1

Innendig trapp i trevirke med malte overflater. I trinnene er det lagt folie og trappeteppe.



## Innvendige dører

TG 1

# Tilstandsrapport

Malte innvendige dører i trevirke.

## Andre innvendige forhold

TG 1

I soverommet i 2.etasje og i begge soverommene i 1.etasje er det garderobeskap.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sveise skjøten på gulvbelegg med sprekk.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid i våtrom.

Vinylbelegg på gulv. På veggene er det malte finerplater. I himlingen er det malte takplater. Det er montert skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin. Det er i tillegg overskap.

## Overflater vegger og himling

TG 2

På veggene og i himlingen er det malte takplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er monteringshull på veggplater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sparkle og male veggoverflatene.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg overskap.

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Skyllekar og opplegg for oppvaskmaskin er på yttervegg.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

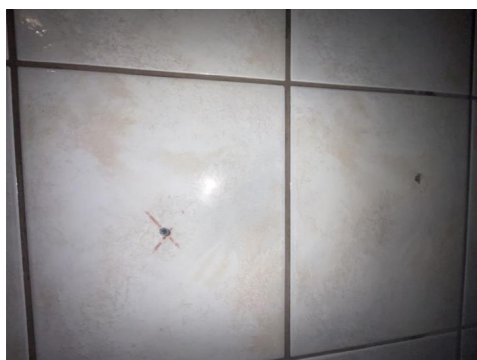
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon for utført arbeid på våtrommet.

Badet har varmekabler i gulvet og det er fliser på gulv og vegger. I himlingen er det MDF finerbord. Rommet er innredet med servant i underskap, speil m/lys, badekar, dusjkabinett og toalett. Det er mekanisk avtrekk.



### Overflater vegger og himling

På veggene er det flislagte overflater. I himlingen er det MDF finerbord.



### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er monteringshull på enkelte veggfliser.
- Våtzone for vegg er 1 meter ut fra dusjvegg/dør ved dusjnisen. Vinduet er plassert innenfor 1 meter fra dusjveggen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tette monteringshull på veggfliser med våtromssilikon.
- Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket ved befaringen. Ideelt sett bør listverk og foring ved vindu være i fuktbestandig materialer, vær oppmerksom ved bruk. Dersom det forekommer hyppig vannsøl bort til vinduet bør det gjøres tiltak.

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke målt fall til sluk under dusjkabinett på grunn av manglende tilkomst.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avvikene, det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rive for å utbedre fallforholdene, men vær oppmerksom på avvikene ved bruk.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.



### Vurdering av avvik:

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

Slukene er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Den ene sluken ligger delvis synlig ved badekaret.

## Konsekvens/tiltak

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

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i underskap, speil m/lys, badekar, dusjkabinett og klosett. Tidligere eier monterte ny baderomsinnredning.

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom på vegg mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,7%.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.

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.



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

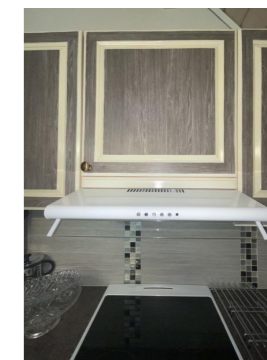
### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret med malte fronter av furu, laminert benkeplate, stål oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt folie på frontene og på sokkelene. Det er oppvaskmaskin, komfyr, fryser og kombiskap med fryser og kjøleskap. Isbitmaskin i det ene fryseskabet. Det er lagt fliser på vegg over benkeplaten. Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023. Fryseskap og kombiskap med fryser og kjøleskap er noe eldre.



### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny ventilator i 2023.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Sanitærnett har standard fra byggeåret med vannrør som rør i rør. Rørsentralen for rør i rør er plassert i vaskerommet.



# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres innvendig stakeluke på avløpsanlegg. Rørnettlet kan sannsynlig staves via sluker eller toalett.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilering. I vaskerommet er driftsenhet for mekanisk avtrekk plassert. Det er mekanisk avtrekk i bad, vaskerom og i boden. Driftsenheten er innkasset og derfor ikke innsipert.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 198 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerommet.



Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

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.

## Andre installasjoner

TG 1

I trapperommet er det installert en luft til luft varmepumpe fra Toshiba. Varmepumpen er levert av Sunnfjord energi.



## Elektrisk anlegg

TG 1

# Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget har i hovedsak standard fra byggeåret. Sikringskap med automatsikringer. Det er varmekabler i samtlige rom i 1. etasje med unntak av i boden. I boden er sentralstøvsugeren montert. Det er LED-spotter i gang m/trapp og på bad i 1. etasje.

Det foreligger rapport fra el.kontroll som er yngre enn 5 år. Ved en slik opplysning i forkant/under befaringen blir ikke el.anlegget ytterligere undersøkt undertegnede. Undertegnede er ikke el.fagkyndig, og det henvises til rapport på el.kontroll.

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)?  
**Ja**



## Branntekniske forhold

TG 0

Det er brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen..

