

Sunnfjord - Jølster

Befringsvegen 159, 6843 Skei i Jølster



Prisantydning

2.600.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	7
Meglers vurdering	8
Nøkkelinformasjon	18
Viktig informasjon	28
Boligkjøperforsikring	29



Fakta om eiendommen

Prisantydning:
2.600.000,- + omk.

Byggeår:
2002 og 1970

Areal våningshus:
P-rom 111m² / BRA 188m².

Tomt:
Eiet tomt
Samlet areal: 415 daa.

Parkering:
Parkering i garasje i våningshuset.
Ellers plass for flere biler og kjøretøy på egen tunplass.

Kommunale avgifter:
21.425,- pr. år.

Område:
Sunnfjord - Jølster

Eiendomstype:
Landbrukseiendom - konsesjonspliktig.

Adresse:
Befringsvegen 159
Postnr Poststed:
6843 Skei i Jølster





Omkostninger for kjøper

2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))

78 472,- (Omkostninger totalt)

2 677 472,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Velkommen til Befringsvegen 157 og 159 –
Småbruk i flotte omgivelser i Stardalen.

Eiendommen består av et konsesjonspliktig småbruk + en kårbolig som står på eget gårds- og bruksnummer. Småbruket består av ca. 414daa. tomt, våningshus fra år 2000, eldre driftsbygning og et stølshus. Bruket har fulldyrka mark på ca. 70daa. som i dag er utleid til nærliggende bonde.

Eiendommen er del av felles jaktvald med rett til å drive hjortejakt. Eiendommen grenser også til Stardalselva hvor en har fiskerett. Eiendommen har også stølsrett på Befringstølen ca. 3km sør for tunet.





Eiendommen ligger fint til i Stardalen - Jølster i Sunnfjord kommune.



Badet ligger på hovedplan og har endel innredning fra byggeår.



Boligen er i dag innreda med 4 soverom





Kårboligen er en eldre
tømmerstue med tilbygg fra
1970-tallet



Kårboligen er i dag innreda med 3 soverom



Kårboligen består av en eldre sperrestove med tilbygg fra 1970-tallet.



Nøkkelinformasjon

Adresse

Befringsvegen 159
6843 Skei i Jølster

Matrikkel

Gnr. 323 bnr. 2 og 27 i Sunnfjord kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger på Befring, i landbruksområde i midtre del av Stardalen i Sunnfjord kommune. Tunet og innmarksarealene ligger i bunnen av dalen, ca. 300 moh. med utsikt til nærliggende område i grenden og dalføret mot vest. Tunet ligger ved offentlig vei.

Nærområdet

Til Stardalen bygdetun og barnehage er det ca. 1,5 km. Til bygdesenteret Skei, med barne- og ungdomsskole, idrettshall, butikker og diverse andre kommunale og private servicetilbud er det ca. 12 km. Til regionsenteret Førde, med videregående skoler, høyskoler, sykehus, handelssenter og ett godt utvalg av andre servicetilbud er det ca. 55 km. Til tettstedet Sandane, som er kommunesenteret i Gloppen er det ca. 40 km.

Type, eierform

Landbrukseiendom Selveier

Bygninger og byggemåte

Tunet er utbygd med ett bolighus og en driftsbygning.

Bolighuset fra 2002 er preget av manglende vedlikehold. Driftsbygningen har ikke netto gjenverdi, og er vurdert som ett rivningsobjekt.

Bolighus:

TG1: 4 stk.

- rom under terreng
- innvendige trapper
- overflater gulv
- tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2: 19 stk.

- takteking
- veggkonstruksjon
- vinduer
- dører
- balkonger, terrasser og rom under balkonger
- overflater
- etasjeskille/gulv mot grunn
- radon
- pipe og ildsted
- innvendige dører
- sluk, membran og tettesjikt på vaskerom
- sanitærutstyr og innredning på vaskerom
- ventilasjon på vaskerom
- overflater og innredning på kjøkken
- vannledninger
- avløpsrør
- grunnmur og fundament
- septiktank
- oljetank

TG3: 12 stk.

- nedløp og beslag
- takkonstruksjon/loft

- utvendige trapper
- overflater vegger og himling på vaskerom
- generelt på bad
- avtrekk på kjøkken
- ventilasjon
- varmtvannstank
- andre installasjoner (sentralstøvsuger)
- elektrisk anlegg
- branntekniske forhold
- terrengforhold

TG IU: 2 stk.

- drenering
- utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnmur av betong, antatt delvis med gjenbruk av eldre fundament/ringmur. Betongdekke mellom kjelleren og 1.etasje. Etasjeskille av tredekke mellom 1. etasje og loftet.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert trepanel.

Takkonstruksjon med saltakform, bygget opp av A-takstoler med uisolerte kott og isolerte skråtak med overliggende luftespalte. Taktekking av betongtaksten. Vindskier av malt treverk med dekkbord i overgang til taktekking av betongtaksten. Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall. Luftehette av lakkert metall med plattlodd.

Vindu med malte trekarmen med gjennomgående sprosser, 2-lags glass og spileventil. Eldre vindu i innkledd terrasse ved inngangspartiet. Ytterdør i vindfanget av treverk med malte overflater og 2-lags glass. Ytterdør i vaskerommet i treverk med malte overflater og 2-lags glass og katteluke. Ytterdør i kjelleren i treverk med finerte overflater. Leddet stålpport i garasjen.

Treterrasse i fasade sør, ved inngangen til vaskerommet med takoverbygg. Overbygget og delvis innkledd treplating ved inngangspartiet. Plassbygget tretrapp ved inngangen.

Pipe av lettklinkerblokk med malt og ubehandlet pusset overflate.

Vannrør av kopper mellom inntak og varmtvannstank til åpen rørsentral under betongdekke. Avløpsrør av plast. Lufterør ført til kaldloft med vakumventil. 198 liter varmtvannstank fra 1999. Ved grunnmuren i fasade øst er det rør for påfylling og lufting som trolig er tilknyttet jordtank for oljelager.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon. Fordelingsskap med automatsikringer. Varmekabel i vindfang, vaskerom, bad og kjellerbod.

Det er ikke forskriftmessig brannslukkingsapparat og brannvarsler i boligen.

Driftsbygning:

Grunnmur og yttervegger i kjelleren og i 1.etasje er av betong- og murkonstruksjoner. Gulv og etasjeskille av betong- og tredekke. Yttervegger over 1.etasje av grindverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform, sperr med takteking av skiferheller, eternittplater og metallplater. Siloer av treverk, glasfiber og betong med takoverbygg. Låvebro av betong. Vindu med trekarmen og enkle glass. Porter og dører av treverk. På vestsiden av driftsbygningen er det gjødsellager av betong.

Betong- og murkonstruksjonene har flere større sprekker. Etasjeskille over fjøsrommet er delvis falt sammen. Råteskade i tredekke i låa. Overflater, innredninger og installasjoner er nedslitt. Lekkasje i rør på melkerommet. Eternittaket er nedslitt. Eternitt er asbestholdig materiale som ved sanering må behandles som spesialavfall. Flere løse skiferheller. Bygningen har med tanke på teknisk standard ikke netto gjenverdi og blir vurdert som ett rivningsobjekt.

Stølskvie med stølshus:

Bruket har stølskvie med sel og fjøs på Befringstølen. Selet er ca. 20 m², og er oppført i trekonstruksjon over ringmur av naturstein. Utvendig kledning av trepanel og takteking av knotteplast og torv. Bygningen treng utvendig vedlikehold. Omlegging av takteking er påbegynt, men det gjenstår arbeid med tekking og torvlegging. Det har ikke vært innvendig synfaring. Fjosen har yttervegger av betong og saltak med takteking a bølgeblekkplater. Betongveggene har store sprekker og takteking er slitt. Bygningene har samlet sett liten gjenverdi, men stølen ligg i ett fint naturområdet med lett tilkomst og blir tillagt skjønnsmessig verdi for rekreasjonsbruk.

Kårbolig:

TG1: 1 stk.

- septiktank.

TG2: 23 stk.

- Taktekke
- Nedløp og beslag
- Utvendig veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Balkong og terrasse
- Garasje under terrasse
- Utvendige trapper
- Toalettrom
- Innvendige overflater
- Radon

- Pipe og ildsted
- Kryp kjeller
- Innvendige dører.
- Kjøkkeninnredning
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank
- Tomteforhold / drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Vedlikehold hage / tomt

TG3: 12 stk.

- Vindu
- Etasjeskille / gulv mot grunn
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Defekt varmekabler
- Bad
- Vaskerom
- Kjøkken
- Varmepumpe
- Elektrisk anlegg
- Brann tekniske forhold
- Tomt / terrengforhold

TG IU (ikke undersøkt)

- Tilliggende konstruksjon våtrom
- Tilliggende konstruksjon våtrom (vaskerom)
- Tomteforhold - utvendige vann og avløpsledninger

Bygningen består av en eldre sperrestove med tilbygg fra 1970-tallet.

Bygningen er oppført på fundament og grunnmur under sperrestova i betong og natursteinsforblending. Grunnmuren under tilbygget er

oppført med lettklinkerblokker murpussa overflater. Gulv i underetasjen er av betong på mark.

Etasjeskille over krypkjelleren er oppført med tredekke med stubbeloftskonstruksjon. I tilbygget er etasjeskille oppført med betongdekke og tredekke.

Ytterveggene i sperrestova er oppført med lafta tømmerplank med utvendig tilleggisolering og kledning av trepanel. Yttervegger i tilbygget er oppført med isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Taket på sperrestova er har saltakform oppført med sperrekonstruksjon med isolerte skråtak. Taket i tilbygget gar saltakform med kaldloft, bygget opp med plassbygde takstoler og undertak av rupanel. På sperrestova er det taktekke av torv, på tilbygget er det profilerte takplater. Takrenner og nedløp i plast og metall.

Pipa er oppført i lettklinkerblokker med murpussa overflater. Over taket er det heldekkende beslag i metall.

Vinduene har 2-lags glass i trekarmen på hovedplan, i kjelleretasjen er det vindu med 1-lags glass i trekarmen.

Ytterdører i trevirke.

Under terrassen er det carport / garasje med dekke i betong og vegger med betongstein, lettklinker og gips.

Sanitæranlegget har vannrør av kobber og avløpsrør i plast. Varmtvannsbeholder på 116L. Det elektriske anlegget har for det meste skjult ledningsnett og fordelingstavle med skrusikringer.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 111 kvm,
Bruksareal: 188 kvm

Bolighus:

Loft: BRA 33m², P-rom 33m²
Innhold: 3 soverom og gang med trapperom.

1.Etasje: BRA 78m², P-rom 78 m²

Innhold: Vindfang, entre, kjøkken, stue, soverom, trapperom, bad og vaskerom.

Kjeller: BRA 77m², S-rom 77 m²
Innhold: Garasje, carport og bod.

Driftsbygning:

Innhold: kjeller med gjødsellager. 1.etasje med fjøsrom, lager og melkerom. Løe og låve med lagerplass og

tilkomst til siloer.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Møblering / utstyr

Leieboer i kårboligen eier en del av innbo og løsøre og dette vil tas ut før overlevering. Evt. innbo og løsøre som står igjen ved overtagelse overtas av kjøper.

Våningshuset vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overtagelse.

Driftsbygning og stølshus vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overtagelse.

Båt med henger og Brøyt gravemaskin følger ikke med og vil fjernes før overtagelsen.

Det vil ikke bli ryddet noe mer på øvrige deler av tomta på eiendommen.

Innvendige overflater og innredninger

Våningshuset:
1.etasje: Gulv med belegget og laminat. Vegger med malte strier og malt trepanel. Himling

med malte plater. Trefyllingsdører med malte overflater, mellom stuen og entreen med glass.

Loft: Gulv av ubehandlet furugulv. Vegger med malte strier. Skråtak med ubehandlet trepanel. Trefyllingsdører med ubehandlet overflate. Trehvit loftstrapp med spilerekkverk, håndtak på vegg og barnesikringslister rundt trinnene.

Kjeller: Gulv av ubehandlet betong. Vegger med ubehandlet betong og skillevegger med plater med ubehandlet og malte overflater. Himlinger av ubehandlet betong.

Våtrom:

Vaskerom med standard fra byggeåret. Gulv med varmekabler og gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Plasts luk med klemring i overgang til tettesjikt av belegget. Vegger med malte strier. Himling med malte plater. Opplegg for vaskemaskin. Plugget vannrør med blendet avløp for skylleskum. Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spileventil i vinduet.

Bad med standard fra byggeåret. Gulv med varmekabler og belegget med oppbrett langs veggene.

Plasts luk med klemring i overgang til tettesjikt av belegget. Vegger med våtromsbelegg. Himling med malte plater. Klosett, veggmontert servant, veggmontert dusj med dusjvegg, speil og lysarmatur. Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spileventil i vinduet.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med trehvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag med 2 vaskekummer. Laminat veggpanel mellom benkeskapene og overskapene. Frittstående hvitevarer.

Mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken, bad og vaskerom. Ventilasjonen er elles basert på naturlig ventilering via spileventiler i vindu og åpningsvindu.

Kårbolig:

Innvendige overflater har gulv med belegget, laminat, tepper og heltregulv. Veggene har lafta tømmerplank i sperrestova, malte og tapetserte plater, trepanel og murpussa overflater. I himlingene er det ubehandlet trefiberplater i underetasjen, på hovedplan er det prepanel og trefiberplater.

Badet har enkel standard fra byggeår med belegget på gulv

og vegger med våtromspanel. Badet er innreda med vegghengt servant og dusjhjørne. WC er plassert på separat rom med eldre enkel standard.

Vaskerom i underetasjen har enkel standard med gulv av betong og vegger med murpussa overflater. Vaskerommet er innreda med skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte trefinerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har opplegg for frittstående hvitevarer og avtrekksvifte over komfyr.

Oppvarming

Vedovn i stuen. Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk med panelovner.

Kårbolig: Vedovn på kjøkken. Peisovn i stue. Ellers elektriske panelovner. Varmekabler på bad i kårboligen er defekt. Luft til luft varmepumpe i kårboligen er defekt.

Parkering

Parkering i garasje i våningshuset. Ellers plass for flere biler og kjøretøy på egen tunplass.

Areal og eierform

Areal: 415 000 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Eiendommens areal:
Fulldyrket jord: daa 70,8
Overflatedyrket jord: daa 0,0
Innmarksbeite: daa 3,5
Skog av svært høy bonitet: daa 44,9
Skog av høy bonitet: daa 155,7
Skog av middels bonitet: daa 52,3
Skog av lav bonitet: daa 0,0
Uproduktiv skog: daa 54,6
Myr: daa 18,6
Åpen jorddekt fastmark: daa 3,1
Åpen grunnlendt fastmark: daa 4,1
Bebygd, vann, bre: daa 6,8
Ikke klassifisert: daa 0,0

Sum areal: daa 414,4

Opplysninger om areal og arealfordeling er henta fra Nibio-Gardskart sine kart og flyfoto. Link til kart: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/323/2/0?gardskartlayer=ar5kl13>

Tomt og hage

Det er ikke kjennskap til byggegrunn, dreneringssystem eller utvendig ledningsnett.

Tilliggende fasiliteter

Eiendommen er del av ett jaktvald med rett til å drive hjortejakt. Basert på bruket sitt arealgrunnlag er det lagt til grunn at jaktretten utgjør 1/2 til

3/4 fellingsløyve årlig. Årlig verdi av jaktretten blir på bakgrunn av dette satt til kr 2 300,-. I kapitaliseringsrenta, som er satt til 8%, er det tatt rimelig hensyn til at utbytte fra jakt vil være variabelt og at kvoten kan bli redusert.

Eiendommen har landareal med fiskrett langs Stardalselva. Fiskeretten blir vurdert til å ikke være av økonomisk betydning.

Eier

Thorleif Hindenes dødsbo

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til tomtegrensen.

Eiendommen er tilknyttet Befring private vannverk. Vannledning for felles vannverk ligger over eiendommen ved gårdstunet. Eier er pliktig i å ta del i drift og vedlikehold av felles vannverk.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller. Septiktanken er i Norva 24 registrert med volum på 4 m³, plassert på østsiden av huset.

Reguleringsplan

LNF-område

Odel

Det hefter ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Det må søkes om konsesjon for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt.

Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2-5 eller § 9 andretill fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden.

Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Ny eier utenfor slektskap til selger må påregne 5 års boplikt fra ervervstidspunkt. Det er driveplikt på eiendommen.

