

Sunnfjord - Førde

Kråkenesvegen 706, 6815 Førde



Prisantydning

1.150.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	19
Viktig informasjon	24
Dokumenter	59
Løsøre og tilbehør.	81
Budskjema	85



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.150.000,- + omk.

Byggeår:
1974

Areal:
BRA-i: 58m².
BRA-e: 8m².

Soverom:
2/3

Tomt:
Eiet tomt, 806m².

Parkering:
Eiendommen har rett til parkering av to biler ved siden av løa som ligger på hovedbruket. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Kommunale avgifter:
1.471,- pr. år.
Ekst. renovasjonsgebyr til SUM.

Område:
Sunnfjord - Førdefjorden

Eiendomstype:
Fritidseiendom

Adresse:
Kråkenesvegen 706
6815 Førde





Omkostninger for kjøper

1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,-))

41 452,- (Omkostninger totalt)

1 191 452,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

En koselig fritidseiendom i flotte omgivelser ved fjorden!

Eiendommen består av ei hytte oppført i 1974 med tilhørende uthus. Med eiendommen er det også båtfeste ved pir/steinbrygge som ligger på hovedbrukets teig.

Hytta gjennomgående enkel standard, med innlagt sommervann (fra elv) og strøm. Hytta er innreda med 3 soverom hvor det siste er en omgjort bod (ikke godkjent).

Eiendommen ligger fint til i landlig- og rolige omgivelser på Kråkenes i Sunnfjord kommune. Her er en i umiddelbar nærhet til flere fine turmuligheter på land og på fjorden.







Stue og kjøkken har åpen løsning



Kjøkkenet har plassbygd innredning fra byggeår



Hytta har enkel "hytte-standard" med innlagt sommer-vann og el-anlegg



Hytta har innreda bad med
forbrenningstolett,
dusjkabinett og
baderomsinnredning



Hytta er i dag innreda med 3
soverom.



Eiendommen har tinglyst rett til
båtfeste ved steinpiren/brygga
som ligger på hovedbrukets
teig