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### Drenering

TG 1

Dreneringen er fra 1998. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på eventuell utførelse av drengmasser og drenering fra byggeåret. Alle yttervegger på boligen ligger over terrenget. I henhold til SINTEF Byggforsk er det som regel ikke nødvendig med drengledning når gulvkonstruksjon inkludert isolering ligger i sin helhet over terrenget slik det antas å være tilfellet på denne boligen. Vurdering gjøres på bakgrunn av alder og med forutsetning om at det er benyttet kapillærbrytende sjikt under bunnsviller og gulv mot grunn slik som var normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmur i betong på planert byggegrunn.

## Terrengforhold

TG 2

Eiendommen ligger i svak helning mot sørvest.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Utvendige vann- og avløpsrør ligger skjult og er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

1998

### Standard

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

### Vedlikehold

Råteskade på ytterdør og på dørlisten med behov for oppgradering. Mose på takstein med behov for rensing.

### Kommentar

### Beskrivelse

Ringmur og plate på mark i betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjon er oppført som saltak med undertak av finerplater og taktekking av betongtakstein.

Vindu med 2-lags glass. Malt ytterdør i trevirke. Det er i tillegg ei plassbygd bod.

Elektrisk anlegg er installert.

## Carport



### Anvendelse

Carport

### Byggeår

2005

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Kjøredekke av asfalt. Ringmur i betong.

Ytterveggene over ringmuren er oppført i bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel. Takkonstruksjonen er oppført som saltak med taktekking av betongtakstein. Det er hems i takkonstruksjonen. Takrenner og nedløpsrør av plast.

Elektrisk anlegg er installert.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

112 m<sup>2</sup>/108 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Gang, Bad, Vaskerom, Bod

*Andre bygg:* Bod , Carport  
*Bruksareal andre bygg:* 6 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 750 000

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 tomtverdi

Kr 4 850 000

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

4 750 000

## Konklusjon markedsverdi

4 750 000

## Markedsvurdering

Boligeiendom i barnevennlig boligområde på Hornnes i Førde. Eiendommen er utbygd med en enebolig og en utebod som ble oppført i 1998. I tillegg er det en carport på fellesareal i sameiet som ble oppført i 2005. Ved inngangspartiet er det i tillegg ei enkel redskapsbod. Boligen har i vesentlig grad standard fra byggeåret med naturlig elde og bruksslitasje, men det er utført et normalt godt vedlikehold. Tomten er normalt godt opparbeidet og ligger sørvestvendt til i et tettbebygd boligfelt med gode solforhold. Eiendommen ligger med kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og sentrum med ulike servicetilbud.

Takstingeniøren utfører en grundig verdivurdering av eiendommen basert på faktorer som sammenlignbare salg, tilstand, beliggenhet, størrelse, og andre relevante faktorer som påvirker dagens markedsituasjon.

Markedsverdien som fastsettes reflekterer en objektiv verdivurdering av eiendommen og er ikke basert på en antatt maksimal oppnåelig salgssum.

Verdien som settes av takstingeniøren er skjønnsmessig og representerer en sum som man mener at minst én person vil være villig til å betale for eiendommen ut fra sammenlignbare salg.

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hornnesvegen 97 ,6809 FØRDE 104 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	22-05-2023	4 700 000	4 600 000	0	4 600 000	44 231
2 Kvernberget 16 ,6800 FØRDE 141 m <sup>2</sup> 1976 4 sov	16-10-2022	4 650 000	4 650 000	0	4 650 000	32 979
3 Øvre Fossheim 3 ,6800 FØRDE 160 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	26-04-2023	4 100 000	5 200 000	0	5 200 000	32 500
4 Olabakkane 1 ,6800 FØRDE 210 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	16-03-2023	5 600 000	6 550 000	0	6 550 000	31 190
5 Kvernberget 15 ,6800 FØRDE 180 m <sup>2</sup> 1974 3 sov		5 600 000	0	0	0	31 111
6 Hornnesvegen 5 ,6809 FØRDE 181 m <sup>2</sup> 1971 4 sov	13-11-2022	4 800 000	4 800 000	0	4 800 000	26 519
7 Demmesvingen 2 ,6800 FØRDE 200 m <sup>2</sup> 1981 6 sov	14-09-2022	2 900 000	2 400 000	0	2 400 000	12 000

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Årsprognose for kommunale gebyr kr 13 149,- pr år.	Kr.	13 149
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>13 000</b>
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>
Carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 170 000</b>
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.	1 700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 850 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2.etasje	54	54	0	Stue m/trapp, Kjøkken , Soverom	
1.etasje	58	54	4	Gang m/trapp, Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2	Bod
<b>Sum</b>	<b>112</b>	<b>108</b>	<b>4</b>		

### Kommentar

Arealer er målt opp på plassen. Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014. 2.utg. for 2015.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er tilbygd med inngangsparti som ikke fremgår av plantegningen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Soverommet i 2.etasje har ikke vindu som tilfredsstillende kravet til rømning, men rommet har rømning via stue til veranda.

Bod					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	6	0	6		Bod
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>		

### Kommentar

Arealet er oppmålt på plassen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Carport					
Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
<b>Sum</b>					

### Kommentar

Parkeringsplassen i carporten har en bredde på 2.7m og lengde på 4.9m.