Tinglyste rettigheter og servitutter

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

Tinglyste heftelser (servitutter):

1837/900035-1/55 Utskifting
31.10.1837
Gjelder denne registerenheten med flere

1889/900066-1/55 Erklæring/
avtale
29.05.1889
Lyngstadfossen bru
Gjelder denne registerenheten med flere

1889/900067-1/55 Erklæring/
avtale
31.10.1889
Lyngstadfossen bru
Gjelder denne registerenheten med flere

1912/900223-1/55 Utskifting
22.01.1912
Gjelder denne registerenheten med flere

1912/900224-1/55 Utskifting
22.01.1912
overutskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

1920/900246-1/55 Utskifting

10.05.1920
Gjelder denne registerenheten med flere

1921/900210-1/55 Utskifting
31.01.1921
overutskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

1923/900361-1/55 Erklæring/
avtale
19.11.1923
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

1930/900436-1/55 Erklæring/
avtale
19.05.1930
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

1932/900391-1/55 Bestemmelse
om veg
08.08.1932
Gjelder denne registerenheten med flere

1936/1396-1/55 Erklæring/
avtale
07.10.1936
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:323 Bnr:14
Rett til stølsved
Gjelder denne registerenheten med flere

1938/881-1/55 Bestemmelse om
veg

21.06.1938 Gjelder denne registerenheten med flere	Grensegangssak Gjelder denne registerenheten med flere
1949/139-1/55 Utskifting 07.02.1949 Gjelder denne registerenheten med flere	1986/4590-2/55 Jordskifte 07.08.1986 Grensegangssak Gjelder denne registerenheten med flere
1949/193-1/55 Utskifting 18.02.1949 overutskifting Gjelder denne registerenheten med flere	1991/6178-6/55 Fredningsvedtak 06.11.1991 GJELDER JOSTEDALS BREEN NASJONALPARK Gjelder denne registerenheten med flere
1951/2057-1/55 Erklæring/ avtale 14.12.1951 Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg Gjelder denne registerenheten med flere	1998/2906-1/55 ** Diverse påtegning 07.07.1998 Utviding av Jostedalsbreen Nasjonalpark
1972/116-1/55 Jordskifte 12.01.1972 Gjelder denne registerenheten med flere	1996/6151-2/55 Bestemmelse om veg 02.12.1996 rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:323 Bnr:20 Bestemmelse om vannledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere
1973/4530-3/55 Bestemmelse om veg 22.10.1973 Bestemmelse om vann/ kloakkledning Bestemmelse om garasje/ parkering Gjelder denne registerenheten med flere	2001/195-1/55 Jordskifte 15.01.2001 Gjelder denne registerenheten med flere
1984/1493-2/55 Erklæring/ avtale 08.03.1984	2005/121185-1/200 Erklæring/ avtale 24.08.2005

Rettighetshaver: BEFRING
SAMDRIFT DA
Org.nr: 987993987
Denne eiendommen tilsluttet Befring Samdrift DA for et tidsrom på 15 år fra 01.01.2005.
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/728219-1/200
Bestemmelse om veg
05.07.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:323 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

2018/830270-1/200
Bestemmelse om veg
01.06.2018 21:00
rettighetshaver:Knr:4647
Gnr:323 Bnr:27

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på våningshuset hos Sunnfjord kommune.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på øvrige bygninger hos Sunnfjord kommune.

Øvrige bygninger er oppført før 1998 og har derfor ikke krav om ferdigattest, se mer info under: Informasjon om krav til ferdigattest for byggetiltak etter plan- og bygningsloven: Tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid for å få en nødvendig

avslutning av byggesaken. Forutsetningen er at byggetiltaket er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene, samt at det er oppført i samsvar med gitt tillatelse.

Prisantydning

2 600 000,-

Beregnet total kostnad

2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))

78 472,- (Omkostninger totalt)

2 678 472,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Takst / tilstandsrapport

Utført av : Bjarte Roska
Takstdato : 22.09.2023
Markedsverdi : 2 600 000,-
Teknisk verdi : 3 887 500,-

Kommunale avgifter

Kr. 21 425 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, feiing og branntilsyn, slamtømming og tilsyn avløpsanlegg, renovasjonsavgift til SUM.

Oppgjør

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

Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.15 900)
Oppgjørshonorar (Kr.9 900)
Visninger (1900,- pr. stk.)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 600 000,-) (Kr.60 000)
Tilrettelegging (Kr.10 500)
Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Totalt kr. (Kr.99 370)

Boligselgerforsikring

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

Arealangivelser i salgsoppgaven

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

Andre opplysninger

Eiendommen selges av dødsbo og selgerne har begrenset kjennskap til eiendommen. Interessenter bes derfor om å gjøre ekstra nøye undersøkelser før budgivning.

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

Boligene er ikke energimerket av selger da de ikke har bebodd eiendommen og ikke har kjennskap til oppvarmingskildene.

Kårboligen er for tiden utleid. Leietagerne er sagt opp og vil flytte ut innen overtagelse.

Den dyrka marka er utleid til nærliggende nabo, og ny eier vil tre inn i leieforholdet. Avtalen ble signert i 2022 og strekker seg fram i 12 år. Leiepris er kr 225,- pr. daa. pr. år. Pris på leiga kan reforhandles etter 4 år.

Siloulykke
Det var i 2003 en ulykke på gården hvor 3 personer omkom. Dette skjedde i forbindelse med arbeid i ene siloen. Ta kontakt med megler for mer info.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre

annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

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

Bud som har kortere akseptfrist enn kl.12.00 dagen etter siste annonserte fellesvisning vil ikke bli formidlet videre til selger.

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

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

Overtagelse

Senest 2 måneder etter at endelig konsesjonsvedtak er truffet.

Solgt 'som den er' (næringsdel/gardsbruket)

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:

"Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers."

Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Lovanvendelse (boligdel)

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

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

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning!
Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

Vedlegg til salgsoppgave

(oversendes ved forepørsel til megler)
- Matrikkelbrev
- Budskjema
- Grunnboksutskrift
- Kommuneplan

Salgsoppgave datert

12.06.2024

Viktig informasjon

NB!

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

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

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



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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

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

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

Takst

Befring

Befringsvegen 159, 6843 SKEI I JØLSTER

Gnr 323: Bnr 2
4647 SUNNFJORD KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
**Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7,
6800 Førde**
Telefon: 907 44 376
E-post: bjarte@fordetakstkontor.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572

Dato befring: 19.09.2023
Utskriftsdato: 22.09.2023
Oppdrag nr: 7008



 Norsk takst

Matrikkel: Gnr 323: Bnr 2
Kommune: 4647 SUNNFJORD KOMMUNE
Adresse: Befringsvegen 159, 6843 SKEI I JØLSTER

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60



Takstingeniørens rolle

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

Oppdraget gjelder

Takst av Gnr.323, bnr.2 i Sunnfjord kommune, basert på eiedommen sin verdi ved sal.
For bustadhuset er det utarbeidd tilstandsrapport som følger som vedlegg til taksten. Taksten er elles basert på visuell synfaring av driftsbygningen, jordbruksarealet, stølsområde og del av skogen.
Opplysningar er elles innhenta frå matrikkelen via Eiendomsverdi, Gårdskartet og kommunekart.no.

Takstskjematuret har fastlagde tekstfelt med bokmålsform som ikkje kan endrast, taksten vert elles skriven på nynorsk.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NT's retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.
Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

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

Verdisetting

Eiedommen er eit konsesjonspliktig bruk, på Befring i Jølster. Jordbruksareal, skog og utmark med jaktrett er tillagt verdi i høve til pårekneleg ressursgrunnlag.
Bustadhuset vert tillagt verdi i høve til teknisk standard og eiedommen si plassering. Driftsbygningen er nedslitt og har ikkje netto gjenværdi, og er vurdert som eit rivningsobjekt.
Stølen ligg i fint naturområde med lett tilkomst og er tillagt skjønnsmessig verdi for bruk som rekreasjonsområde.
Tunet ligg nordvendt med fint utsyn over dalen, i landbruksområde med spreidd busetnad og avstand på ca. 12 km til bygdesenteret Skei.
I marknadsverdien er det tatt skjønnsmessig omsyn til riving av verdilause bygningar og fjerning av registrert avfall.

Markedsverdi: Kr. 1 700 000

FØRDE, 22.09.2023

Bjarte Roska Førde Takstkontor AS, Storehagen 7, 6800 Førde
Telefon: 57 82 07 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Thorleif Hindenes dødsbu
Takstingeniør:	Bjarte Roska
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.09.2023. - Bjarte Roska. Takstøkonom/Takstingeniør MNT. Tlf. 907 44 376 - Jeannette Telebo. Leigebruar.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Befring
Eier:	Thorleif Hindenes dødsbu
Hjemmelovergang:	04.02.2004 Type: Fritt salg Opplysningar henta frå Eiendomsverdi.
Beliggenhet:	Eigedommen ligg på Befring, i landbruksområde i midtre del av Stardalen i Sunnfjord kommune. Tunet og innmarksareala ligg i dalbotnen, om lag 300 moh., med utsyn til nærliggande område i grenda og dalføret mot vest. Til Stardalen bygdetun og barnehage er det om lag 1,5 km. Til bygdesenteret Skei, med barne- og ungdomsskule, idrettshall, butikkar og diverse andre kommunale og private servicetilbod, er det om lag 12km. Til regionsenteret Førde, med vidaregåande skular, høgskular, sjukehus, handelssenter og eit godt utval av andre servicetilbod, er det vel 55 km. Til tettstaden Sandane, som er kommunesenter i Gloppen, er det ca. 40 km.
Standard:	Tunet er utbygd med eit bustadhus og ein driftsbygning. Bustadhuset, som er frå 2002, er prega av manglande vedlikehald. Driftsbygningen har ikkje netto gjenverdi og er vurdert som eit rivningsobjekt.
Konsesjonsplikt:	Eigedommen er konsesjonspliktig.
Regulering:	LNF- område
Kommuneplan:	LNF- område
Adkomstvei:	Tunet ligg ved offentlig veg.
Tilknytning vann:	Eigedommen er tilknytta Befring private vassverk.
Tilknytning avløp:	Privat avløpsanlegg med slamavskiljar.
Heftelser:	Gnr.323, bnr. 26 og 27 har tinglyst bestemmelse om veg gjennom tunet. Gnr.323, bnr.20 har tinglyst bestemmelse om vassleidning og gjerde. Tinglyst fredningsvedtak som gjelder Jostedalsbreen Nasjonalpark. For andre tinglyste heftelse og tinglyste jordskifte syner ein til Grunnboka.
Andre forhold:	Under synfaringa vart det registrert avfall og skrot rundt driftsbygningen, ei bossfylling i eit skogholt like ved Befringsvegen ca 300 m aust for tunet, og ei utrangert gravemaskin ved elvekanten. Ein gjer merksam på at alle areal ikkje er kontrollerte.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4647 SUNNFJORD Gnr: 323 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Thorleif Hindenes dødsbu
Adresse:	Befringsvegen 159, 6843 SKEI I JØLSTER
Kommentar:	Opplysningar frå matrikkelen er innhenta via Eiendomsverdi.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	19.09.2023	Matrikelopplysningar	Innhentet		
NIBIO Gardskart	19.09.2023	Kart/flyfoto med arealregistreringar	Innhentet		
Kommunekart.com	19.09.2023	Kontroll av kommuneplan	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringsdokument er ikkje framlagt.

Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	70,8
Overflatedyrket jord	daa	0,0
Innmarksbeite	daa	3,5
Skog av svært høy bonitet	daa	44,9
Skog av høy bonitet	daa	155,7
Skog av middels bonitet	daa	52,3
Skog av lav bonitet	daa	0,0
Uproduktiv skog	daa	54,6
Myr	daa	18,6
Åpen jorddekt fastmark	daa	3,1
Åpen grunnlendt fastmark	daa	4,1
Bebyggd, vann, bre	daa	6,8
Ikke klassifisert	daa	0,0
	daa	0,0
Sum arealer:	daa	414,4

Kommentar
Opplysningar om areal og arealfordeling er henta frå Nibio-Gardskart sine kart og flyfoto. Link til kart: https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/323/2/0?gardskartlayer=ar5kl13

Kommentar
I ØK er eigedommen registrert med bruksrett til ein teig i fellesmarka aust for stølskvia.

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Konsesjonspliktig bruk med fulldyrka jord, innmarksbeite, skog og utmark, tun med bygningar, stølskvia med stølsbus, del i jaktvald med rett til å drive hjortejakt og med fiskerett i Stardalselva. Eigedommen ligg i område med spreidd busetnad knytta til landbrukseiendomar samt nokre frittliggande bustad- og fritidseiendomar.
Produksjon	Bruket er ute av produksjon og har ikkje driftsbygning for vidare drift. Jordbruksarealet vert drive av eit nærliggande bruk som har leigeavtale for 10 år rekna frå 2022.
Odel	Eigedommen stettar arealkravet til odelsjord. Eigjar, som fekk tinglyst heimel i 2004, overtok ikkje bruket på odel. Odelshevdtida, som er 20 år, er ikkje oppnådd. I taksten er det med bakgrunn i dette lagt til grunn at eigedommen ikkje er odlingsjord. Om dette er av betydning for sal og kjøp av eigedommen må det eventuelt nærmare vurderast. Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 35 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar. Med til arealgrunnlaget blir rekna eigedomen sin del i realsameige. Odelsrett får odlaren når han har vore eigjar med full eigedomsrett i 20 år. Hevdstida blir rekna frå den dagen hevdaren blir eigjar med full eigedomsrett. Når ikkje anna er opplyst, reknar ein at han blei eigjar då heimelen hans blei tinglyst. Har eigaren ikkje annan heimel enn eigedomshevd, vinn han odel samstundes med at eigedomshevda er fullført.
Kår	Ingen registrerte kårhefte.
Arrondering	Eigedommen er registrert med 6 teigar. Teig 1 og 2 ligg på sør- og nordsida av Befringsvegen, og består av tun med bygningar, fulldyrka jord, innmarksbeite og skog.

Teig 3 og 4 ligg i lia sør for tunet og i Befringsbakkane, og består av myrområde og skog- og utmark. Vegen til Befringsdalen går gjennom teigen i Befringsbakkane.


Teig 5 er ein skog og utmarksteig som ligg ca 1300 m aust for tunet, i fjellsida sør for Befringsvegen. Teigen har ikkje tilkomst frå veg.

Teig 6 er bruket si stølskvie, som ligg på Befringstølen, med tilkomst via bomveg til parkeringsplass i Befringsdalen og vidare etter sti på ca 700 m i lett turterreng.

For utfyllande opplysningar om areal og teigdeling syner ein til Gardskartet.
Link til kart: <https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/4647/323/2/0?gardskartlayer=ar5kl13>

Bygninger på eiendommen

Bustadhus

Bygningsdata	
	Byggeår: 2002 Kilde: Registrert byggeår

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	2 600 000
Verdi:	Bustadhuset sin verdi for eiedommen er basert på bygningen sin tekniske standard, planløsning og eiedommen si plassering.	Kr.	1 400 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Loft	34	33 m2 BRA - 3 soverom og gang. Kott under skråtaka.
1. etasje	86	78 m2 BRA - Vindfang, gang m/trapperom, kjøkken, stove, soverom, bad og vaskerom.
Kjeller	86	77 m2 BRA - Garasje, carport og bod.
Sum bygning:	206	

Kommentar areal	
Arealet er oppmålt innvendig med lasermålar. BTA er berekna areal, ikkje oppmålt.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Bustadhus	
Bygning, generelt	
For utfyllande opplysningar om bustadhuset syner ein til vedlagt tilstandsrapport.	

Driftsbygning

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent byggeår.

Verdivurdering	
Verdi:	Driftsbygningen har ikkje netto gjenverdi.

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Grunnflate	250	Kjellar med gjødsellager. 1.etasje med fjøsrom, lager, mjølkerom. Løe og låve med lagerplass og tilkomst til siloar.
Sum bygning:	250	

Kommentar areal	
Bygningen er til nedfalls. Oppført areal er bygningen si ca grunnflate.	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning	
Bygning, generelt	
Kort skildring av bygningen: Grunnmur og ytterveggar i kjellaren og 1.etasje av betong- og murkonstruksjonar. Golv og etasjeskilje av betong- og tredekke. Ytterveggar over 1.etasje av grindverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av sperr med takteking av skiferheller, eternittplater og metallplater. Siloar av treverk, glasfiber og betong med takoverbygg. Låvebru av betong. Vindaug med trekarmar og enkle glas. Portar og dører av treverk. På vestsida av driftsbygningen er det gjødsellager av betong. Standard/vedlikehald: Betong- og murkonstruksjonane har fleire større sprekker. Etasjeskilje over fjøsrommet er delvis samanbrote. Råteskade i tredekke i løa. Overflater, innreiingar og installasjonar er nedslitt. Lekkasje i rør i mjølkerommet. Eternittaket er nedslitt. Eternitt er eit asbesthaldig materiale som ved sanering må behandlast som spesialavfall. Fleire lauuse skiferheller. Bygningen har med omsyn til teknisk standard ikkje netto gjenverdi og vert vurdert som eit rivningsobjekt.	