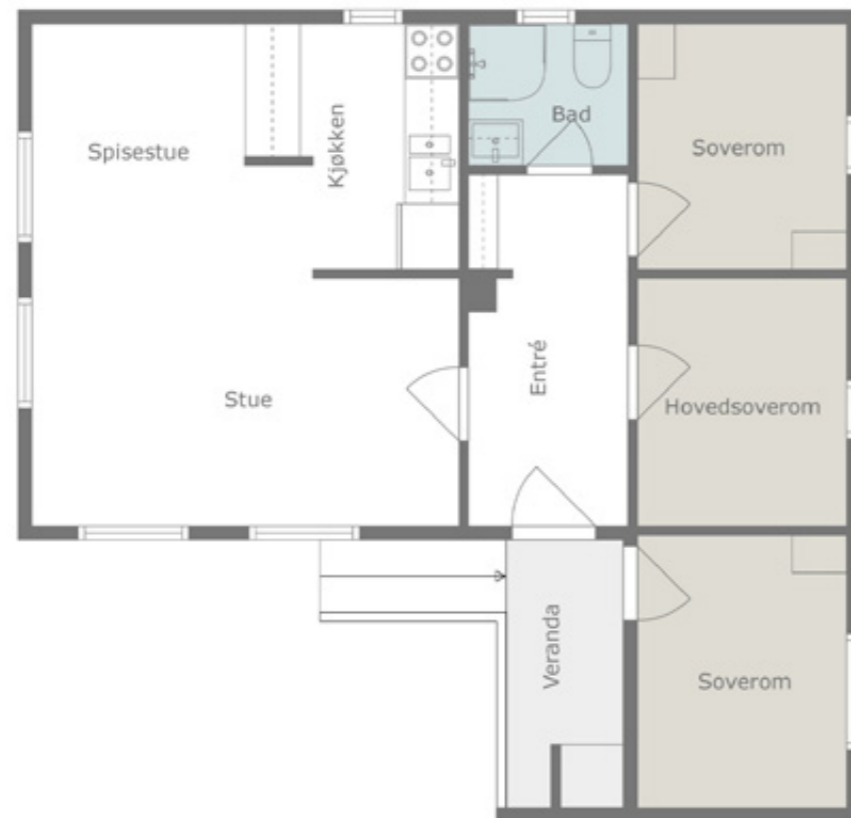


Nedenfor hytta er det laget til delvis
takoverbygd uteplass med peis/grill



Plantegning

Oversikt over hytta



Plantegningen er ikke målt og kan avvike fra beskrivelsen. Byggeskisse er ikke avsett for salg. Innretning og møbler er ikke basert på den faktiske innretningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Kråkenesvegen 706
6815 Førde

Matrikkel

Gnr. 69 bnr. 8 i Sunnfjord
kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til ytterst på Kråkeneset på sørsida av Førdefjorden. Herfra er det fin utsikt over fjorden og fjella på andre siden. Eiendommen ligger usjenert til med langt til neste nabo, samtidig kort veg ned til fjorden hvor det følger med et båtfeste.

Hytta ligger i indre del av Førdefjorden med ca. 15min. kjøretid til Førde sentrum med butikker og andre servicetilbud. Til skisenteret i Blomlia er det ca. 10 min å kjøre.

Adkomst til eiendommen via privat gruslagt veg, samt gangsti siste delen bort til tomtegrensa. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere vegbeskrivelse.

Type, eierform og byggeår

Fritidseiendom Selveier, oppført i 1974

Bygninger og byggemåte

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG2: 14 stk.

- byggegrunn, fundament og grunnmur
- drenering
- støttemurer
- yttervegger og veggkonstruksjoner
- vindu og ytterdører
- tak/taktekking, pipe
- pipe og ildsted
- etasjeskille
- bad
- andre rom - knirk i gulv
- WC, vann og avløpsrør
- VV-bereder
- ventilasjon
- elektrisk anlegg

TG3: 8 stk.

- krypekjeller
- undertak, lekter yttertømming
- renner, nedløp og beslag
- terrasser, trapper, ol.
- bad - overflater gulv
- bad - membran, tettesjikt og sluk.
- kjøkken
- uthus, leikehytte og overbygd uteplass.

Alle interessenter må lese og sette seg grundig inn i tilstandsrapporten som er utarbeidet på boligen før budgivning.

Bygningen er oppført på grunnmur i betong med krypkjeller under hytta. Byggegrunn og evt. drenering er ikke kjent.

Etasjeskille mot hytta er bygd

opp som isolert trebjelkelag med vindsperre mot krypkjeller.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel.

Vinduene har kobla glass i trekarmen fra byggeår, ytterdører i trevirke fra byggeår.

Takkonstruksjonen har saltakform med utvendig tekke av metallplater. Takrenner og nedløp i plast.

Pipa er bygd opp av element og er fra byggeår.

Sanitæranlegget har vannrør av kobber, delvis fra byggeår og delvis fra 2002 (ved dusjkabinettet). Avløpsrør er av plast fra byggeår. Avløp fra kjøkkenet og bad går til grøft i grunn, toalett er av typen forbrenningstoalett. Varmtvannstank fra byggeår er plassert i kjøkkeninnredningen.

Det elektriske anlegget har standard fra byggeår delvis med skrusikringer og noen automatsikringer av nyere dato.

Uthus

Uthuset er oppført på fundament av pæler med gulv av trebjelkelag. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trepanel. Taket har saltakform med

tekke av torvtak.

Leikehytte
Bygningen er oppført i trekonstruksjon og tak med saltakform med tekke av torv.

Grillplass
Ved terrassen/grillplass er oppført takoverbygd parti uten omsluttende vegger. Overbygd areal er på ca. 11m². Det er to tetter vegger som er oppført i lecablokker med utvendig kledning av trepanel. Taket har saltakform med tekke av torv.