Åpen bygning uten målbart areal etter NS 3940 sine måleregler, carporten er derfor ikke utmålt med BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
25.8.2023	Trond Gjesdal	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	20	92		0	215.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hornnesvegen 99

#### Hjemmelshaver

Paya Azam

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Hornnes i Førde, utbygd med en enebolig fra 1998 samt en utebod som ble oppført i 1998 og en carport på fellesareal som ble oppført i 2005. Ved inngangspartiet er det satt opp en redskapsbod. Eiendommen ligger ca. 3 km fra Førde sentrum med kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående skole, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

### Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen er i reguleringsplan avsett til frittliggende småhusbebyggelse.

Link til WebPlan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/238>

### Om tomten

Tomten ligger i sørvestvendt skrått terreng og er opparbeidet med belegningsstein, forstøtningsmurer av naturstein, malt gjerde i trevirke, treplattung ved redskapsboden, grøntareal og beplantning. I hagen er det en redskapsbod oppbygd i trekonstruksjon og saltak med taktekkning av shingel. Redskapsboden har ikke målbart areal med tanke på lav takhøyde og vil derfor ikke bli kommentert videre i taksten, men er verdiberegnet under tomteverdi.

### Tinglyste/andre forhold

Gjennomgang av grunnboksutskrift på matrikkelen 30.08.23. Matrikkelenheten har andel i et realsameie. Det er ikke registrert noen heftelser som vurderes å ha negativ innvirkning på markedsverdi.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2015

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Plantegninger			Fremvist	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UL6267>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Redskapsbod i hagen.

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Sunnfjord AS	Oppdragsnr.	12006323		
Adresse	Hornnesvegen 99				
Postnr.	6809	Sted	FØRDE		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 6 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	KLP Forsikring	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Azam	Etternavn	Paya		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Forrige eier.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Forrige eier av boligen satt inn ny innredning på bad.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

#### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Malt og beiset på terrasse, gjerder og noen vegger på boligen.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

#### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

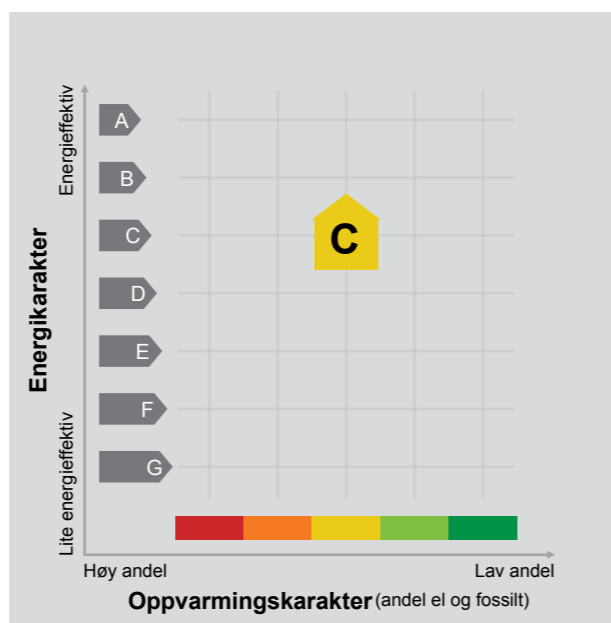
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 26/04/2024 11:41:53 (EES-versjon: 2)

# ENERGIATTEST

Adresse	Hornnesvegen 99
Postnummer	6809
Sted	FØRDE
Kommunenavn	Sunnfjord
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13139245
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ba9b9d5a-6ba4-4db0-9f20-71abae12e3f3
Dato	01.09.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Bruk varmtvann fornuftig

- Montere automatikk på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1998
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	112
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hornesvegen 99  
Postnummer: 6809  
Sted: FØRDE  
Kommune: Sunnfjord  
Bolignummer: H0101  
Dato: 01.09.2023 11:41:06  
Energimerkenummer: ba9b9d5a-6ba4-4db0-9f20-71abae12e3f3

Kommunenummer: 4647  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 92  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 13139245

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 microbølgeovn 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 4: 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. Monter 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 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: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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.