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter			
Fulldyrka jord/innmarksbeite	Fulldyrka jord Innmarksbeite	70,8 daa. 3,5 daa.	390 000
	Areal med fulldyrka jord ligg på flatt lettdrive terreng. Under synfaringa var del av areala vassmetta, med synleg behov for dreneringstiltak. Det er ikkje framlagt opplysningar om grøftesystem og vasskanalar.		
Skog/utmark	Det er ikkje skogbruksplan eller andre nyare registreringar av skogsmarka. Skogsmarka vert difor skjønsmessig vurdert etter registreringar gjort under synfaringa og opplysningar henta frå kart og flyfoto. Skogsmarka består av nokre granfelt og elles av naturleg tilvekst av lauv- og barskog. I to av teigane ligg del av skogsmarka innafor område som er registrert som vernskog.		120 000
Jaktrett/fiskerett	Eigedommen er del av eit jaktvald med rett til å drive hjortejakt. Basert på bruket sitt arealgrunnlag er det lagt til grunn at jaktretten utgjør 1/2 til 3/4 fellingsløyve årleg. Årleg verdi av jaktretten vert med bakgrunn i dette sett til kr 2.300,-. I kapitaliseringsrenta, som er sett til 8%, er det tatt rimeleg omsyn til at utbytte frå jakt vil vere variabelt og at kvoten kan verte redusert. Eigedommen har landareal med fiskerett langs Stardalselva. Fiskeretten er vurdert til å ikkje vere av økonomisk betydning.		27 500
Tun og tomtetekniske installasjonar	Gardstun med tomtetekniske installasjonar.		200 000
Stølskvie m/stølshus	Bruket har stølskvie med sel og fjøs på Befringstølen. Selet er ca 20 m2, og er oppført i trekonstruksjon over ringmur av naturstein. Utvendig kledning er av trepanel og taktekinga av knotteplast og torv. Bygningen treng utvendig vedlikehald. Omlegging av taktekinga er påbegynt, men det gjenstår arbeid med tekking og torvlegging. Det var ikkje tilgang for innvendig synfaring. Fjøsen har ytterveggar av betong og saltak med takteking av bøgjeblekkplater. Betongveggane har store sprekker og taktekinga er slitt. Bygningane har samlasett liten gjenverdi, men stølen ligg i fint naturområde med lett tilkomst og vert tillagt skjønsmessig verdi for rekreasjonsbruk.		150 000
Sum andre verdikomponenter:			887 500

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Bustadhus	Kr.	1 400 000
	Driftsbygning		
Andre verdikomponenter:	Fulldyrka jord/innmarksbeite	Kr.	390 000
	Skog/utmark	Kr.	120 000
	Jaktrett/fiskerett	Kr.	27 500
	Tun og tomtetekniske installasjonar	Kr.	200 000
	Stølskvie m/stølshus	Kr.	150 000
Samlet verdi:		Kr.	2 287 500

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Tilstandsrapport

📍 Befringsvegen 159, 6843 SKEI I JØLSTER

🏠 SUNNFJORD kommune

gnr. 323, bnr. 2

Areal (BRA): Enebolig 188 m²



Befaringsdato: 19.09.2023

Rapportdato: 22.09.2023

Oppdragsnr.: 18923-1193

Referansenummer: JI9891

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Bjarte Roska



Gyldig rapport
22.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarte Roska

Uavhengig Takstingeniør

bjarte@fordetakstkontor.no

907 44 376

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 fuksøk.

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 BYGNINGSDELENER 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

Bustadhuset er frå 2002, oppført i tradisjonell konstruksjon med vanleg enkel standard på overflater, innreiingar og installasjonar. Behov for teknisk oppgradering og modernisering som følgje av registrerte skade, byggetekniske avvik samt elde og slitasje ut over normal bruksslitasje må påreknast.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong, antatt delvis med gjenbruk av eldre fundament/ringmur. Betongdekke mellom kjellaren og 1.etasje. Etasjeskilje av tredekke mellom 1.etasje og loftet. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av ventilert trepanel. Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av A-takstolar med uisolerte kott og isolerte skråtak med overliggende luftespalte. Taktekking av betongtakstein. Vindskier av malt treverk med dekkbord i overgang til taktekking av betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall. Luftehette av lakkert metall med plattlodd. Vindu med malte trekarmar med gjennomgåande sprosser, 2-lags glas og spileventil. Eldre vindu i innkledd terrasse ved inngangspartiet. Ytterdør i vindfanget av treverk med malte overflater og 2-lags glas. Ytterdør i vaskerommet i treverk med malte overflater og 2-lags glas og katteluke. Ytterdør i kjellaren i treverk med finerte overflater. Ledda stålport i garasjen. Treterrasse i fasade sør, ved inngangen til vaskerommet med takoverbygg . Overbygd og delvis innkledd treplattung ved inngangspartiet. Plassbygd tretrapp ved inngangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.
Golv med belegg og laminat,
Veggar med malte strier og malt trepanel,
Himling med malte plater.

Loft.
Golv av ubehandla furugolv.
Veggar med malte strier.
Skråtak med ubehandla trepanel.

Kjellar
Golv av ubehandla betong.
Veggar av ubehandla betong, og skiljeveggar med plater med ubehandla og malte overflater.
Himlingar av ubehandla betong.

Vedomn i stova.
Pipe av lettlinkerblokk med malte og ubehandla pussa overflater.
Trekvit loftstrapp med spilerekverk, handtre på vegg og barnesikringslister under trinna.
Trefyllingsdører med malte overflater, mellom stova og entreèn med glas.
Trefyllingsdører med ubehandla overflater i loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med standard frå byggeåret.
Golv med varmekabel og golvbelegg med oppbrett langs veggane.
Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Veggar med malt strie.
Himling med malte plater.
Opplegg for vaskemaskin.
Plugga vassrør og blenda avløp for skyllekum.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spileventil i vinduet.

Bad med standard frå byggeåret.
Golv med varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane.
Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Veggar med våtomsbelegg.
Himling med malte plater.
Klosett, veggmontert servant, veggmontert dusj med dusjvegg, speil og lysarmatur.
Ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spileventil i vinduet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnreiing med trekvite frontar og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag med 2 vaskekummer.
Laminat veggpanel mellom benkeskapa og overskapa.
Frittstående kvitevarer.
Ventilator tilknytta mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør med rør-i-rør system frå open rørsentral i kjellaren.
Vassrør av kopar mellom inntak og varmtvaskstank til open rørsentral under betongdekke
Avløpsrør av plast. Lufteør ført til kaldloft med vakumventil.
198 liter varmtvaskstank frå 1999.
Mekanisk avtrekksvifte frå kjøkken, bad og vaskerom.
Ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering via spileventilar i vindu og opningsvindu.
Sentralstøvsugar, defekt.
Elektrisk anlegg med skjult installasjon.
Fordelingsskap med automatsikringar.
Varmekabel i vindfang, vaskerom, bad og kjellarbod.
Det er ikkje forskriftsmessig brannslukningsapparat og brannvarslar i bustaden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.
Det er ikkje kjennskap til dreneringssystem.
Det er ikkje kjennskap til utvendig leidningsnett.
Septiktanken er i Norva 24 registrert med volum på 4 m3, plassert på austsida av huset.
Ved grunnmuren i fasade aust er det rør for påfylling og lufting som truleg er tilknytta jordtank for oljelager.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	Gå til side		
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	33	33	0
1. Etasje	78	78	0
Kjeller	77	0	77
Sum	188	111	77

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

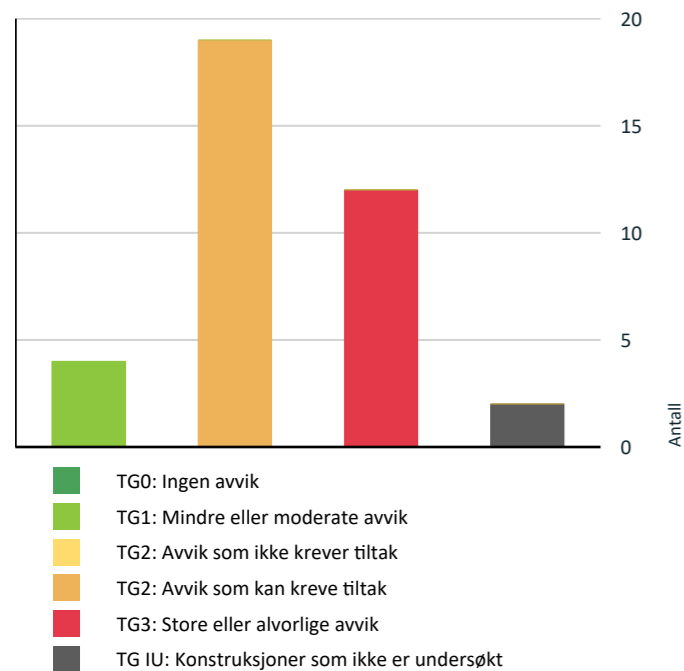
[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Avvik frå innhenta teikningar:
Det er ikkje trapperom mellom kjellaren og 1. etasje.
Loftet har 3 soverom, ikkje 2 som teikningen syner.

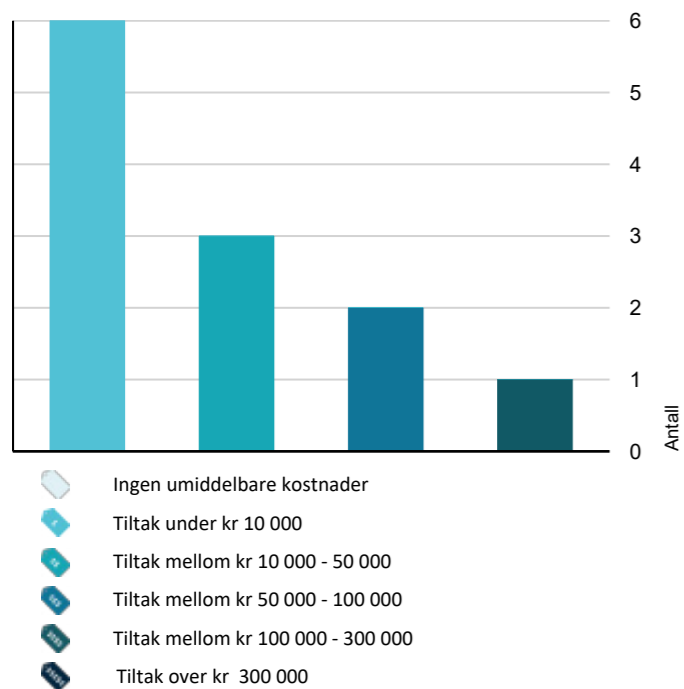
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova, og er eit vedlegg til taksten av landbrukseigedommen.

Eigedommen vert selt frå dødsbu. Det er difor ikkje eigenerklæring eller gitt vesentlege opplysningar om eigedommen, informasjonen om eigedommen er dermed avgrensa.

Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling av kostnadsestimatet, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

Taksert teknisk verdi er basert på dagens byggekostnad med frådrag for elde, slitasje, skade og avvik i høve til dagens byggestandard og forskriftskrav.

For andre bygningar på eigedommen vert det i skjematurret for landbrukstaksten berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå etter nemnde standard og forskrift. Skjematurret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje montert snøfanger på taket i samsvar med byggeåret sine foreskriftskrav. Det er ikkje montert stigetrinn og plattform for tilkomst til pipa. Det er ikkje lagt rør/grøfter for kontrollert vekkling av vatn frå taknedløpa. Takutstikket i hjørnet mot sør er skada etter påkøyring. (Skaden er også kommentert under andre bygningsdeler.) Dekkbord og vindskier er malingslitt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utkast frå mekanisk avtrekk har gått ut i loftskottet som ligg over kjøkken, soverom og vaskerom. Isolasjonen og overflater i takkonstruksjonen i kottet er misfarga og påført luktskade etter damp og fett frå avtrekksvifta. Kotta er ikkje ventilerte. Skade på takutstikket i sørvestre hjørnet. Skada flugenetting i luftespalten langs takutstikket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje montert rekkverk rundt treplatingen ved trappa, og trappa manglar handtre/rekkverk på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitt overflate og fleire hol etter demontert inventar på veggane i våtsona. Hol i yttervegg, antatt for bruk av tørketrommel. Holet er synleg frå utsida, men er skjult bak lausinventar innvendig. Fuktmærke i himlingen rundt avtrekkskanalen, antatt på grunn av avrenning av kondens.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Bad - Generelt. > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggbelegget i dusjsona har sprekker. Golvbelegget er misfarga av varmekabelen. Klosettet er ikkje festa til golvet. Veggfeste for dusjen er laust og tettesjiktet rundt innfestinga er utett. Dusjveggen er laus. Mange demonteringshol i veggane i våtsona. Badet har ikkje til strekkeleg tilluft for nødvendig luftgjennomstrøyming. (Avvik ved avtrekksvifta er kommentert under ventilasjon.) Fall i radius 80 cm frå slukrista er 10 mm, kravet er 1:50/16mm. Nivåskilnad frå topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er ca 10 mm, kravet er minimum 25 mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksvifta har redusert funksjon. Utkastet frå avtrekksvifta går ut i eit loftskott og har medført lukt- og dampskade i overflatene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dekselet over el. kopling til tanken er fjerna. (TG3) Varmtvannstanken er tilknytt el.anlegget med stikkontakt. Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget. Varmtvannstanken har oppnådd normal brukstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sentralstøvsugaren er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med skjult installasjon. Fordelingskap med automatsikringar. Varmekabel i vindfang, vaskerom, bad og kjellarbod.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Det er ikkje forskriftsmessig brannslukningsapparat og brannvarslarar i bustaden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellargolvet ligg under nivået på fylkesvegen, og arealet mellom vegen og huset er ikkje tilrettelagt for kontrollert vekkling av overflatevatn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekinga har flekkvis mosegroing og naturleg slitasje. Fargeskilnad mellom taksteinen frå byggeåret og takstein som er skifta i samband med vedlikehald. Skade på takstein over takutstikket mot sør.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje montert musesperre under kledningen. Kledningen treng generelt byggvask og ny overflatebehandling. Det gjenstår montering av hjørnebord etter ombygging av veggane rundt overbygd inngangsparti.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vindua er malingslitt og har flekkvis misfarging i innvendige ubehandla overflater etter avrenning av kondens.
Vassbretta under vindua er montert opp under karmene og sidelistene på vindua står ned på vassbretta. Manglande dryppkant under karmene og listverket aukar faren for fuktskade i underkarmene.
Vindua i innkledd terrasse er ikkje lista.
Det manglar eitt glas i kjellarvindauge.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ytterdørene har flekkvise malingslitasje.
Ytterdøra i vindfanget har sprekk i glaset og tek i karmen.
Ytterdøra i kjellaren er nedslitt med behov for rehabilitering/skifting.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:
Terrasedekke mot sør er slitt.
Veggane rundt treterrassen ved inngangspartiet er med synleg bindingsverk innvendig og av enkel utføring.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Flekkvise merke i himlingen i kjøkkenet langs overskapa og ved ytterveggen, med mulig årsak i luftlekkasje og fukt frå avtrekkskanalen.
Nedsota himling over vedommen i stova.
Kvistgjennomslag i malt trepanel.
Del av overflatene i 1.etasje er prega av lukt og misfarging frå røyking.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ved kontroll av gulv i tilfeldig valde kontrollpunkt i 1. etasje og loftet vart det registrert:
15 mm retningsavvik/nivåskilnad i golvet i stova.
14 mm retningsavvik/nivåskilnad i golvet i entreen.
25 mm retningsavvik/nivåskilnad i golvet i soverommet mot sør i loftet.
10 - 12 mm retningsavvik/nivåskilnad i golva i andre loftsrom.

Lokal knirk i enkelte golvflater.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonmåling er ikkje utført.
I radonkartet er område merka med "moderat til låg" varsemdgrad.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:
Sotluka, som er plassert i stova, har laus lås.
Det er ikkje eldfast plate på golvet under sotluka.
Riss i murpussen og avskalling av maling på pipa ved omnen.
Vedommen er slitt og har sprekker i eldfaste plateinnlegg.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Slitt overflatebehandling på nokre innvendige dører.
Fleire dører tek i karm og terskel.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Slukrista er skada.
Golvbelegget er frå byggeåret og har som tettesjikt oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Blenda avløpsrør er delvis laust.

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Avtrekkskanalen manglar ventil.
Vaskerommet har ikkje til strekkeleg tilluft for nødvendig luftgjennomstrøyming.
(Avvik ved avtrekksvifta er kommentert under ventilasjon.)

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:
Lause hengsler på nokre frontar.
Kjøkkeninnreiinga har elles naturleg bruksslitasje og bruksmerker.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikkje tettemuffe mellom vassrøra og varerøra i kjøkkenbenken.
Irr på del av koparrøra i kjellaren.
Kjellarboda, som rørsentralen er plassert i, har varmekabel i golvet, men er ikkje isolert.
Det er ingen dokumentasjon for fagmessig utføring av rørinstallasjonar.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikkje fuga rundt rørgjennomføringa i veggen bak kjøkkenbenken og rundt rørgjennomføringane for avløpsrøra i vaskerommet.
Laust avløpsrør i vaskerommet for demontert skyllekum.
Lufferøret for avløpsanlegget er avslutta med vakumventil i loftskott.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:
Sprekk i fundamentet under kjellardøra.
Det er ikkje synleg grunnmursplast utvendig på muren.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:
Septiktanken har provisorisk lok.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er truleg jordtank for oljelager på austsida av huset, men ingen kjennskap til om tanken har vore brukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

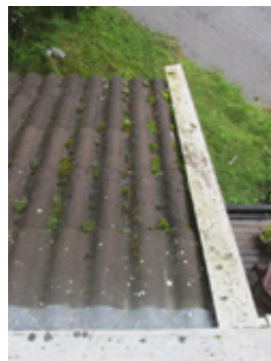
Kommentar
Registrert byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein.
Takflatene er kontrollert frå terrengplan.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga har flekkvis mosegroing og naturleg slitasje. Fargeskilnad mellom taksteinen frå byggeåret og takstein som er skifta i samband med vedlikehald. Skade på takstein over takutstikket mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne mosegroing.
Kontrollere lekter og takstein på skada takutstikk.
Takflatene bør kontrollerast regelmessig for skade og lekkasje rundt gjennomføringar for pipe og luftehetta.

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløpsrør av lakkert metall.
Vindskier av malt treverk med dekkbord i overgang til taktekking av betongtakstein.
Luftehetta av lakkert metall med plattlodd.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert snøfangar på taket i samsvar med byggeåret sine foreskriftskrav.
Det er ikkje montert stigetrinn og plattform for tilkomst til pipa.
Det er ikkje lagt rør/grøfter for kontrollert vekkling av vatn frå taknedløpa.
Takutstikket i hjørnet mot sør er skada etter påkøyring. (Skaden er også kommentert under andre bygningsdeler.)
Dekkbord og vindskier er malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukke forskriftsmessige avvik og reparere skada bygningsdelar.
Vedlikehald og overflatebehandling av dekkbord og vindskier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverk med utvendig kledning av ventilert trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert musesperre under kledningen.
Kledningen treng generelt byggvask og ny overflatebehandling.
Det gjenstår montering av hjørnebord etter ombygging av veggane rundt overbygd inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere musesperre/musebørste i nedre del av luftespalten under utvendig veggkledning.
Vedlikehald med vask av og overflatebehandling av utvendig kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjon med saltakform, oppbygd av A-takstolar med isolerte kott og isolerte skråtak med overliggende luftspalte.
Kott med tregolv.