Antall rom
Soverom: 3
(soverom nr.3 er ikke godkjent)
Bad: 1

Arealer
Totalt BRA '66 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 58 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 23 kvm

Hytta:
- BRA: 58m²
- BRA-i: 50m² stue/kjøkken, to soverom, gang, bad
- BRA-e: 8m² soverom nr.3 (tidligere bod, ikke godkjent)

Uthus:
- BRA: 15m² (bodrom og tidligere utedo)

Leikehytte:

- Ikke målbart areal pga. lav takhøyde. Gulvareal er på ca. 4m².

Grillplass:
- Ikke målbart areal pga. ikke omslutta bygning (to åpne vegger). Overbygd areal på ca. 11m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Møblering / utstyr
Eiendommen selges slik den fremstår ved visning med det løsøre og innboet som står der da (eksl. noen personlige eiendeler, samt verktøy). Det vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort til overtagelse.

Innvendige overflater og innredninger
Innvendige overflater har gulv med heltre gulvbord og våtromsbelegg på badet. På veggene er det ubehandla og malt panel, og respatex på badet. I himlingene er det panel.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stua og har plassbygd innredning fra byggeår. Innredningen har slette fronter, benkeplate i tre og frittstående

hvitevarer. Det er montert mekanisk avtrekk over komfyr.

Badet har eldre enkel standard med belegg på gulv og plater på veggene. Badet er innreda med dusjkabinett, forbrenningstolett og baderomsinnredning med skap og servant.

Oppvarming
Vedovn i stua / kjøkken.
Veggmontert stråleovn på bad.
Panelovn.

Parkering
Eiendommen har rett til parkering av to biler ved siden av løa som ligger på hovedbruket. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Areal og eierform
Areal: 806 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage
Tomta ligger delvis skrått terreng som heller ned mot fjorden. Tomta er opparbeida med div. støttemurer, gjerde mot nabo, gangveg og terrasser i trevirke. Øvrig del av tomta består av naturlig vegetasjon.

Tilliggende fasiliteter
Eiendommen har tinglyst rett til båtfeste og opplagsplass for båt på hovedbrukets teig. Eiendommen har også rett til bruk av brygga, men grunneier

har ingen vedlikeholdsplikt.

Eier
Steinar Andreas Sandnes

Vei, vann og avløp
Adkomst til parkeringsplass via privat gruslagt veg (hovedbrukets veg). Fra parkeringsplassen er det gruslagt veg og gangsti fram til hytta.

Eiendommen har tinglyst rett til å hente vann fra elva som ligger på hovedbrukets teig. Eiendommen har en 1000L plasttank som ligger ved fossen, herfra går det vannrør ned til hytta. Vanntilførselen er ikke frostsikker og er kun brukt på sommeren.

Det er ikke anlagt avløpsanlegg på eiendommen. Gråvann går til terreng(grøft) og toalett er av typen forbrenningstolett.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i uregulert LNF-område i kommuneplanen.

Eiendommen ligger delvis i aktsomhetsområde for flom og i aktsomehtsområde for ras i NVE sine kart, se vedlegg i salgsoppgaven.

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) på eiendommen:

2002/990-1/55 Jordskifte 04.03.2002
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/3112-2/55 Bestemmelse om gjerde 30.06.2003
Fester har gjerdeplikt. Hovedbruket har rett til å gå forbi hytten med bufe. Overført fra: 4647-69/8

2016/351129-6/200 Bestemmelse om gjerde 20.04.2016

2016/351129-7/200 Best. om adkomstrett 20.04.2016
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:69 Bnr:1
Rett til å gå forbi hytta med bufe

Tinglyste rettigheter tilhørende eiendommen:

Rettigheter på 4647-69/1
Rettigheter i eiendomsrett 2016/351129-3/200
Bestemmelse om parkering 20.04.2016
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:69 Bnr:8

Rettigheter på 4647-69/1
Rettigheter i eiendomsrett 2016/351129-4/200
Bestemmelse om vannrett 20.04.2016
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:69 Bnr:8

Rettigheter på 4647-69/1
Rettigheter i eiendomsrett 2016/351129-5/200
Bestemmelse om båt plass 20.04.2016
rettighetshaver:Knr:4647 Gnr:69 Bnr:8

Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest på noen av bygningene hos Sunnfjord kommune.