### 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.

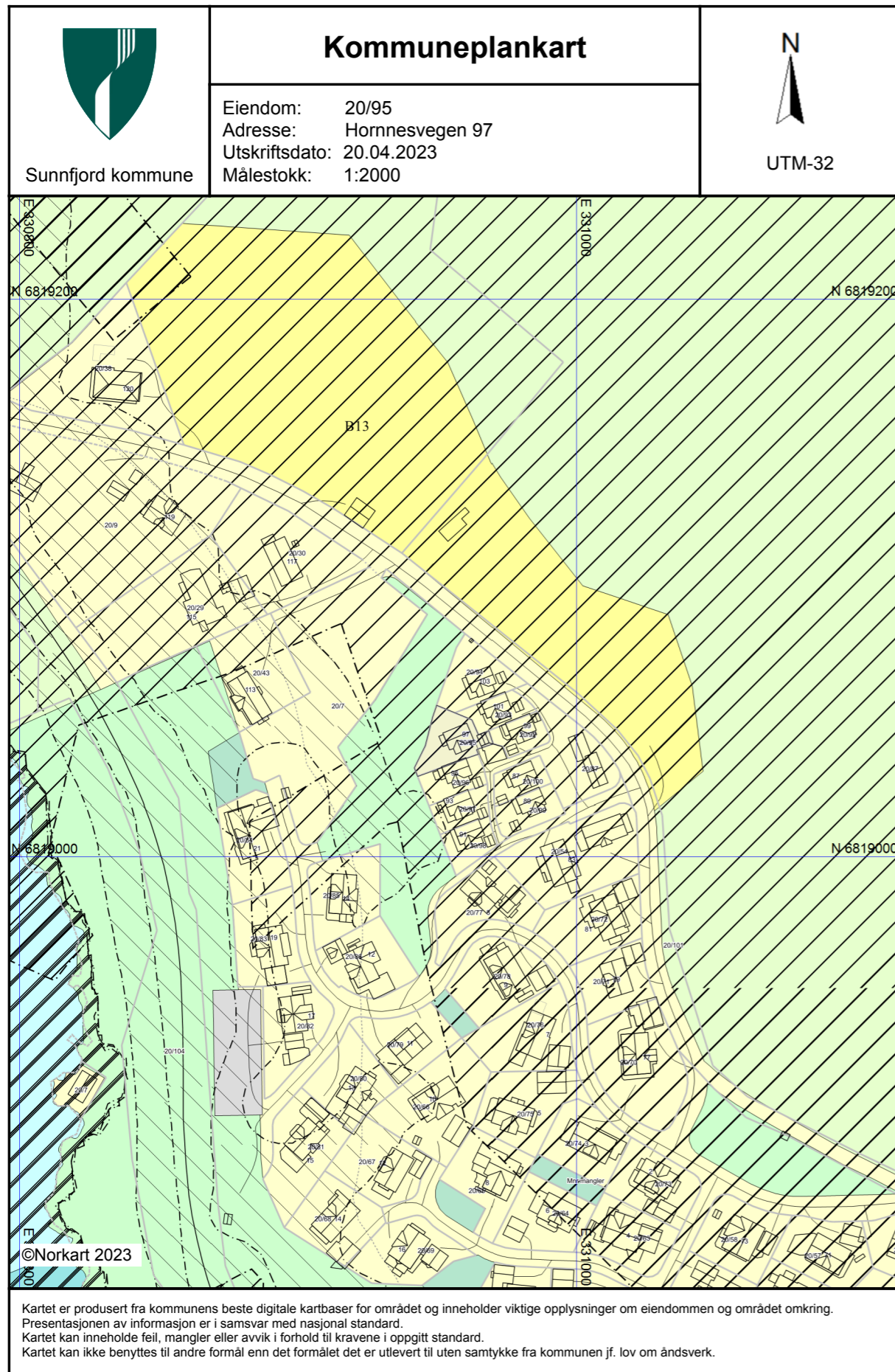
## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

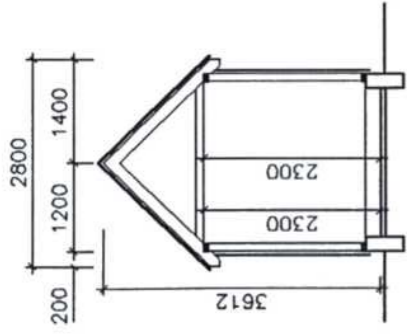
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

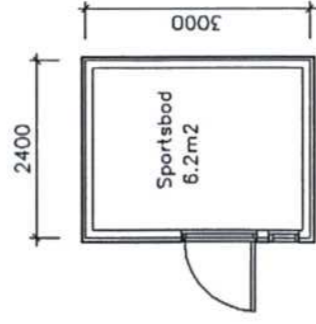
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



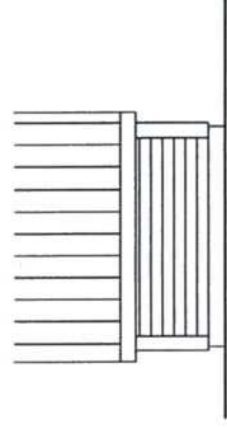
Tegnforklaring		
	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	Abc Påskrift områdenavn
	Boligbebyggelse - nåværende	Abc Påskrift arealformål/arealbruk
	Boligbebyggelse - fremtidig	
	Næringsbebyggelse - nåværende	
	Uteoppholdsareal - nåværende	
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>		
	Parkering - nåværende	
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk	
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)</i>		
	Friluftsområde - nåværende	
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>		
	LNFR-areal - nåværende	
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende	
	Småbåthavn - nåværende	
	Fiske - nåværende	
	Friluftsområde - nåværende	
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)</i>		
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Faresone - Flomfare	
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare	
	Faresone - Skytebane	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper	
	Faresone - Sone for militær virksomhet	
	Faresone - Annen fare	
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann	
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning	
	Sikringsone - Andre sikringssoner	
	Støysone - Rød sone iht. T-1442	
	Støysone - Gul sone iht. T-1442	
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk	
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv	
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.	
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg	
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende	
	Båndlegging etter andre lover - nåværende	
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-4)</i>		
	Bestemmelseområde	
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-5)</i>		
	Faresone grense	
	Sikringsonegrense	
	Støysonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Infrastrukturgrense	
	Gjennomføringgrense	
	Båndlegginggrense	
	Bestemmelsegrense	
	Byggegrense	
	Vann - nåværende	
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Planområde	
	Planens begrensning	
	Grense for arealformål	
	Hovedveg - nåværende	
	Samleveg - nåværende	
	Adkomstveg - nåværende	
	Gang-/sykkelveg - nåværende	
	Gangveg - nåværende	
	Farled - nåværende	