Tilstandsrapport



Luktskade og misfarging i overflater frå avtrekksluft i loftskott.



Utkastrør frå mekanisk avtrekk til luftehetta på taket er fjerna. Isolasjon og overflater er misfarga og luktskada. Vakumventilen, til høgre for avtrekksvifta, er kommentert under avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utkast frå mekanisk avtrekk har gått ut i loftskottet som ligg over kjøkken, soverom og vaskerom. Isolasjonen og overflater i takkonstruksjonen i kottet er misfarga og påført luktskade etter damp og fett frå avtrekksvifta.
Kotta er ikkje ventilerte.
Skade på takutstikket i sørvestre hjørnet.
Skada flugenetting i luftspalten langs takutstikket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjon som er påført luktskade må skiftast og overflater som er misfarga av damp og fett må reingjerast og luktsanerast.
Montere ventilar i kotta.
Skade på takutstikket i det sørvestre hjørnet må reparerast.
Skada flugenetting bør skiftast/erstattast med ny netting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vinduer

TG 2

Vindu med malte trekarmar med gjennomgåande srosser, 2-lags glas og spileventil.
Eldre vindu i innkledd terrasse ved inngangspartiet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua er malingslitt og har flekkvis misfarging i innvendige ubehandla overflater etter avrenning av kondens.
Vassbretta under vindua er montert opp under karmene og sidelistene på vindua står ned på vassbretta. Manglande dryppkant under karmene og listverket aukar faren for fuktskade i underkarmene.
Vindua i innkledd terrasse er ikkje lista.
Det manglar eitt glas i kjellarvindauga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald og ny overflatebehandling.

Dører

TG 2

Ytterdør i vindfanget av treverk med malte overflater og 2-lags glas.
Ytterdør i vaskerommet i treverk med malte overflater og 2-lags glas og katteluke.
Ytterdør i kjellaren i treverk med finerte overflater.
Ledda stålport i garasjen.



Nedslitt ytterdør i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har flekkvis malingslitasje.
Ytterdøra i vindfanget har sprekkje i glaset og tek i karmen.
Ytterdøra i kjellaren er nedslitt med behov for rehabilitering/skifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald og overflatebehandling av ytterdørene i 1.etasje.
Rehabiliter/skifte ytterdøra i kjellaren.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Treterrasse i fasade sør, med takoverbygg ved inngangen til vaskerommet.
Overbygd og delvis innkledd treplattung ved inngangspartiet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekke mot sør er slitt.

Veggene rundt treterrassen ved inngangspartiet er med synleg bindingsverk innvendig og av enkel utføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold med overflatebehandling og skifting av slitte terrassebord.

Utvendige trapper

TG 3

Plassbygd tretrapp ved inngangen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje montert rekkverk rundt treplattingen ved trappa, og trappa manglar handtre/rekkverk på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk mellom plattingen og trappeopningen og handtre på begge sider av trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 2

1.etasje.
Golv med belegg og laminat,
Veggar med malt strie og malt trepanel,
Himling med malte plater.

Overflater i loft.
Golv av trekvite ubehandla furugolv.
Veggar med malt strie.
Skråtak med ubehandla trepanel.

Kjellar
Golv av ubehandla betong.
Veggar av ubehandla betong, og skiljevegg av plater med ubehandla og malte overflater.
Himlingar av ubehandla betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flekkvise merke i himlingen i kjøkkenet langs overskapa og ved ytterveggen, med mulig årsak i luftlekkasje og fukt frå avtrekkskanalen. Nedsota himling over vedommen i stova. Kvistgjennomslag i malt trepanel. Del av overflatene i 1.etasje er prega av lukt og misfarging frå røyking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsaka til merke i himlingen langs overskapa bør nærmare kontrollerast ved skifting av luktskada og misfarga isolasjon i kaldloftet. Overflatemodernisering i 1.etasje må påreknast.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongdekke mellom kjellaren og 1.etasje.
Tredykke mellom 1.etasje og loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll av golv i tilfeldig valde kontrollpunkt i 1. etasje og loftet vart det registrert:
15 mm retningsavvik/nivåskilnad i golvet i stova.
14 mm retningsavvik/nivåskilnad i golvet i entreen.
25 mm retningsavvik/nivåskilnad i golvet i soverommet mot sør i loftet.
10 - 12 mm retningsavvik/nivåskilnad i golva i andre loftsrom.

Lokal knirk i enkelte golvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Retningsavvika er av avgrensa bruksmessig betydning. Tiltak er difor ikkje vurdert som nødvendig, og bør med omsyn til kostnad eventuelt takast i samband med ei generell overflatemodernisering.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonmåling er ikkje utført.
I radonkartet er område merka med "moderat til låg" varsemdgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

Pipe og ildsted

TG 2

Vedomn i stova.

Pipe av lettklinkerblokk med malte og ubehandla pussa overflater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluka, som er plassert i stova, har laus lås.
Det er ikkje eldfast plate på golvet under sotluka.
Riss i murpussen og avskalling av maling på pipa ved omnen.
Vedommen er slitt og har sprekker i eldfaste plateinnlegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte lås på sotluka.
Montere eldfast plate på golvet under sotluka.
Flikke og male pipa i stova.
Skifte skada eldfaste plateinnlegg i omnen, eller eventuelt heile omnen.

Rom Under Terreng

TG 1

Rom under terreng har yttervegg av betong. TG er basert på at det ikkje er innvendig utforing med skadepotensial av fukt.

Innvendige trapper

TG 1

Trekvit loftstrapp med spilrekkverk, handtre på vegg og barnesikringslister under trinna.



Innvendige dører

TG 2

Trefyllingsdører med malte overflater, mellom stova og entreen med glas.
Trefyllingsdører med ubehandla overflater i loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt overflatebehandling på nokre innvendige dører.
Fleire dører tek i karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av malte slitte dører.
Justere dører som tek i karm og terskel.

VÅTROM

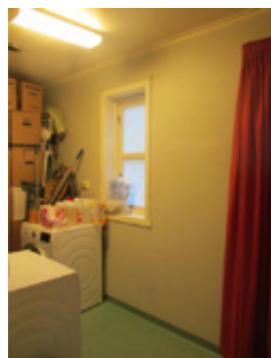
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med standard frå byggeår.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slukrista er skada.
Golvbelegget er frå byggeåret og har som tettesjikt oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Skifte slukrist. Vidareføring av vanleg vedlikehald.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Opplegg for vaskemaskin.
Plugga vassrør og blenda avløp for skyllekum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Blenda avløpsrør er delvis laust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Reparere innfesting for blenda vassrør.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon med mekanisk avtrekk.
Tilluft gjennom spileventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanalen manglar ventil.
Vaskerommet har ikkje til strekkeleg tilluft for nødvendig luftgjennomstrøyming.
(Avvik ved avtrekksvifta er kommentert under ventilasjon.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Montere ventil i avtrekkskanalen og montere ventil/luftespalte for auka tilluft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Holtaking er utført i soverommet som ligg mot våtsona i vaskerommet.
Avvik er ikkje registrert.
TG er sett med omsyn til at avvik ikkje vart registrert, men ein gjer merksam på at punktvis kontroll ikkje er ein garanti for at det ikkje kan vere avvik andre plassar i konstruksjonen rundt våtrommet.

Overflater vegger og himling

TG 3

Veggar med malt strie.
Himling med malte plater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Slitt overflate og fleire hol etter demontert inventar på veggane i våtsona.
Hol i yttervegg, antatt for bruk av tørketrommel. Holet er synleg frå utsida, men er skjult bak lausinventar innvendig.
Fuktmerke i himlingen rundt avtrekkskanalen, antatt på grunn av avrenning av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Reparasjon av tettesjikt og overflater i våtsona og ny overflatebehandling av rommet.
Montere ventilrister over hol i yttervegg og kontrollere om gjennomføringa er tett.
Slipe/sparkle fuktmerke i himlingen og ny overflatebehandling.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Overflater Gulv

TG 1

Golv med varmekabel og golvbelegg med oppbrett langs veggane.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.

Tilstandsrapport



• Tiltak:

Med omsyn til badet sin alder og registrert avvik vil totalrenovering vere mest hensiktsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnreiing med trekvite frontar og laminat benkeplate med nedfelt stålbeslag med 2 vaskekummer.
Laminat veggpanel mellom benkeskap og overskapa.
Frittstående kvitevarer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Lause hengsler på nokre frontar.
Kjøkkeninnreiinga har elles naturleg bruksslitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk

TG 3

Ventilator tilknytta mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ventilatoren er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Montere ny ventilator.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

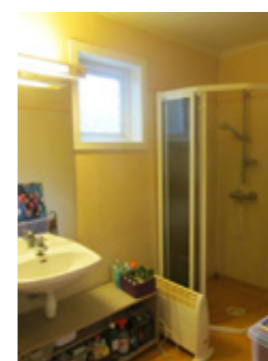
TG 2

Vassrør med rør-i-rør system frå open rørsentral i kjellaren.
Vassrør av kopar mellom inntak og varmtvassstank til open rørsentral under betongdekke

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad frå byggeåret med slitte overflater.



Bad - Generelt.

TG 3

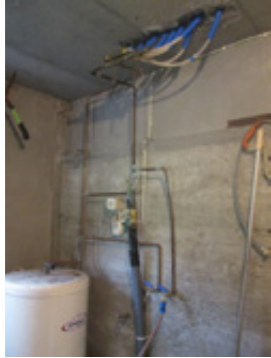
Golv med varmekabel og belegg med oppbrett langs veggane.
Plastsluk med klemring i overgang til tettesjikt av belegg.
Veggar med våtomsbelegg.
Himling med malte plater.
Klosett, veggmontert servant, veggmontert dusj med dusjvegg, speil og lysarmatur.
Mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spileventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Veggbelegget i dusjsona har sprekker.
Golvbelegget er misfarga av varmekabelen.
Klosettet er ikkje festa til golvet.
Veggfeste for dusjen er laust og tettesjiktet rundt innfestinga er utett.
Dusjveggen er laus.
Mange demonteringshol i veggane i våtsona.
Badet har ikkje til strekkeleg tilluft for nødvendig luftgjennomstrøyming.
(Avvik ved avtrekksvifta er kommentert under ventilasjon.)
Fall i radius 80 cm frå slukrista er 10 mm, kravet er 1:50/16mm.
Nivåskilnad frå topp slukrist til topp tettesjikt ved dør er ca 10 mm, kravet er minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettemuffe mellom vassrøra og varerøra i kjøkkenbenken. Irr på del av koparrøra i kjellaren. Kjellarboda, som rørsentralen er plassert i, har varmekabel i golvet, men er ikke isolert. Det er ingen dokumentasjon for fagmessig utføring av rørinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere tettemuffe mellom vassrøra og varerøra. Kjellarboda må holdes frostfritt for å unngå frostskaade på røropplegget.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast. Lufterør ført til kaldloft med vakumventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuga rundt rørgjennomføringene i veggen bak kjøkkenbenken og rundt rørgjennomføringene for avløpsrøra i vaskerommet. Laust avløpsrør i vaskerommet for demontert skyllekum. Lufterøret for avløpsanlegget er avslutta med vakumventil i loftskott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftinga av avløpsanlegget bør førest over tak. Laust avløpsrør i vaskerommet må festast.

Ventilasjon

TG 3

Mekanisk avtrekksvifte for kjøkken, bad og vaskerom. Ventileringa er elles basert på naturleg ventilering via spileventilar i vindu og opningsvindu.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifta har redusert funksjon. Utkastet frå avtrekksvifta går ut i eit loftskott og har medført lukt- og dampskade i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte avtrekksvifte og avtrekkskanaler, og montere ny kanal for luftutkast gjennom takhetta. Installasjon av balansert ventilering bør vurderast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 3

198 liter varmtvannstank frå 1999.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekselet over el. kopling til tanken er fjerna. (TG3) Varmtvannstanken er tilknytta el.anlegget med stikkontakt. Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget. Varmtvannstanken har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nytt deksel over el.koplinga på tanken. Forskrifta har ikkje tilbakevirkande kraft. Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik. Varmtvannstanken fungerer, men gjenverande brukstid vil med omsyn til alderen vere usikker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG 3

Sentralstøvsugar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsugaren er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ny ved behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 3

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 bygningsakkyndig 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.

Elektrisk anlegg med skjult installasjon. Fordelingsskap med automatsikringar. Varmekabel i vindfang, vaskerom, bad og kjellarbod.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

TG 3 er basert på manglende deksel over tilkopling til varmtvannstanken. (Også kommentert under punkt for varmtvannstank.)

Det er elles ingen kjennskap til installasjon og tilstand. Kostnadsestimat er for el.kontroll. Eventuelle påbod om retting av avvik ut over det som er kommentert er ikkje tatt omsyn til.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikkje forskriftsmessig brannslukningsapparat og brannvarslarar i bustaden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat og brannvarslarar er fjerna.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

Drenering

TG RJ

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystem.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong. I nedre del av muren er det truleg delvis gjenbruk av eldre fundament/ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i fundamentet under kjellardøra. Det er ikkje synleg grunnmursplast utvendig på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikke sprekk i fundamentet. Manglende utvendig fuktsikring av muren vil kunne medføre fuktgjennomslag i betongveggane.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Bygningen står i nordvendt skråning.



Nærmere kontroll er nødvendig. Om det er oljetank som har vore brukt må tanken sanerast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellargolvet ligg under nivået på fylkesvegen, og arealet mellom vegen og huset er ikkje tilrettelagt for kontrollert vekkling av overflatevatn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere kum og rørgate for vekkling av overflatevatn langs nordsida av huset.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Det er ikkje kjennskap til utvendig leidningsnett.

Septiktank

TG 2

Septiktanken er i Norva 24 registrert med volum på 4 m³, plassert på austsida av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septiktanken har provisorisk lok.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nytt lok.

Oljetank

TG 2

Ved grunnmuren i fasade aust er det rør for påfylling og lufting som truleg er tilknytta jordtank for oljelager.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er truleg jordtank for oljelager på austsida av huset, men ingen kjennskap til om tanken har vore brukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	33	33	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapperom	
1. Etasje	78	78	0	Vindfang , Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom , Trapperom	
Kjeller	77	0	77		Garasje , Garasje 2, Bod
Sum	188	111	77		

Kommentar

Areala er oppmålte innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra innhenta teikningar:
Det er ikkje trapperom mellom kjellaren og 1. etasje.
Loftet har 3 soverom, ikkje 2 som teikningen syner.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Vindua i loftet har lysopning i karmen med b x h = 46,5 x 97,3 cm, og tilfredsstillende teknisk forskrift sine krav til rømningsveg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2023	Bjarte Roska Jeannette Telebo	Takstingeniør Leigebuar

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	323	2		0	414290.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Befringsvegen 159

Hjemmelshaver

Hindenes Thorleif dødsbu

Kommentar

Opplysningar er innhenta frå Ambita og Eiendomsverdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
605 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringsbevis er ikkje framlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	19.09.2023	Matrikelopplysningar	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com	19.09.2023	Kontroll av situasjonskart/arealplan	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 målbar, 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/målbar areal.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/J19891>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport

📍 Befringsvegen 157, 6843 SKEI I JØLSTER

🏠 SUNNFJORD kommune

gnr. 323, bnr. 27

Markedsverdi

900 000

Areal (BRA): Enebolig 170 m², Lagerbygg/bod 35 m²



Befaringsdato: 07.09.2023

Rapportdato: 26.09.2023

Oppdragsnr.: 21700-1059

Referansenummer: RR4711

Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS

Vår ref: Ole Christian Åsen



Gyldig rapport
26.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ole Christian Åsen

Uavhengig Takstingeniør

ole.christian@fordetakstkontor.no

918 21 807

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 fuksøk.

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 BYGNINGSDELENE 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

Bustadhuset er ei eldre sperrestove med ukjent alder som vart flytta til tomta og tilbygd i 1970. Sperrestova er utvendig tilleggsisolert og kledd med trepanel. Innvendige veggflater er bevart i tilnærma original stand. Bygningen har elles tradisjonell konstruksjon og standard for byggeåret 1970, med naturlege avvik i høve til dagens byggjestandard og føreskriftskrav. Bygningen er i ein alder der ulike bygningskomponentar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid, og for enkelte komponentar er tilnærma forventa brukstid oppnådd. Bygningen og tomta har etterslep på vedlikehald. Behov for teknisk oppgradering og modernisering som følge av elde og slitasje må difor påreknast.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundament og grunnmur under sperrestova av betong med natursteinsforblending. Grunnmurar under tilbygget av lettklinker med murpussa overflater. Golv i underetasjen av betong. Etasjeskille over krypkjellaren av tredekke med stubbeloftskonstruksjon. Etasjeskille i tilbygget av betongdekke og tredekke. Ytterveggar i sperrestova av lafta tømmerplank med utvendig tilleggsisolering og kledning av trepanel. Ytterveggar i tilbygget av isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon i sperrestova med saltakform, oppbygd av sperrekonstruksjon med isolerte skråtak. Takkonstruksjon i tilbygget med saltakform og kaldloft, oppbygd av plassbygde takstolar med undertak av rupanel. Takteking på sperrestova av papp, knotteplast og torvtak. Takteking på tilbygget av profilerte stålplater. Takrenner av metall. Nedløp av plast og metall. Snøfangar på platetaket over inngangspartiet av stål. Pipehatt av stål. Vindu i sperrestova av treverk med malte overflater og 1-lags glas, og eit vindu med 2-lags glas. Takvindu i sperrestova av treverk med lakkerte overflater og 2-lags glas. Vindu i 1.etasje i tilbygget av treverk med malte overflater og 2-lags glas. Vindu i underetasjen av treverk med 1-lags glas og enkelte vindu med 2-lags glas. Ytterdør av treverk med malte overflater og 1-lags ornamentglas. Ytterdør i sperrestova av treverk. Dører til underetasjen og til krypkjellaren med trefinerte og malte overflater. Terrasse ved fasade nord med skiferbelagt betongdekke og rekkverk av treverk.

Open garasje under terrassen:
Golv av betong.
Veggar av betongstein, lettklinker og gipsplater.
Himling av betong.
El.anlegg er installert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Golv med belegg, laminat, tepper og heiltregolv. Veggar med lafta tømmerplank, malte og tapetserte plater, trepanel med malte overflater, murpuss, malte trefiberplater og finert interiørpanel. Himlingar i 1.etasje med trepanel og trefiberplater med malte overflater. Himlingar i underetasjen med ubehandla trefiberplater, ubehandla betong og porøse trefiberplater med asfaltimpregnering. Pipe av lettklinker med murpussa overflater. I sperrestova er det open plassbygd peis av naturstein og ein peisovn. Vedovn på kjøkkenet. Eldre vedovn i verkstadrommet i underetasjen. Trapp til underetasjen av treverk med lakkerte overflater. Dører med glatte trefinerte overflater. Dør mellom gangen og sperrestova av treverk med malte overflater.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i 1.etasje med standard frå byggeåret. Golv med varmekablar og belegg. Veggar med våtromspanel. Himling med malte trefiberplater. Sluk av plast. Innreiing med vegghengt servant og overskap med speil og belysning. Fast bua dusjvegg med skyvedør. Rommet er naturleg ventilert.

Vaskerom i underetasjen med standard frå byggeåret. Golv av ubehandla betong. Veggar med murpussa overflater. Himling med ubehandla trefiberplater. Sluk av støypejern. Vegghengt skyllekar av plast. Opplegg for vaskemaskin. Rommet er naturleg ventilert.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing med profilerte trefinerte frontar med malte overflater og benkeplate av laminat med nedfelt stålvas. Frittstående kvitevarer inkluderar steikeomn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med standard frå byggeåret: Golv med varmekablar og belegg. Veggar med malte trefiberplater. Himling med malte trefiberplater. Innreiing med vegghengt servant, speil og belysning. Golvmontert toalett. Rommet er naturleg ventilert.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sanitæranlegg med vassrør av kopar. Avløpsrør av plast. Varmtvasstank på 116 liter. Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon i 1.etasje i tilbygget. Open installasjon i sperrestova og i underetasjen. Sikringsskap med skrusikringar. Varmepumpe i stova. Bygningen er naturleg ventilert. Brannslukkar er installert.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomt med gruslagt innkøyring og parkeringsplass, støttemurar av naturstein, naturleg vegetasjon og gjengrodd hage. Trapp av betong med natursteinheller frå parkeringsplassen til inngangspartiet. Platting av treheller ved fasade nord.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	97	97	0
Underetasje	73	0	73
Sum	170	97	73
Lagerbygg/bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	35	0	35
Sum	35	0	35

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

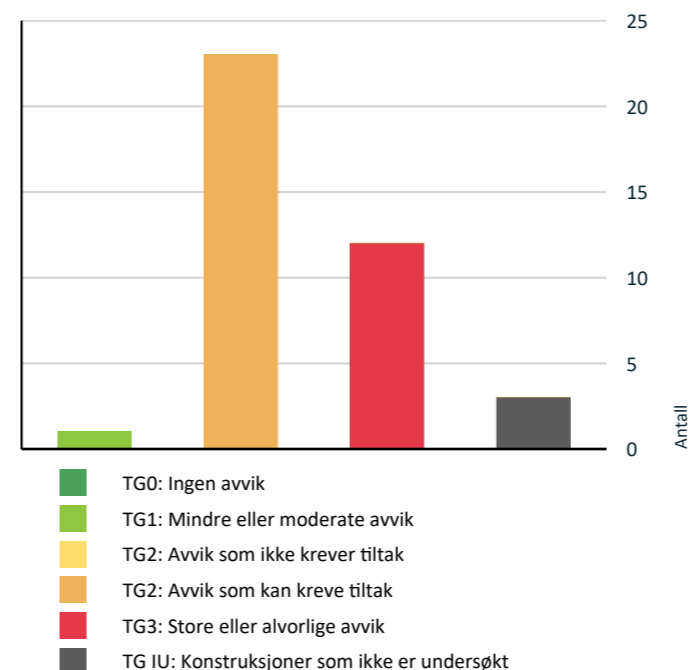
- Det foreligger ikke tegninger

Lagerbygg/bod

- Det foreligger ikke tegninger

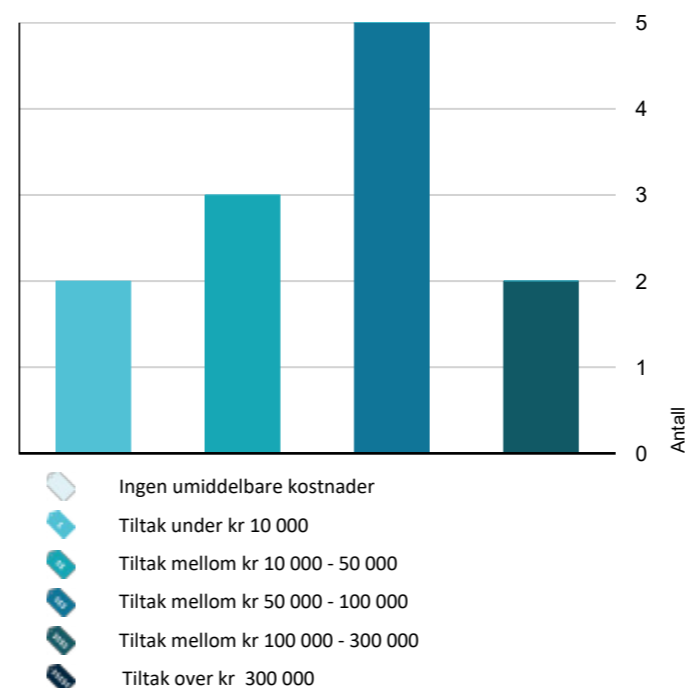
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eigedommen vert selt frå dødsbu. Det er difor ikkje eigenerklæring eller framlagt vesentlege opplysningar om eigedommen.

Tilstandsrapporten for bygningen er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For lagerbygget/bua vert det berre gitt ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift. Kostnadsestimat vert berre lagt inn for TG 3 der omgåande tiltak må påreknast. I kostnadsestimatet vil det kunne vere koplingar mellom ulike konstruksjonar/bygningskomponentar der tiltak må gjennomførast felles. For slike konstruksjonar/bygningskomponentar er det tatt skjønsmessig fordeling, eller kommentert at kostnaden er tatt omsyn til under andre tiltak.

Skjematuret har fastlagde tekstfelt på bokmålsform som ikkje kan endrast, rapporten vert elles skriven på nynorsk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindua har generelt slitt overflatebehandling. Punktert vindu på kjøkkenet og i eit soverom. Vinduet med 2-lags glas i stova kan ikkje lukkast med vridar.

Vindua med 1-lags glas i stova har fuktmerke. Vinduet på eit soverom kan ikkje lukkast og har råteskade.

Takvinduet i sperrestova har fuktmerke.

Vinduet i vaskekjellaren har råteskade.

Lysgravene framfor kjellarvindua er overgrodde.

Vinduet i ei bod i underetasjen har råteskade og laus glasrute.

Utvendig tetting/kitt på vindua i sperrestova har riss og slitasje.

Vindua har oppnådd forventta brukstid.

TG3 er sett med omsyn til vindu med råteskade og punkterte glas.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Område med knirk i kjøkkengolvet.
Det er opplyst at etasjeskillet mellom verkstadsrommet/bod og kjøkkenet rimar ved låg temperatur.
Det er ikkje isolasjon under betongdekket i garasjerommet under soverommet.
Det er fuktmerker i himlingane i bodene, vaskerommet og i verkstadsrommet i underetasjen.
Det er målt høgdeforskjel på golvet i sperrestova på 31mm gjennom heile rommet.
Det er målt høgdeforskjell på 30mm over lengde på 0,5 meter ved ytterdøra i vindfanget.
TG3 er sett med omsyn til standarden sine toleransekrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:
Tregolvet i verkstadsrommet har råteskade.
Fuktkontroll med piggar viser at trevirket er metta med fukt.
Innreiingane i verkstadsrommet har muggsopp.
Det er registrert typisk kjellarluft.
Ytterveggane har saltutslag med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.
Det er opplyst at det blir kondens på overflatene ved låg temperatur.
Underetasjen er med omsyn til registrert fuktnivå ikkje eigna til innreiing og opphaldsrom.
TG er sett med omsyn til registrert fuktnivå og fuktskade i tregolvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er avvik:
Trappa har ikkje forskriftsmessig fri høgde.
Trappa manglar rekkverk.
Opningane mellom opptrinna er målt til 15cm, dagens krav er maks 10 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Varmekablar. [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er opplyst at varmekablane er defekt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:
Varmekablane og sluken har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Våtromspanelen har glipper og er utført utan botnprofil.
Våtromsplatene i dusjsone er fuktskada.
Vinduet er i våtsona og har ikkje fuktbestandige material.
Rommet er berre naturleg ventilert.
NS3600 krev mekanisk avtrekk.
Badet stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er ikkje membran i våtsonene, fuktskade vil difor kunne oppstå.
Sluken er rusta og har oppnådd forventa brukstid.
Det er opplyst av det er tilbakeslag i sluken når vaskemaskina tømmer seg.
Betonggolvet har riss.
Ytterveggane har saltutslag.
Himlinga har fuktmerke ved rørgjennomføringane.
Rommet er berre naturleg ventilert.
NS3600 krev mekanisk avtrekk.
Vaskerommet stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:
Fettfilteret er fjerna og viftebladet ligg opent.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er opplyst at pumpa er defekt og ikkje er i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon i 1.etasje i tilbygget.
Open installasjon i sperrestova og i underetasjen.
Sikringsskap med skrusikringer.
Eigedommen vert selt via dødsbu og det er ingen kjennskap til el.anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukkar er installert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Terreng ved bergknausen ved fasade sør har synleg vassig og fall mot bygningen.
Eigedommen ligg i definert faresone for skred i bratt terreng.
Link til temakart NVE:
<https://temakart.nve.no/tema/Skredfaresone>
TG3 er sett med omsyn til terrengfall mot bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG NJ KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Taktekkinga av torv har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.
Sløysene i overgangen mellom torvtaket og takplatene er overgrodde.
Lekkasje vil difor kunne oppstå.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er opplyst at takrenna ved inngangspartiet ikkje fangar opp takvatnet ved større nedbørsmengder.
Takrenna ved inngangspartiet er overgrodd.
Det er ikkje montert snøfangar på takflata mot sør.
Nedløpet ved fasade sør manglar rør frå tappestykket.
Vindskiene har slitt overflate.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:
Lafta tømmerveggar i sperrestova har synlege merke etter mott.
Ytterveggane i sperrestova har enkelte fuktmerke ved overgangen til himlingen og synleg isolasjon i nokre lafteskøytar.
Fuktmåling med piggar gav ikkje utslag på fukt.
Dette er ikkje garanti for at det ikkje finst avvik i andre delar av konstruksjonen.
Vindsperra i underkant av utvendig tilleggsisolering er ikkje tett.
Flekkvise og overmalte råteskader på den ståande kledningen ved inngangspartiet og på enkelte hjørnebord.
Kledningen har generelt slitt overflate.
Skade og oppflising av eit hjørnebord og kassebord ved raftet i fasade sør.
Det er ikkje synlege musedørrer bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktmerker i undertaket ved sløysa over inngangspartiet.
Fuktmerkene ligg over trapperommet, der det er registrert fuktmerker i himlinga.
Det er utført fuktkontroll i øvre kant av fuktmerka utan å avdekke avvik.
Det er rennemerker på pipa.
Isolasjonen sperrar for ventilering ved raftet enkelte plassar.
Delar av isolasjonen i himlinga over kjøkkenet er fjerna.
Det er registrert museekskrement i isolasjonen.
Synlege høgdeavvik i mønet på taket over kjøkkenet.
Høgdeavvika er observert utvendig frå bakkenivå.
Takkonstruksjonen i sperrestova er gjenkledd og kan ikkje kontrollerast.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ytterdørene har slitt overflate.
Ytterdørene i underetasjen tar i karmen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:
Rekkverket på terrassen er målt til 88cm. Dagens krav er 1 meter.
Rekkverk med høgde under 90 cm stettar heller ikkje tidlegare føreskrifter sine krav til høgde.
Opningane mellom horisontale rekkverksbord er målt til 5cm, dagens krav er maks 2cm opning.
Rekkverket har slitt overflatebehandling.
Det er riss i flisefugene mellom skiferhellene.
Mosevekst på dekket langs ytterveggane.
Synleg armeringsjern og avskalling av betong grunna rust i armeringa.
Plattingen av treheller har råteskade..

Utvendig > Open garasje under terrassen [Gå til side](#)

Det er avvik:
Veggane har saltutslag med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.
Betongdekket har riss.
Det er fuktmerker på ein trebjelke ved garasjeopninga.
Mosevekst på innvendige vegg ved garasjeopninga.
Garasjerommet er brukt til lagring av inventar, delar av rommet var ikkje tilgjengeleg for kontroll.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
Opningane i underkant av rekkverket er målt til 28cm. Dagens krav er maks 10cm opning.
Trappa manglar handlist.
Trappa har setningar, riss og lause steinar.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Himlinga i trapperommet, i gangen og eit soverom i 1.etasje har fuktmerke.

Det er rucker i golvbelegg og tepper i 1.etasje.

Golvbelegget i underetasjen har skader og sprekker i skøytane.

Overflatene er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikkje utført radonmålingar og bygningen er ikkje utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Plata under omnen på kjøkkenet har ikkje forskriftsmessig lengde på minimum 30cm framfor ileggsluka.

Malinga på brannmuren på kjøkkenet flassar.

Vedommen på kjøkkenet har ikkje forskriftsmessig avstand på 300mm til brennbart materiale.

Omnen på kjøkkenet har røykrør av ventilasjonsrør.

Pipa på kjøkkenet har rennemerke.

Himlinga rundt pipa i underetasjen har fuktmerke.

Pipa i verkstadrommet har saltutslag.

Vedovnen i verkstadrommet er rusta og manglar ildfast underlagsplate.

Stålplatene framfor brennkammeret på elementpeisen er lause.

Det er opplyst at elementpeisen ikkje blir brukt grunna tilbakeslag av røyk frå pipa.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypkjellaren har begrensa tilkomst grunna lagra inventar og material.

Krypkjellaren er difor kontrollert frå dørøpningen mellom boda og krypkjellaren.

Lagra material og inventar har muggsopp.

Krypkjellaren har begrensa ventilering.

Det er ikkje fuktsperre på grunnen.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døra mellom gangen og sperrestova kunne ikkje opnast grunna plassering av inventar.

Dørene i underetasjen har fuktmerke og muggsopp.

Enkelte dører tar i karmen.

Dørene har naturleg elde og slitasje.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ein sokkelfront under innreiinga er laus. Benkeplata over oppvaskmaskina har fuktmerke. Kjøkkeninnreiinga har naturleg elde og slitasje.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmekablane har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Det er fuktmerke i himlinga og rennemerke på veggen over vasken.

Fuktkontroll med piggar gav ikkje utslag på fukt i himlinga.

Rommet er berre naturleg ventilert.

NS3600 krev mekanisk avtrekk.

Dørbladet mellom toalettrommet og badet er fjerna.

Toalettrommet har standard frå byggjeåret med naturleg elde og slitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktmerke rundt rørgjennomføringane i himlinga i vaskerommet.

Vassrøra i himlinga på vaskerommet har irr.

Det er opplyst at vassinntaket fryser ved låg temperatur.

Vassrøra av kopar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrøra av plast har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonsskanalane på kaldloftet og i krypkjellaren er av eternitt.

Eternitt er eit asbesthaldig materiale som ved eventuell sanering må behandlast som spesialavfall.

Enkelte vindu kondenserar som følge av manglande ventilering.

Fuktnivået underetasjen indikerar manglande ventilering.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvastanken har provisorisk understøtting med ein treplanke i framkant.

Varmtvastanken er tilknytta el.anlegget med stikkontakt.

Varmtvastank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG er basert på at dreneringa er svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren og i del av golva i underetasjen. Det er ikkje synleg grunnmursplast utvendig på muren.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Murpussen har enkelte riss.

Sprekker, avskalling og riss rundt vindua i vaskerommet og i ei bod.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Muren har riss og lause steinar.