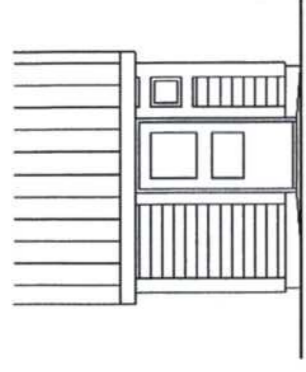
Snitt.



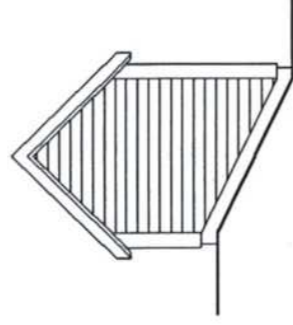
Plan



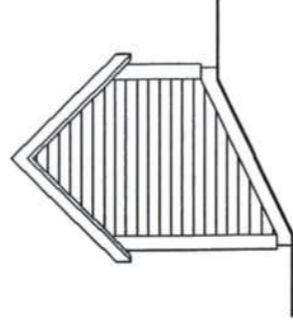
Fasade mot Aust.



Fasade mot Vest



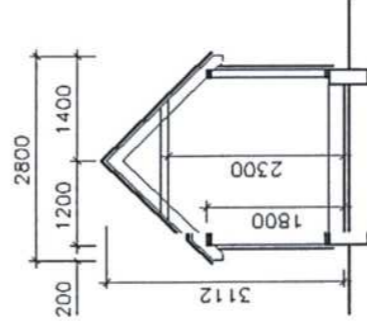
Fasade mot Sør



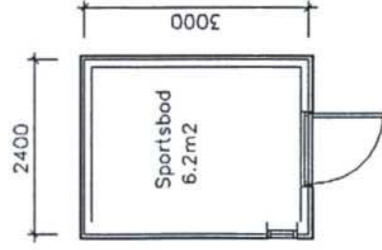
Fasade mot Nord

Mottatt 23 MAI 1997

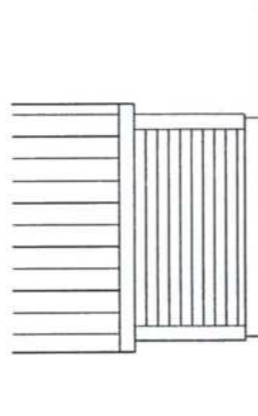
ENDRING		ENDRING	
ARTEKA AS	ARTEKA AS	ARTEKA AS	ARTEKA AS
Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS	Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS	Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS	Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS
Prosjekt: Hornnes, B1	Prosjekt: Hornnes, B1	Prosjekt: Hornnes, B1	Prosjekt: Hornnes, B1
Termin: Bodertype 2. Plan, snitt og fasader.	Termin: Bodertype 2. Plan, snitt og fasader.	Termin: Bodertype 2. Plan, snitt og fasader.	Termin: Bodertype 2. Plan, snitt og fasader.
SMLARKTEKTAR MNAL	SMLARKTEKTAR MNAL	SMLARKTEKTAR MNAL	SMLARKTEKTAR MNAL
		dato	21.05.97.
		prosjekt	96232
		nr	052
		Postadresse	Halsås 45, 6817 BØE.
		Telefon	57 82 30 34.



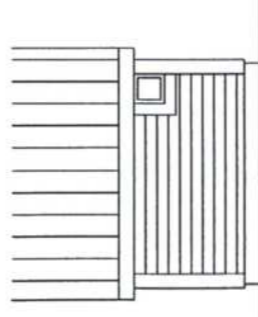
Snitt.



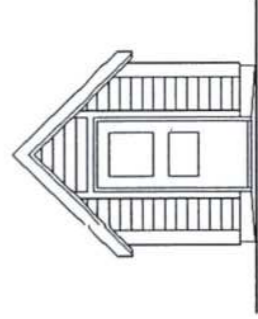
Plan



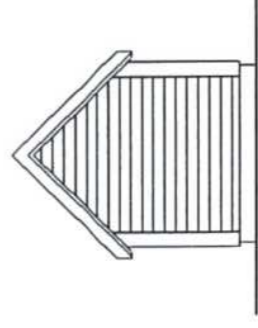
Fasade mot Aust.