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tomta og hagen er gjengrodd og har etterslep på vedlikehald.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Tidlegare verditakst

Tilbygg / modernisering

2003 Skifting av takteking med stålplater.
(kilde: tidlegare verditakst)

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking på sperrestova av papp, knotteplast og torvtak. Taktekkinga på sperrestova er antatt å vere frå byggeåret. Taktekking på tilbygget av profilerte stålplater frå 2003. Takflatene er kontrollert frå bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkinga av torv har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Sløysene i overgangen mellom torvtaket og takplatene er overgrodd. Lekkasje vil difor kunne oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sløysene bør renskast og kontrollerast for eventuelle lekkasjar. Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av metall
Nedløp av plast og metall.
Snøfangar på platetaket over inngangspartiet av stål.
Pipehatt av stål.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at takrenna ved inngangspartiet ikkje fangar opp takvatnet ved større nedbørsmengder. Takrenna ved inngangspartiet er overgrodd. Det er ikkje montert snøfangar på takflata mot sør. Nedløpet ved fasade sør manglar rør frå tappestykket. Vindskiene har slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik.
Takrenna bør renskast.
Det bør monterast snøfangarar.
Montere manglande nedløpsrør.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Veggkonstruksjon

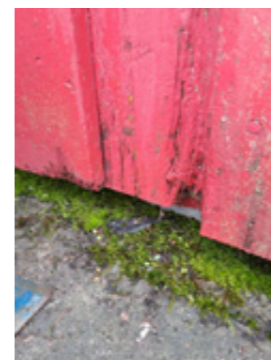
TG 2

Ytterveggar i sperrestova av lafta tømmerplank med utvendig tilleggsisolering og kledning av trepanel. Ytterveggar i tilbygget av isolert bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.



Manglande vindtetting.

Tilstandsrapport



Flekkvis overmalt råteskade.



Merker etter mott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lafta tømmerveggar i sperrestova har synlege merke etter mott. Ytterveggane i sperrestova har enkelte fuktmerke ved overgangen til himlingen og synleg isolasjon i nokre lafteskøyter. Fuktmåling med piggar gav ikkje utslag på fukt. Dette er ikkje garanti for at det ikkje finst avvik i andre delar av konstruksjonen. Vindsperra i underkant av utvendig tilleggsisolering er ikkje tett. Flekkvise og overmalte råteskader på den ståande kledningen ved inngangspartiet og på enkelte hjørnebord. Kledningen har generelt slitt overflate. Skade og oppflising av eit hjørnebord og kassebord ved raftet i fasade sør. Det er ikkje synlege musesperrer bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mott er ikkje uvanleg i eldre trekonstruksjonar på vestlandet. Eventuelle tiltak mot mott er behandling med kjemikaliar eller å redusere relativ luftfuktigheit. Vindsperra bør klemmast og tettast. Kledning, hjørnebord og kassebord med råteskader og oppflising bør skiftast. Lukking av avvik. Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i sperrestova med saltakform, oppbygd av sperrekonstruksjon med isolerte skråtak. Takkonstruksjon i tilbygget med saltakform og kaldloft, oppbygd av plassbygde takstolar med undertak av rupanel.



Fuktmerker ved ei sløys.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerke i undertaket ved sløysa over inngangspartiet. Fuktmerkene ligg over trapperommet, der det er registrert fuktmerke i himlinga. Det er utført fuktkontroll i øvre kant av fuktmerka utan å avdekke avvik. Det er rennemerke på pipa. Isolasjonen sperrar for ventilering ved raftet enkelte plassar. Delar av isolasjonen i himlinga over kjøkkenet er fjerna. Det er registrert museekskrement i isolasjonen. Synlege høgdeavvik i mønet på taket over kjøkkenet. Høgdeavvika er observert utvendig frå bakkenivå. Takkonstruksjonen i sperrestova er gjenkledd og kan ikkje kontrollerast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

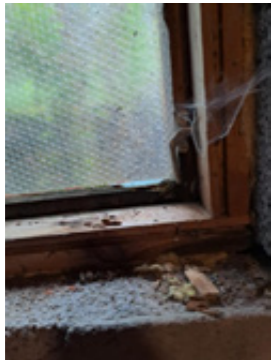
Med omsyn til påvist misfarging og fuktmerke bør takkonstruksjonen regelmessig kontrollerast for fuktskader. Innføring av avstandslekker mellom isolasjonen og undertaket. Montere manglande isolasjon. Tiltak på høgdeavvik er ikkje vurdert. Dokumentasjon for oppbygging av takkonstruksjonen i sperrestova må om mogleg framleggast.

Vinduer

TG 3

Tilstandsrapport

Vindu i sperrestova av treverk med malte overflater og 1-lags glas, og eit vindu med 2-lags glas.
Takvindu i sperrestova av treverk med lakkerte overflater og 2-lags glas.
Vindu i 1.etasje i tilbygget av treverk med malte overflater og 2-lags glas.
Vindu i underetasjen av treverk med 1-lags glas og enkelte vindu med 2-lags glas.
To vindu med 2-lags glas frå 1994 og karmar frå byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindua har generelt slitt overflatebehandling.
Punkttert vindu på kjøkkenet og i eit soverom.
Vinduet med 2-lags glas i stova kan ikkje lukkast med vridar.
Vindua med 1-lags glas i stova har fuktmerke.
Vinduet på eit soverom kan ikkje lukkast og har råteskade.
Takvinduet i sperrestova har fuktmerke.
Vinduet i vaskekjellaren har råteskade.
Lysgravene framfor kjellarvindua er overgrodde.
Vinduet i ei bod i underetasjen har råteskade og laus glasrute.
Utvendig tetting/kitt på vindua i sperrestova har riss og slitasje.
Vindua har oppnådd forventa brukstid.
TG3 er sett med omsyn til vindu med råteskade og punkterte glas.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

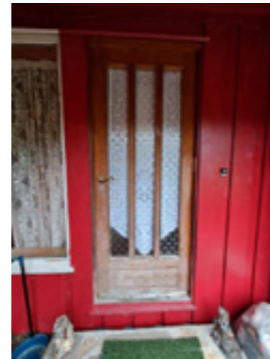
Vindua med råteskade og punkttert glas bør bytast.
Vindu med 2-lags glas produsert før 1985 kan innehalde miljøgifter og må ved ei eventuell sanering behandlast som spesialavfall.
Lukking av avvik.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

TG 2

Ytterdør av treverk med malte overflater og 1-lags ornamentglas.
Ytterdør i sperrestova av treverk.
Dører til underetasjen og til krypkjellaren med trefinerte og malte overflater.



Ytterdør 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har slitt overflate.
Ytterdørene i underetasjen tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald med overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse ved fasade nord med skiferbelagt betongdekke og rekkverk av treverk.
Platting av treheller ved fasade nord.



Synlege armeringsjern

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på terrassen er målt til 88cm. Dagens krav er 1 meter.
Rekkverk med høgde under 90 cm stettar heller ikkje tidlegare føreskrifter sine krav til høgde.
Opningane mellom horisontale rekkverksbord er målt til 5cm, dagens krav er maks 2cm opning.
Rekkverket har slitt overflatebehandling.
Det er riss i flisefugene mellom skiferhellene.
Mosevekst på dekket langs ytterveggane.
Synleg armeringsjern og avskalling av betong grunna rust i armeringa.
Plattingen av treheller har råteskade..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Høgda på rekkverket bør oppgraderast til dagens krav.
Forskrifta for opningar i rekkverket har ikkje tilbakevirkande kraft.
Oppgradering med omsyn til opningar er soleis ikkje nødvendig, men vert anbefala med omsyn til sikkerheit.
Rehabilitering av flisefugene og lokal reparasjon av skade på armering/betong.
Treheller med råteskader må skiftast.
Fjerning av mose og vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Open garasje under terrassen

TG 2

Open garasje på ca 20m2.

Golv av betong.
Veggar av betongstein, lettklinker og gipsplater.
Himling av betong.
El.anlegg er installert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggane har saltutslag med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.
Betongdekket har riss.
Det er fuktmerker på ein trebjelke ved garasjeopningen.
Mosevekst på innvendige veggar ved garasjeopningen.
Garasjerommet er brukt til lagring av inventar, delar av rommet var ikkje tilgjengeleg for kontroll.

Konsekvens/tiltak

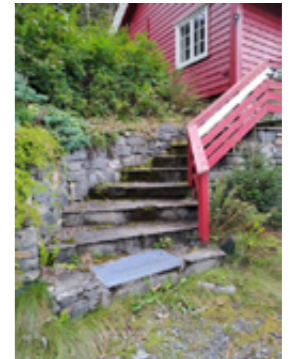
- Tiltak:

For tiltak på saltutslag sjå punkt under "drenering".
Flikking av riss.
Fjerning av mose
Betongdekket over garasjen bør kontrollerast for lekkasje.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av betong med natursteinsheller frå parkeringsplassen til inngangspartiet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opningane i underkant av rekkverket er målt til 28cm. Dagens krav er maks 10cm opning.
Trappa manglar handlist.
Trappa har setningar, riss og lause steinar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forskrifta for opningar i rekkverket har ikkje tilbakevirkande kraft.
Oppgradering er difor ikkje nødvendig men anbefalast med omsyn til sikkerheit.
Montere handlist.
Lokal utbetring av setningar, riss og lause steinar.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Golv med beleg, laminat, tepper og heiltregolv.
Veggar med lafta tømmerplank, malte og tapetserte plater, trepanel med malte overflater, murpuss, malte trefiberplater og finert interiørpanel.
Himlingar i 1.etasje med trepanel og trefiberplater med malte overflater.
Himlingar i underetasjen med ubehandla trefiberplater, porøse trefiberplater med asfaltimpregnering og ubehandla betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlinga i trapperommet, i gangen og eit soverom i 1.etasje har fuktmerke.
Det er rucker i golvbelegg og tepper i 1.etasje.
Golvbelegget i underetasjen har skader og sprekker i skøytane.
Overflatene er av eldre standard med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering ved behov.
Tiltak på fuktmerker er vurdert under "taktekking" og "takkonstruksjon"

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Golv i underetasjen av betong.
Etasjeskille over krypkjellaren av tredekke med stubbeloftskonstruksjon.
Etasjeskille i tilbygget av betongdekke og tredekke.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i himlinga i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Område med knirk i kjøkkengolv.

Det er opplyst at etasjeskillet mellom verkstadsrommet/bod og kjøkkenet rimar ved låg temperatur.

Det er ikkje isolasjon under betongdekket i garasjerommet under soverommet.

Det er fuktmerker i himlingane i bodene, vaskerommet og i verkstadsrommet i underetasjen.

Det er målt høgdeforskjell på golvet i sperrestova på 31mm gjennom heile rommet.

Det er målt høgdeforskjell på 30mm over lengde på 0,5 meter ved ytterdøra i vindfanget.

TG3 er sett med omsyn til standarden sine toleransekrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbetring av knirk.

Etasjeskillet må nærare kontrollerast for fuktskader, og oppgraderast med omsyn til kuldegjennomslag.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høgdeforskjellar rettast opp.

Kostnadmessig vil det ikkje svare seg i denne typen bygning.

Ved eventuell rehabilitering kan oppretting vurderast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje utført radonmålingar og bygningen er ikkje utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radonmåling vert anbefalt.

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe av lettklinker med murpussa overflater.

I sperrestova er det open plassbygd peis av naturstein og ein peisomn.

Vedomn på kjøkkenet.

Eldre vedomn i verkstadsrommet i underetasjen.



Vedovn i underetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plata under omnen på kjøkkenet har ikkje forskriftsmessig lengde på minimum 30cm framfor ileggsluka.

Malinga på brannmuren på kjøkkenet flassar.

Vedommen på kjøkkenet har ikkje forskriftsmessig avstand på 300mm til brennbart materiale.

Omnen på kjøkkenet har røykrør av ventilasjonsrør.

Pipa på kjøkkenet har rennemerker.

Himlinga rundt pipa i underetasjen har fuktmerke.

Pipa i verkstadsrommet har saltutslag.

Vedovnen i verkstadsrommet er rusta og manglar ildfast underlagsplate.

Stålplatene framfor brennkammeret på elementpeisen er lause.

Det er opplyst at elementpeisen ikkje blir brukt grunna tilbakeslag av røyk frå pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Plata under omnen på kjøkkenet bør skiftast.

Forskriftsmessig avstand mellom omnen og brennbart materiale må etablerast.

Ventilasjonsrøret på omnen i kjøkkenet må skiftast til godkjent røykrør.

Pipehatten og gjennomføringa for pipa bør sjekkast for lekkasjar.

Ildfast plate bør monterast under omnen i kjellaren.

Platene på elementpeisen bør festast.

Lukking av avvik.

Rom Under Terreng

TG 3

Boder, verkstadsrom og vaskerom har ytterveggar under terrenget.

Golv med belegg og ubehandla betong. I verkstadsrommet er det tregolv lagt direkte på betongen.

Ytterveggar av lettklinker med murpussa overflater. Ei bod er utlekt med trepanel.

Himlingar med trefiberplater, ubehandla betong og porøse trefiberplater med asfaltimpregnering.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregolvet i verkstadsrommet har råteskade.

Fuktkontroll med piggar viser at trevirket er metta med fukt.

Innreiingane i verkstadsrommet har muggsopp.

Det er registrert typisk kjellarluft.

Ytterveggane har saltutslag med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.

Det er opplyst at det blir kondens på overflatene ved låg temperatur.

Underetasjen er med omsyn til registrert fuktnivå ikkje eigna til innreiing og opphaldsrom.

TG er sett med omsyn til registrert fuktnivå og fuktskade i tregolvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tregolvet med råteskade må fjernast.

Sanering av muggsopp.

Det påviste fuktnivået gjev grunn til å overvåke konstruksjonen.

Sjå og punkt under "drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

TG 2

Krypkjellar med synleg fjell. Golv av betong ved dørpningen.

Ytterveggar av lettklinker og betongstein.

Himling med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjellaren har begrensa tilkomst grunna lagra inventar og material.

Krypkjellaren er difor kontrollert frå dørpningen mellom boda og krypkjellaren.

Lagra material og inventar har muggsopp.

Krypkjellaren har begrensa ventilering.

Det er ikkje fuktsperre på grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lagra materiale og inventar bør fjernast.

Bedre ventilering bør etablerast.

Legge fuktsperre mot grunnen.

Regelmessig tilsyn.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp til underetasjen av treverk med lakkerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa har ikkje forskriftsmessig fri høgde.

Trappa manglar rekkverk.

Opningane mellom opptrinna er målt til 15cm, dagens krav er maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik.

Montere rekkverk.

Forskrifta for opningar i trinna har ikkje tilbakevirkande kraft.

Oppgradering er soleis ikkje nødvendig, men vert anbefalt med omsyn til sikkerheit.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Dører med glatte trefinerte overflater.

Dør mellom gangen og sperrestova av treverk med malte overflater.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra mellom gangen og sperrestova kunne ikkje opnast grunna plassering av inventar.

Dørene i underetasjen har fuktmerke og muggsopp.

Enkelte dører tar i karmen.

Dørene har naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører og sanering av muggsopp.

Modernisering ved behov.

Varmekablar.

TG 3

Varmekablar i gangen i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at varmekablane er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekablane må skiftast.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad med standard frå byggeåret.

Golv med varmekablar og belegg.

Veggar med våtromspanel.

Himling med malte trefiberplater.

Sluk av plast.

Innreiing med vegghegt servant og overskap med speil og belysning.

Fast bua dusjvegg med skyvedør.

Rommet er naturleg ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablane og sluken har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Våtromspanelen har glipper og er utført utan botnprofil.

Våtromsplatene i dusjsone er fuktskade.

Vinduet er i våtsona og har ikkje fuktbestandige material.

Rommet er berre naturleg ventilert.

NS3600 krev mekanisk avtrekk.

Badet stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og badet sin generelle alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig .

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Holtaking er ikkje utført då det er påvist avvik med fuktskader i dusjsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Tilstandsrapport

Vaskerom med standard frå byggeåret:

Golv av ubehandla betong.

Veggar med murpussa overflater.

Himling med trefiberplater.

Sluk av støypejern.

Vegghegt skyllekar av plast.

Opplegg for vaskemaskin.

Rommet er naturleg ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikkje membran i våtsonene, fuktskade vil difor kunne oppstå.

Sluken er rusta og har oppnådd forventa brukstid.

Det er opplyst av det er tilbakeslag i sluken når vaskemaskina tømmer seg.

Betonggolvet har riss.

Ytterveggane har saltutslag.

Himlinga har fuktmerke ved rørgjennomføringane.

Rommet er berre naturleg ventilert.

NS3600 krev mekanisk avtrekk.

Vaskerommet stettar ikkje dagens krav til oppbygging av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med omsyn til registrerte avvik og vaskerommet sin generelle alder er totalrenovering vurdert som mest hensiktsmessig .

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Tilliggande veggar er av lettklinker og betongstein. Holtaking er difor ikkje relevant.

KJØKKEN

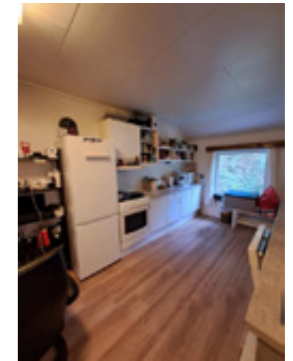
1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnreiing med profilerte trefinerte frontar med malte overflater og benkeplate av laminat med nedfelt stålvaske.

Frittstående kvitevarer inkluderar steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ein sokkelfront under innreiinga er laus.

Benkeplata over oppvaskmaskina har fuktmerke.

Kjøkkeninnreiinga har naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik.

Modernisering ved behov.

Avtrekk

TG 3

Ventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fettfilteret er fjerna og viftebladet ligg opent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftast.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med standard frå byggeåret:

Golv med varmekablar og belegg.

Det er opplyst av varmekablane i toalettrommet og badet går på same termostat.

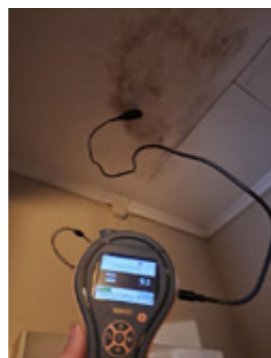
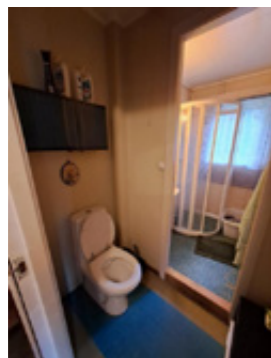
Veggar med malte trefiberplater.

Himling med malte trefiberplater.

Innreiing med vegghegt servant, speil og belysning.

Golvmontert toalett.

Rommet er naturleg ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablane har oppnådd over halvparten av forventa brukstid. Det er fuktmerke i himlinga og rennemerke på vegg over vasken.

Fuktkontroll med piggar gav ikkje utslag på fukt i himlinga.

Rommet er berre naturleg ventilert.

NS3600 krev mekanisk avtrekk.

Dørbladet mellom toalettrommet og badet er fjerna.

Toalettrommet har standard frå byggeåret med naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlinga bør nærare kontrollerast for fuktskade.

Mekanisk avtrekk bør etablerast.

Modernisering ved behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Sanitæranlegg med vassrør av kopar.

Stoppekrana er plassert i vaskerommet i underetasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerke rundt rørgjennomføringane i himlinga i vaskerommet.

Vassrøra i himlinga på vaskerommet har irr.

Det er opplyst at vassinntaket fryser ved låg temperatur.

Vassrøra av kopar har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vassrøra i etasjeskillet bør kontrollerast for lekkasje/kondensering.

Vassinntaket bør sikrast mot frost.

Lukking av avvik.

Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta sanitæranlegget må vassrøra skiftast.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Det er stakeluke i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra av plast har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ei eventuell oppgradering av installasjonar og rom tilknytta avløpsanlegget må avløpsrøra skiftast.

Ventilasjon

TG 2

Bygningen er naturleg ventilert med ventilar i ytterveggane.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanalane på kaldloftet og i krypkjellaren er av eternitt.

Eternitt er eit asbesthaldig materiale som ved eventuell sanering må behandlast som spesialavfall.

Enkelte vindu kondenserar som følge av manglande ventilering.

Fuktnivået underetasjen indikerer manglande ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonskanalane av eternitt bør skiftast.

Bedre ventilering bør etablerast.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 116 liter plassert i vaskerommet.



Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken har provisorisk understøtting med ein treplanke i framkant.

Varmtvannstanken er tilknytta el.anlegget med stikkontakt.

Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfestinga på varmtvannstanken bør kontrollerast og permanent fundament/understøtting må etablerast.

Forskrifta om fast tilkopling til el.anlegget har ikkje tilbakevirkande kraft.

Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik.

Varmepumpe

TG 3

Varmepumpe i stova.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at pumpa er defekt og ikkje er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon/skifting av varmpumpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med det meste som skjult installasjon i 1. etasje i tilbygget.
Open installasjon i sperrestova og i underetasjen.
Sikringskap med skrusikringer.
Eigedommen vert selt via dødsbu og det er ingen kjennskap til el.anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det er lause ledningar med teipa skøytar under kledningen ved trappa til inngangspartiet.

Enkelte lamper manglar skjermar/deksel og har lause ledningar.

Anlegget bør ha ein utvida el.kontroll.

Kostnadsestimat gjeld berre kontroll av anlegget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Brannslukkar er installert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkaren er over 10 år og bør skiftast.
- Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det er ikkje montert røykvarslarar i bygningen

- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

Drenering

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystemet, antatt frå byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er basert på at dreneringa er svekka med omsyn til registrert fukttransport i grunnmuren og i del av golva i underetasjen. Det er ikkje synleg grunnmursplast utvendig på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med hensyn til alder og registrerte avvik må dreneringsfunksjonen overvaka. Oppgradering må påreknast.

Grunnmur og fundamenter

Fundament og grunnmur under sperrestova av betong med natursteinsforblending. Grunnmurar under tilbygget av lettklinker med murpussa overflater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murpussen har enkelte riss. Sprekker, avskalling og riss rundt vindua i vaskerommet og i ei bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Flikking av riss.
Lokal reparasjon av murpussen rundt vindua.
Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Forstøtningsmur

Støttemur av betong og naturstein ved parkeringsplassen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren har riss og lause steinar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lukking av avvik.

Terrengforhold

Eigedommen ligg i vestvendt skråning. På austsida av huset er det ein bergknaus.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng ved bergknausen ved fasade sør har synleg vassig og fall mot bygningen.

Eigedommen ligg i definert faresone for skred i bratt terreng.

Link til temakart NVE:

<https://temakart.nve.no/tema/Skredfaresone>

TG3 er sett med omsyn til terrengfall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjerast terrengjusteringar for vekkling av overflatevatn. Tiltak for faresone er ikkje vurdert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledningar

Botnledningar og utvendig leidningsnett for vatn og avløp er frå byggeåret.

Septiktank

Septiktank på 4m3 med slamutskillar.

Tanken er felles med naboeigedom.

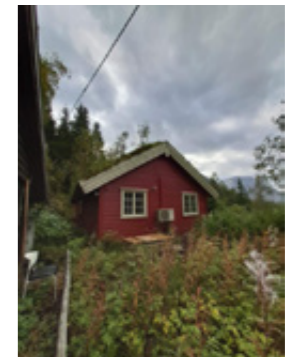
TG er sett med omsyn til at det ikkje er registrert avvik i Norva 24.

Link til Norva 24:

<https://mintank.no/mintank#sunnfjord/323/27//>

Andre tomteforhold

Tomt med gruslagt innkøyring og parkeringsplass, støttemurar av naturstein, naturleg vegetasjon og gjengrodd hage.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomta og hagen er gjengrodd og har etterslep på vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vidareføring av vanleg tilsyn og vedlikehald.

Bygninger på eiendommen

Lagerbygg/bod



Anvendelse

Lager/bod

Byggeår

1998

Kommentar

Kilde:Tidlegare verditakst

Standard

Enkel

Vedlikehold

Vindua med 2-lags glas har oppnådd over halvparten av forventa brukstid.

Vindua har slitte overflater og mosevekst.

Vindu med 2-lags glas frå før 1985 kan innehalde miljøgifter og må ved eventuell sanering behandlast som spesialavfall.

Kledningen utvendig har slitt overflate og mosevekst.

Hjørneborda på kledningen har flekkvise råteskader.

Takkonstruksjonen manglar takrenner og snøfangarar.

Olje/asfaltsøl på golvet i ei bod.

Det er sterk olje/kjemikalielukt i bygningen.

Golva har merkbare høgdeavvik.

Fuktmerke på ein dragar i himlinga.

Ytterdøra tar i karmen.

Råteskade på vindskiene og på søylene til takoverbygget.

Ved fasade nord er det vegetasjon som veks inn i takkonstruksjonen.

Bygningen har eldre standard og har generelt etterslep på vedlikehald.

Beskrivelse

Lagerbygg/bod oppført i 1998 av to eldre gjenbrukte og samanbygde brakkemodular.

Fundament av liggande tømmerstokkar.

Golv mot opent kryprom av treverk med stubbeloftskonstruksjon.

Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning av trepanel

Takkonstruksjon med saltakform oppbygd av sperrekonstruksjon.

Taktekking av profilerte stålplater.

Vindu av treverk med malte overflater og 2-lags glas.

Ytterdør av treverk.

Overbygd inngangsparti med platting av treverk.

Innvendig:

Golv med belegg.

Veggar med malte plater.

Himling med malte plater.

Innerdører av treverk og finerte glatte dører.

El.anlegg er installert.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

170 m²/97 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Soverom, Gang, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, Verksted, 4 Bod, Vaskerom, Hall m/trapp, Garasje

Andre bygg: Lagerbygg/bod
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom i Befringsvegen i Stardalen, utbygd med ein einebustad frå 1970 og eit frittliggende lagerbygg/bod frå 1998. Egedommen ligg inntil eit gardstun med felles tilkomstveg med naboegedommar, i helling mot nord med utsyn mot Trollebotseggane og Stardalselva. Det er ca 7km til avkøyringa til E39 ved Klakegg og ca 12km til Skei.

Det er ikkje samanliknbare sal i nærområdet

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 200 000

Lagerbygg/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Lagerbygg/bod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 320 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1.Etasje	97	97	0	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Gang , Toalettrom , Bad , Soverom 3, Kjøkken , Stue , Trapperom	
Underetasje	73	0	73		Verksted , Bod ved krypkjellar, Bod 2, Vaskerom , Bod 3, Gang med trapp , Bod 4, Garasje
Sum	170	97	73		

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser. Mindre arealavvik kan forekomme som følge eventuelle retningsavvik i bygningsdelar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren. Arealavvik i boda ved krypkjellaren kan forekomme grunna skrått terreng mot opent kryprom og plassering av inventar. Arealet i underetasjen er med omsyn til standarden definert som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Lagerbygg/bod

Lagerbygg/bod					
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1.Etasje	35	0	35		Bod , Verkstad , Gang , Bod 2, Bod 3
Sum	35	0	35		

Kommentar

Arealet er oppmålt med laser. Mindre arealavvik kan forekomme som følge eventuelle retningsavvik i bygningsdelar, manglande kjennskap til tjukkleiken på innvendige skilleveggar, eller mindre avvik i lengdemål der ein ikkje får målt heile lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2023	Ole Christian Åsen	Takstingeniør
	Vaidas	Leigebuar.

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4647 SUNNFJORD	323	27		0	960.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Befringsvegen 157

Hjemmelshaver

Hindenes Thorleif (dødsbu)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom i Befringsvegen utbygd med ein einebustad og eit frittliggende lagerbygg/bod.

Eigedommen ligg i Stardalen ca 7km frå avkøyringa frå E39 ved Klakegg.

Det er ca 12 km til Skei sentrum og ca 55km til Førde.

Adkomstvei

Frå kommunal veg er det ca 60 meter felles privat veg til eigedommen.

Tilknytning vann

Vassforsyning frå Befring private vassverk.

Tilknytning avløp

Felles privat avløpsanlegg med slamavskiljar og kommunal tømning.

Link til Norva 24:

<https://mintank.no/mintank#sunnfjord/323/27//>

Regulering

Eigedommen ligg i eit LNFR område.

Link til arealplan: <https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/131>

Om tomten

Tomt med gruslagt innkøyring og parkeringsplass, støttemurar av naturstein, naturleg vegetasjon og gjengrodd hage.

Tinglyste/andre forhold

For tinglyste høve visast det til eigedommen si grunnbok.

Link til kartverket :

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4647/323/27/0/0>

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
605 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysningar frå matrikkelen.	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com		Kontroll av reguleringsplan.	Gjennomgått	0	Nei
Verditakst frå 2014 utført av Kristen Eikenes.	29.08.2014	Opplysningar om byggjår m.m	Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 målbar, 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/målbar areal.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR4711>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2-23-0116		
Adresse	Befringsvegen 157 og 159		
Postnummer	6843	Poststed	SKEIJJØLSTER
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Thorleif Hindenes		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Yvonne	Selger1etternavn	Hindenes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggesmeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

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

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 overtagelse.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

ambita

Kommune: 4647 Sunnfjord
Eiendom: 4647/323/27/0/0

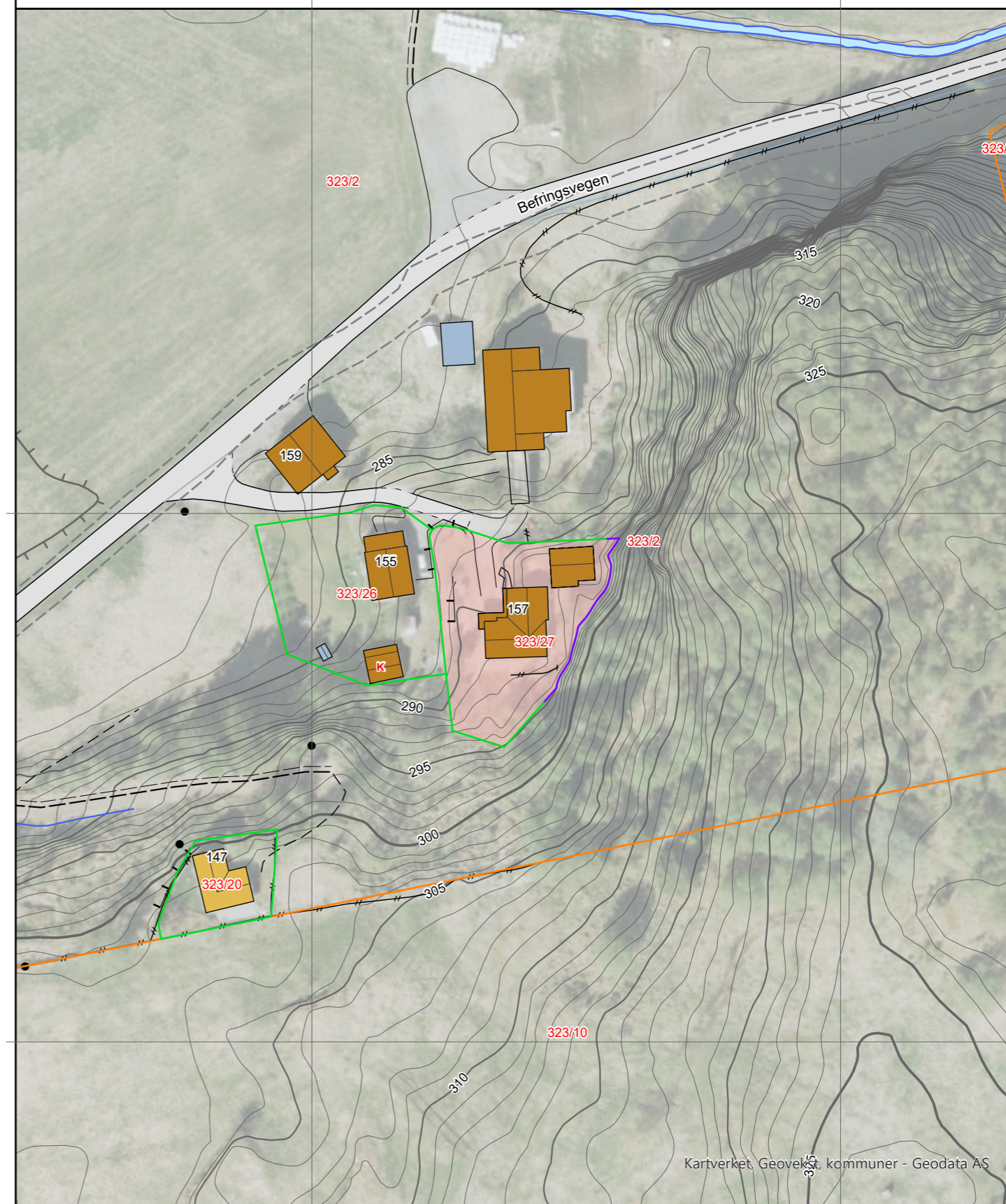
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.9.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

Hindenes, Yvonne Helen Arli

Signert av



Verified by
SIGNICAT
25.10.2023



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 323, Bruksnr 27 **Kommune:** 4647 Sunnfjord

Adresse:
 Veiadresse: Befringsvegen 157, gatenr 5555 **Grunnkrets:** 509 Veiteberg
 6843 Skei i Jølster **Valgkrets:** 6 Skei
 Oppdatert: 28.09.2019 **Kirkesogn:** 7110202 Helgheim

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.06.2018	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	960,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Befringsvegen 157	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	156,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	156,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	177860018			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			66,0		66,0				
H01	1		90,0		90,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.06.2021
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300894981			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 323, Bruksnr 2	Kommune:	4647 Sunnfjord
Adresse:	Befringsvegen 159, gatenr 5555	Grunnkrets:	509 Veiteberg
Veiadresse:	6843 Skei i Jølster	Valgkrets:	6 Skei
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7110202 Helgheim

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Bruksnavn:	Bevring	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	6
Etableringsdato:	31.10.1837	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	414 290,7 kvm	Skyld:	2,34		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmeknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