Fasade mot Vest



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord

Mottatt 23 MAI 1997



ENDRING		ENDRING	
ARTEKA AS	ARTEKA AS	ARTEKA AS	ARTEKA AS
Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS	Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS	Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS	Oppdragsgiver: Grovdal Byggesenter AS
Prosjekt: Hornnes, B1	Prosjekt: Hornnes, B1	Prosjekt: Hornnes, B1	Prosjekt: Hornnes, B1
Termin: Bodertype 1. Plan, snitt og fasader.	Termin: Bodertype 1. Plan, snitt og fasader.	Termin: Bodertype 1. Plan, snitt og fasader.	Termin: Bodertype 1. Plan, snitt og fasader.
SMLARKTEKTAR MNAL	SMLARKTEKTAR MNAL	SMLARKTEKTAR MNAL	SMLARKTEKTAR MNAL
		dato	21.05.97.
		prosjekt	96232
		nr	051
		Postadresse	Halsås 45, 6817 BØE.
		Telefon	57 82 30 34.



# ambita

Kommune: 4647 Sunnfjord  
Eiendom: 4647/20/92/0/0

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 4.8.2023



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

# ambita

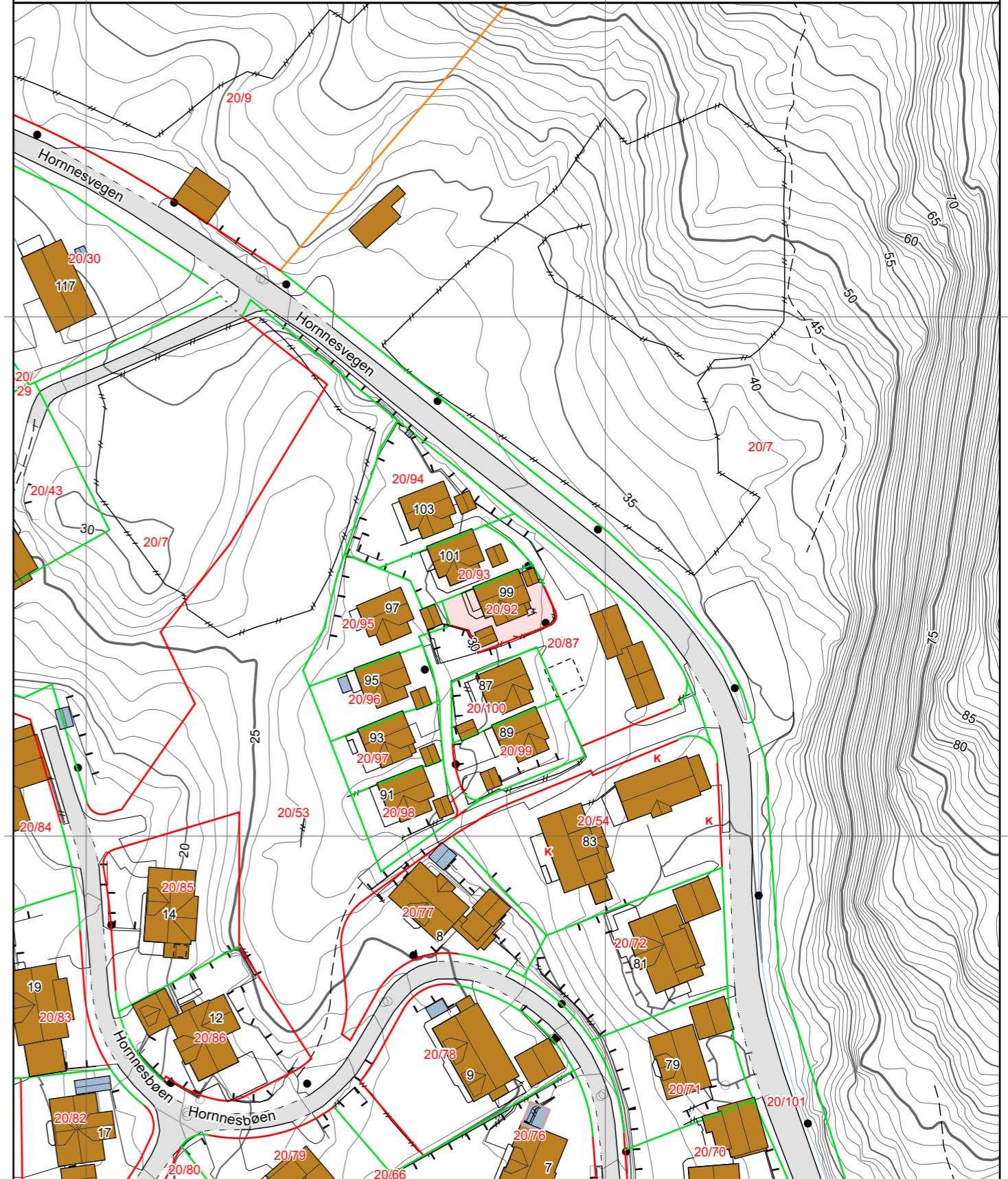
Kommune: 4647 Sunnfjord  
Eiendom: 4647/20/92/0/0