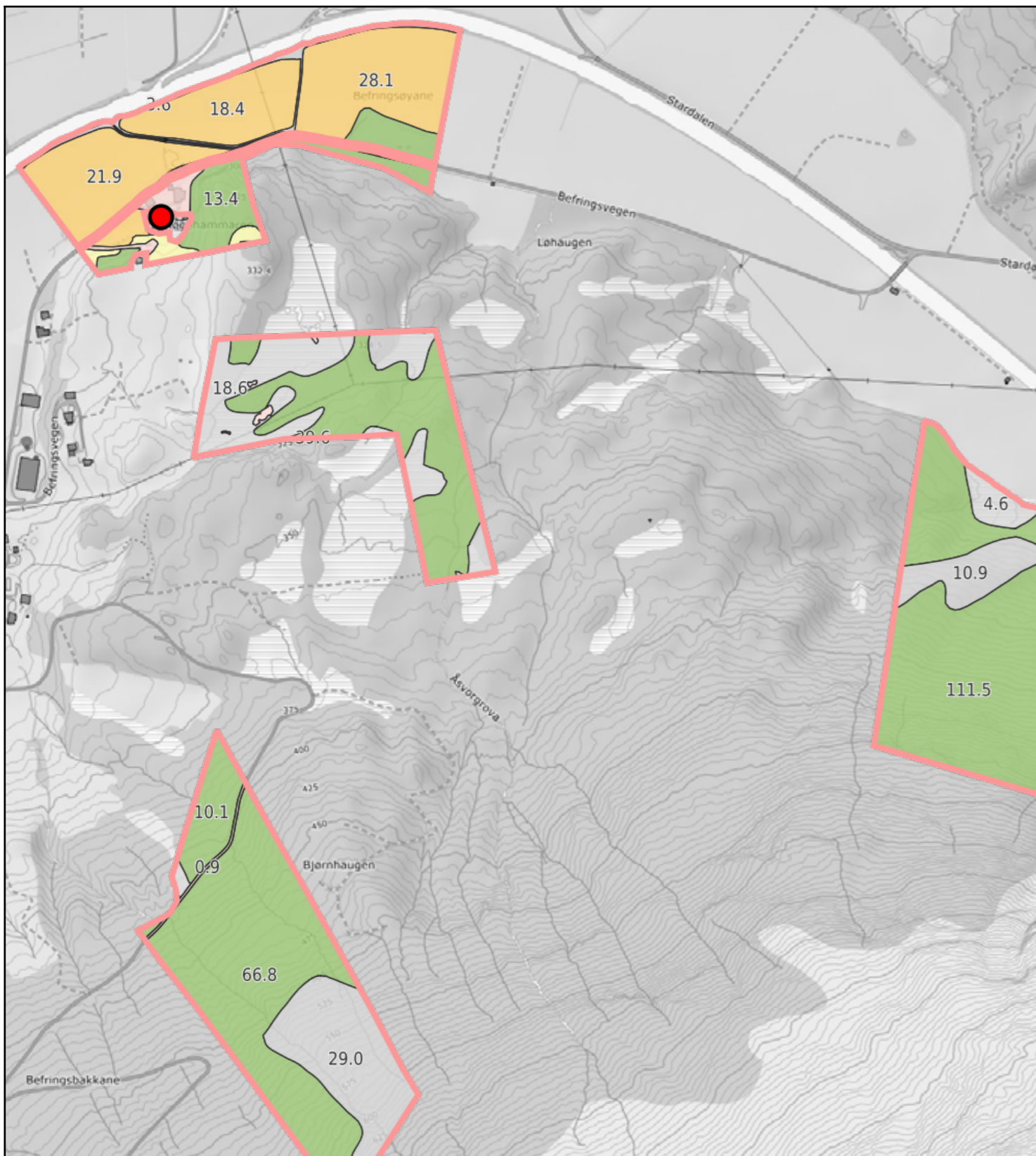
Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 25.10.2023 13:58 Eiendomsdata verifisert: 25.10.2023 13:56	Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.																													
GÅRDSKART 4647-323/2/0 Tilknyttede grunneiendommer: 323/2/0	<table border="0"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>70.8</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>3.5</td></tr> <tr><td></td><td>Produktiv skog *</td><td>252.9</td></tr> <tr><td></td><td>Annet markslog</td><td>80.4</td></tr> <tr><td></td><td>Bebygg, samf., vann, bre</td><td>6.8</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0</td></tr> <tr><td>Sum</td><td></td><td>414.4</td></tr> </table>			Fulldyrka jord	70.8		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	3.5		Produktiv skog *	252.9		Annet markslog	80.4		Bebygg, samf., vann, bre	6.8		Ikke kartlagt	0.0	Sum		414.4	<table border="0"> <tr><td></td><td>Arealressursgrenser</td></tr> <tr><td></td><td>Eiendomsgrenser</td></tr> <tr><td></td><td>Driftsenterpunkt</td></tr> </table>		Arealressursgrenser		Eiendomsgrenser	
	Fulldyrka jord	70.8																														
	Overflatedyrka jord	0.0																														
	Innmarksbeite	3.5																														
	Produktiv skog *	252.9																														
	Annet markslog	80.4																														
	Bebygg, samf., vann, bre	6.8																														
	Ikke kartlagt	0.0																														
Sum		414.4																														
	Arealressursgrenser																															
	Eiendomsgrenser																															
	Driftsenterpunkt																															
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																																

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 5: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Befringsvegen 159	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.03.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	185,0	Igangset.till.:	01.04.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	185,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2002
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10009405			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			70,0		70,0				
H01	1		75,0		75,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Befringsvegen 159	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.02.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.05.1992
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	21,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	21,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.06.1994
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	10005302			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				21,0	21,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Befringsvegen 159	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177860948			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177859974			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

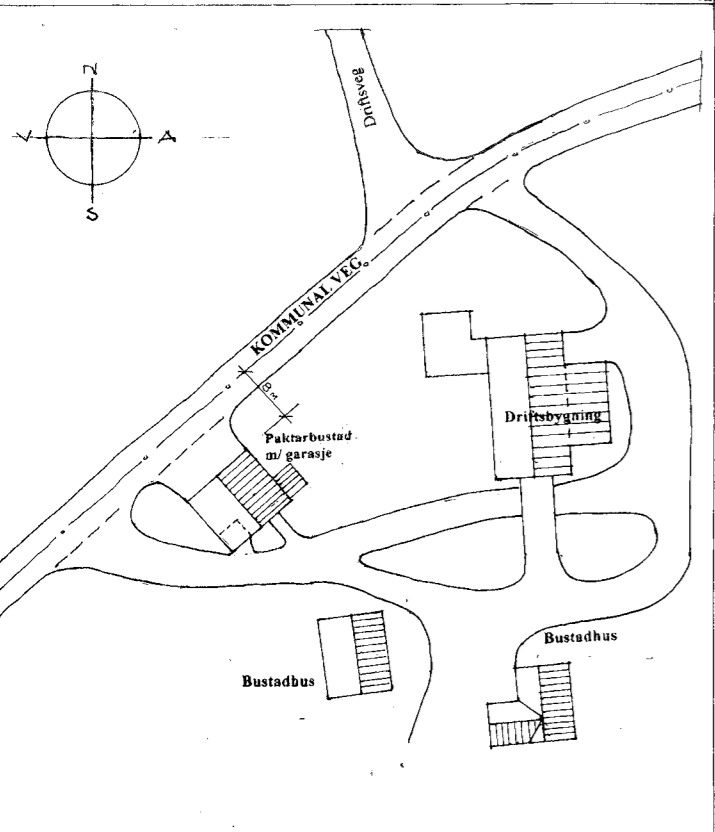
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177860956			Antall etasjer:	


Etasjeopplysninger:

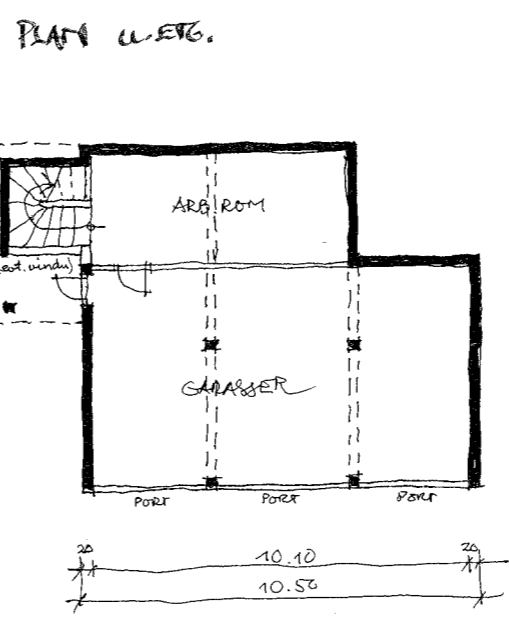
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

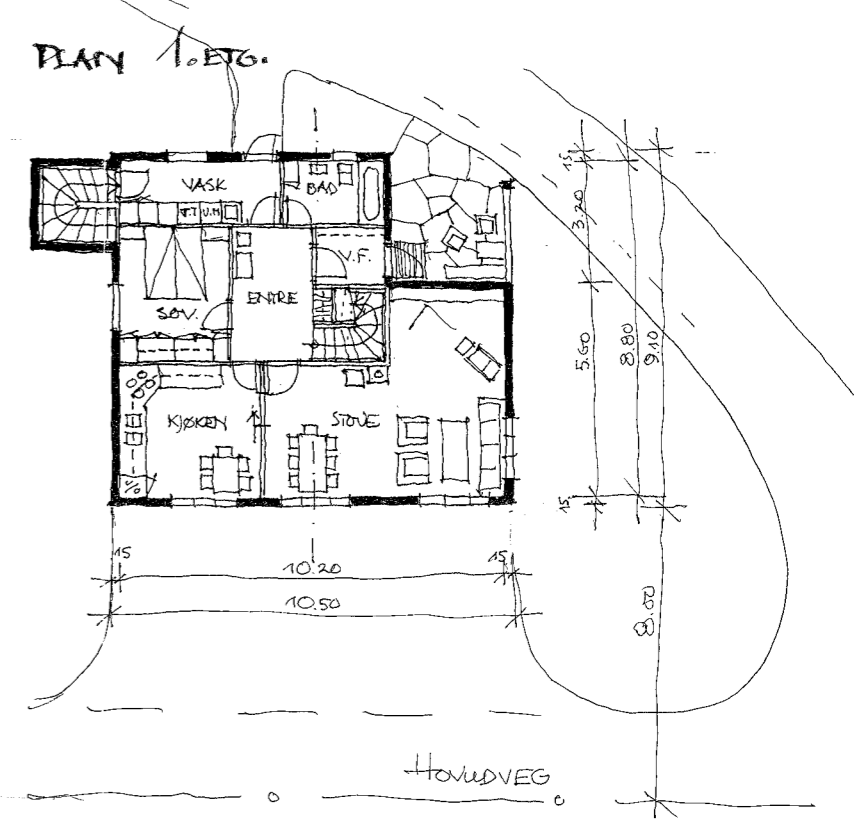
Ingen kulturminner registrert på bygningen.




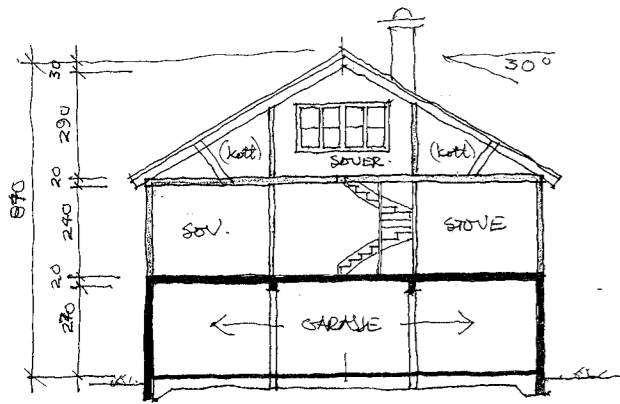
SITUASJONSPLAN PAKTARBUSTAD Olatunet - gr.nr.23/2- BEFRING	mål: 1 : 500	prosj. nr. A 933	tekn. nr. 01
	dato: 29.09.99	teikna av: KJM	INDEX
Sverre J. Befring STARDALEN, 6843 Skei i Jølster	 sivilarkitekt KJARTAN MYKLEBUST Firdavegen 6, p.boks 447 - 6800 FØRDE tlf. 57212000 (saks. 3), faks 56570433 * e k-myklebust@online.no		



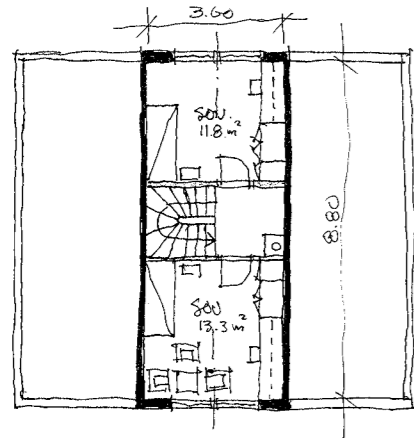
AREAL:
 BTA - 90.0 kvm
 BRA (BRUKSAREAL)
 1. etg. - 83.5
 u. etg. - 40.5
 Sum bustad 124.0
 u. etg. - 52.2
 TOTAL BRA 206.2



PLANAR 1. etg. og u. etg. PAKTARBUSTAD Olatunet - gr.nr.14/1- BEFRING	mål: 1 : 100	prosj. nr. A 933	tekn. nr. 02
	dato: 29.09.99	teikna av: KJM	INDEX
Sverre J. Befring STARDALEN, 6843 Skei i Jølster	 sivilarkitekt KJARTAN MYKLEBUST Firdavegen 6, p. boks 447 - 6800 FØRDE tlf. 57212000 (saks. 3) faks 56570433 * e k-myklebust@online.no		



SNITT

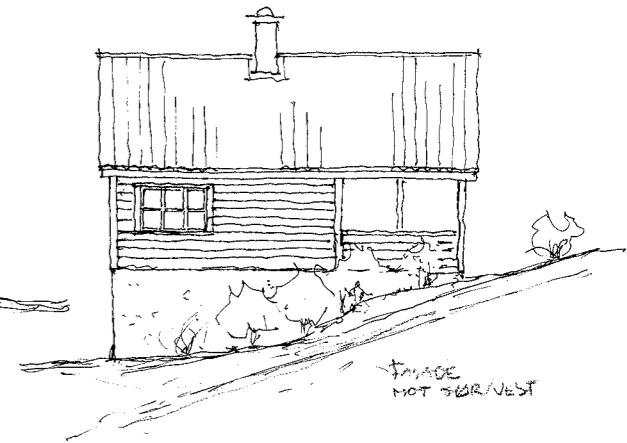


PLAN LOFT

PLAN loft, SNITT PAKTARBUSTAD Olatunet - gr.nr.23/2- BEFRING	mål:	prosj. nr.:	teikn. nr.:
	1 : 100	A 933	03
Sverre J. Befring STARDALEN, 6843 Skei i Jølster	date:	teikna av:	INDEX
	29.09.99	KJM	
		sivilarkitekt KJARTAN MYKLEBUST Firdavegen 6, p.boks 447 - 6800 FØRDE tlf. 57821896/fax 57821897 • mob. 906795438 • e. k-myklebust@online.no	



FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT ØST/VEST



FASADE MOT SØR/ØST

FASADER PAKTARBUSTAD Olatunet - gr.nr.23/2- BEFRING	mål:	prosj. nr.:	teikn. nr.:
	1 : 100	A 933	04
Sverre J. Befring STARDALEN, 6843 Skei i Jølster	date:	teikna av:	INDEX
	29.09.99	KJM	
		sivilarkitekt KJARTAN MYKLEBUST Firdavegen 6, p.boks 447 - 6800 FØRDE tlf. 57821896/fax 57821897 • mob. 906795438 • e. k-myklebust@online.no	

Kjartan Myklebust
 Korsavegen 1a
 6809 FØRDE

Vår ref.:
 24/6889-4

Dykkar ref.:
 26.05.2024

Saksbehandlar:
 Tore Kristen Gjelsvik

Dato:
 04.06.2024

Vedtak om ferdigattest for bustad på gbnr. 323/2

Tiltak: Bustad Bygningsnr: 10009405
 Byggeplass: Gbnr. 323/2// Adresse: Befringsvegen 159
 Tiltakshavar: Sverre J Befring
 Ansvarleg søkar: Kjartan Myklebust

Det er tidlegare gjeve følgjande løyve:	Søk.dato:	Vedtaksdato:
Vedtak om eitt-stegs søknadsbehandling	19.10.1999	30.3.2000

Vedtak om ferdigattest for tiltak etter pbl § 20-1:

Søknaden stadfestar at tiltaket tilfredsstillar krava til ferdigattest, og det er levert tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen til eigaren av byggverket.

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Kommunen finn at det er levert naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling for tiltaket i samsvar med lov og forskrift, SAK10 kapittel 8.

Dokumentasjon som grunnlag for løyvet:

Søknad om ferdigattest datert 24.5.2024 og vedlagt dokumentasjon:

- Kontrollerklæring med sluttrapport
- Det er opplyst om energiforsyning og varmfordeling

Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Ferdigattest er skriven på bakgrunn av mottatt dokumentasjon ved søknad. Kommunen kan gjere tilsyn inntil 5 år etter ferdigattest, sjå pbl § 25-2 andre ledd. Byggverket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring av byggverk krev særskilt søknad og løyve etter pbl § 20-1 bokstav d.

Det er lagt fram kontrolldokument for grunn- og terrengarbeid, tømrararbeid, murararbeid og samordning av desse funksjonane. Byggeløyvet vart gitt noko tilbake i tid, og føretaket som hadde ansvaret for sanitæranlegget eksisterer ikkje lenger. Det ligg difor ikkje føre kontrolldokument for sanitærarbeid. Ferdigattesten er difor skriven på grunnlag av dokumentasjon lagt fram av ansvarleg søkjar og prosjekterande Kjartan Myklebust og Leidulf Sunde som har hatt ansvar for alt utførande arbeid bortsett frå sanitæranlegget.

Klage- og innsynsrett

Dette brevet er eit enkeltvedtak som du kan klage på i samsvar med forvaltningslova sine reglar. Fristen for å klage er 3 veker frå du fekk brevet. Du skriv klaga som eit eige brev og sender det til kommunen. Kommunen handsamar klaga. Om klagen ikkje vert tatt til følge sender vi den til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd. [For meir informasjon om din klagerett sjå heimesida vår.](#)

Du har rett til innsyn og gjere deg kjend med saka sine dokument etter forvaltningslova. [For meir informasjon om din innsynsrett sjå heimesida vår.](#)

Med helsing

Odd Harry Strømsli
 einingsleiar

Tore Kristen Gjelsvik
 ingeniør

Dette brevet er elektronisk godkjent om det ikkje er signert.

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS
Fjellvegen 10
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no