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 4.8.2023



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

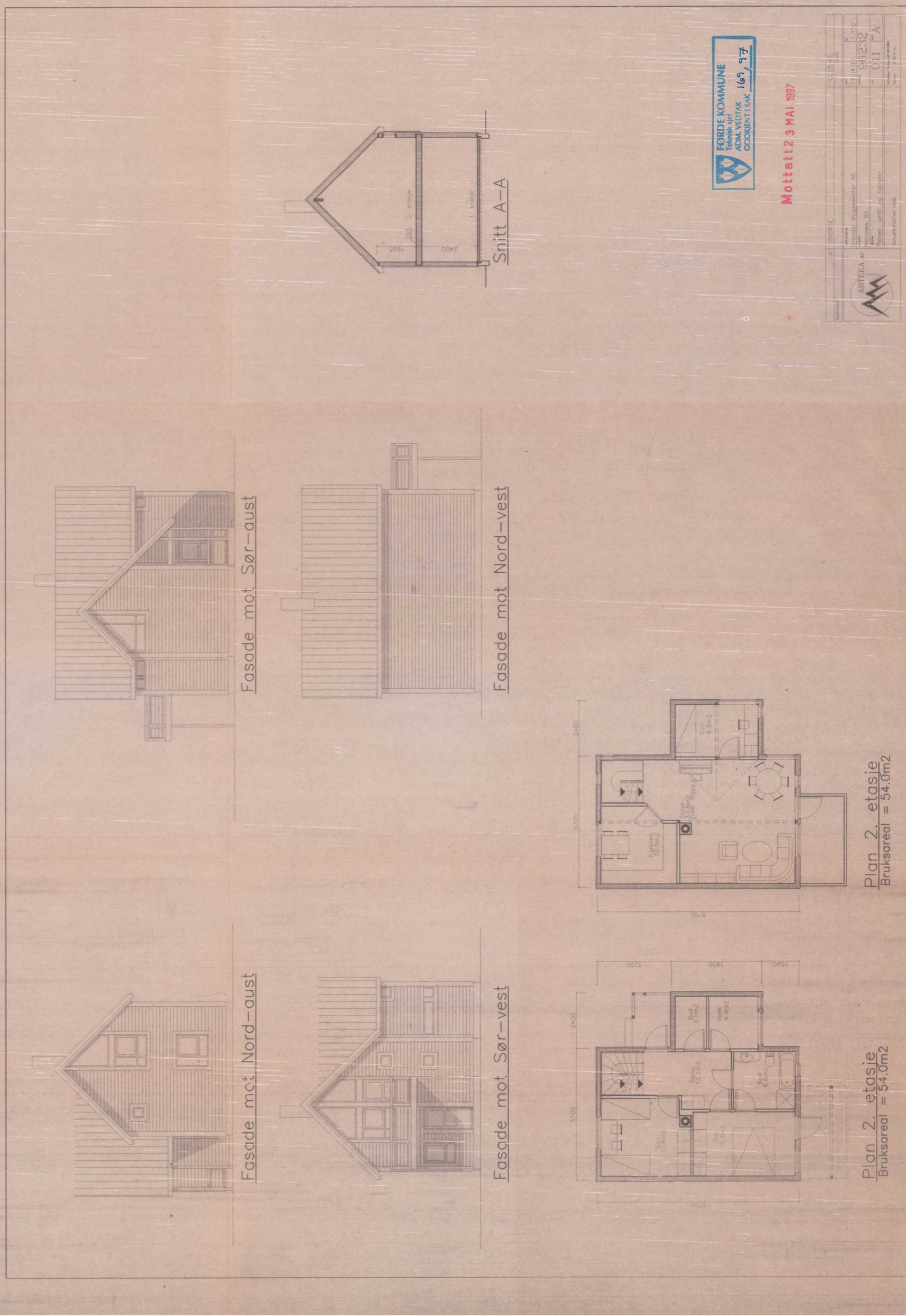
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

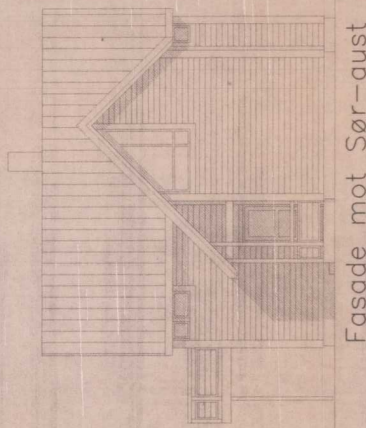
### Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

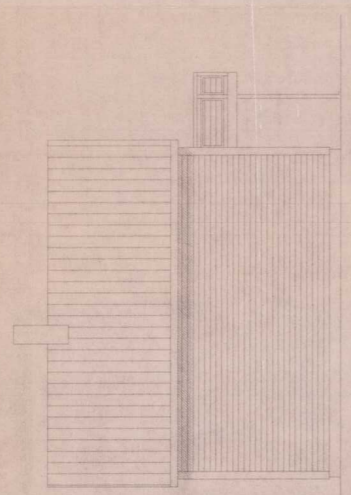
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

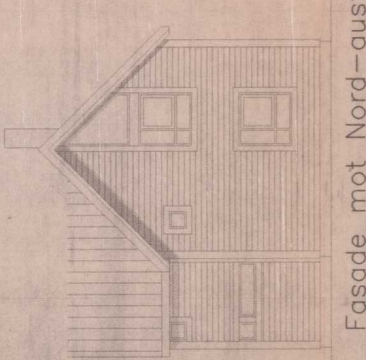




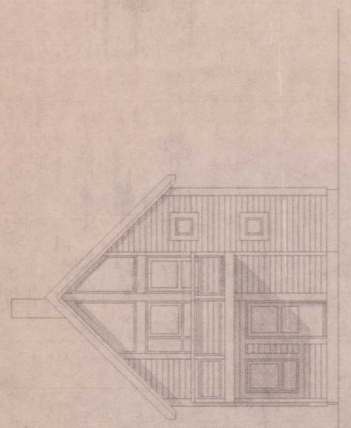
Fasade mot Sør-aust



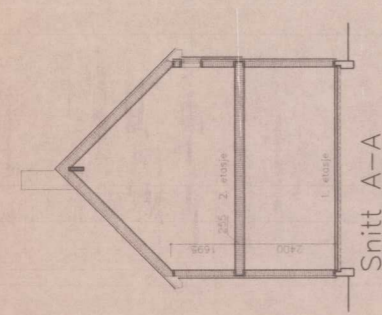
Fasade mot Nord-vest



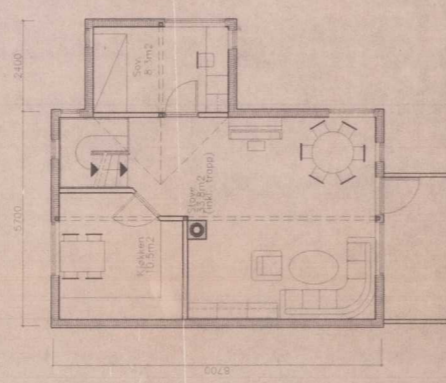
Fasade mot Nord-aust



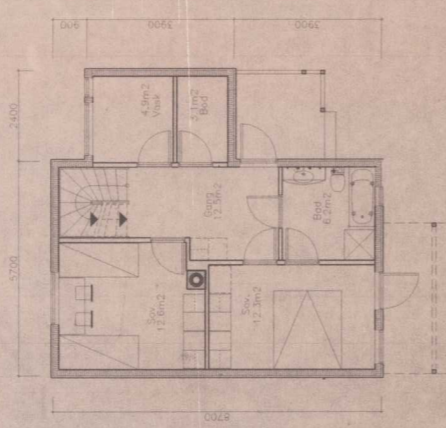
Fasade mot Sør-vest



Snitt A-A



Plan 2. etasje  
Bruksareal = 54.0m²



Plan 2. etasje  
Bruksareal = 54.0m²



Mottatt 3 MAI 1997

ARTERNA AS  
 Byggesaker  
 1100  
 98232  
 012  
 1100

Trykt på sjølvkopierende papir

Kommune  
**Førde**

**Mellombels bruksløyve**  
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar (namn, adresse)  
**Grawdal Byggesenter A/s**  
**Postboks 147**  
**6801 Førde**

Byggherre (namn, adresse)  
**D.S.**

**Mellombels bruksløyve er gitt for**

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Hornneson. 99</b>	<b>20</b>	<b>92</b>		

**Spesifikasjon**

Dato for søknad <b>22.05.97</b>	Kva slag arbeid <b>Nybygg</b>	Kva slag bygg <b>Bustad (1 eining)</b>
Behandling/vedtak <b>Teknisk sjef</b>	Vedtaks dato <b>27.06.97</b>	Saksnr. <b>169/97</b>

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for:

heile bygget

følgjande del av bygget:

Ferdigattest må krevjast når følgjande arbeid er utført

- Kjøkkenventilator må koblast til avtrekk.
- Håndlist må monterast i innvendig tapp.
- Røykvarslar og slukkemiddel må monterast.

Merknader

Dette arbeidet må vere fullført innan (dato)

**Underskrift**

Stad <b>Førde</b>	Stempel/underskrift <b>FØRDE KOMMUNE</b> <b>Bygningskontrollen</b> <i>Toril Anita Jakobsen</i>
Dato <b>23.09.98</b>	

**Kopi sendt til**

<input type="checkbox"/> ansvarshavande	Namn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
	Namn	Adresse
	Namn	Adresse



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

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

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

## - din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID. Du finner IPID her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure)

### Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

### Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

### Klagemuligheter

#### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

#### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: [www.tryg.no/melde-skade/kvalitet](http://www.tryg.no/melde-skade/kvalitet)

#### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure: Buysure AS Munkedamsveien 45, 0250 Oslo [klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

#### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

### Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

#### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



## 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 eigeendom (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 TEPPE** 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte 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](http://weiendomsmegling.no)

415 22 029 - [ole@wmegling.no](mailto:ole@wmegling.no)