Prisantydning
1 150 000,-

Beregnet total kostnad
1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
28 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 150 000,-))

41 452,- (Omkostninger totalt)

1 191 452,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Geir-Jonny Folkestad
Takstdato : 14.02.2024
Markedsverdi : 1 150 000,-
Teknisk verdi : 1 466 000,-
Formuesverdi : 189 606,-
Pr. 2022

Eenergimerking

Det er ikke innhentet/ utarbeidet energiattest på hytta.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 2117722

Kommunale avgifter

Kr. 1 471 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, feiing og branntilsyn. Renovasjonsgebyr til SUM kommer i tillegg.

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 digital + fotopakke (Kr.18 900)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (1500,- pr. stk.)

Panterett med urådighet – Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Totalt kr. (Kr.79 300)

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

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

Ved elva bortenfor hytta ligger kraftstasjon til Kråkenes kraftverk tilhørende Småkraft AS. Småkraft har gitt tilbakemelding til eier av hytta at de skal gjennomføre støyreducerende tiltak ved stasjonen (turbinstøy ved lav vannføring).

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 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.

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

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
Foretaksregistret orgnr: 992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Salgsoppgave datert

29.05.2024

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.

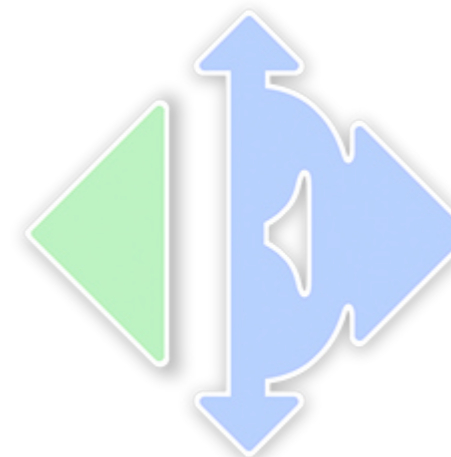
Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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 budgivingen.

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 budgiving», som er inntatt i salgsoppgaven.

HYTTE MED UTHUS
KRÅKENESVEGEN 706
6815 FØRDE



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 14/02/2024

Abrahamhjellen 15

Førde 6814

91106452

geir@sunnfjordtakstservice.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:69, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Steinar Andreas Sandnes
Tomt:	806 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat veg og gangsti gjennom tunet til hovedbruket
Vann:	Privat vatn frå elv på hovedbruket
Avløp:	privat avløpsvatn til grøft i grunnen
Regulering:	LNFR areal, Link til arealplan: https://www.arealplaner.no/4647/arealplaner/590
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Ikkje opplyst
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	1974

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.02.2024
Forutsetninger (hindringer):	<p>Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverende levetid er marginal eller har ein usikker restlevetid. Bygningen sin tettheit, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikkje lar seg oppdage/konstatere med mindre huseigar etterspør hulltaking i konstruksjonar. Det er ikkje tatt med manglar/skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningen sin verdi, og som er visuelt synlege for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfeller. På grunn av bustaden sin alder og vedlikeholdsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredstiler dagens føreskrifter og krav.</p> <p>Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfeller vere vanskeleg å vurdere, då det kun blir gjort stadvis/visuelle kontrolleringar på yttertak. Skjulte feil og skadar kan ein ikkje utelukke. Dersom bygningsdelar er dekket til med snø på synfaringsdagen er det avgrensa moglegheit for observasjonar som følgje av dette. Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje mogleg å vurdere når det er opphaldsvêr og tørt på synfaringsdagen. Baderom blir vurdert ut i frå visuelle observasjonar og ved stadvis søk med fuktindikator i tilstøtende rom og hulltaking frå tilstøtande rom vist det vert gitt tilatelse frå hjemmelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller vere vanskeleg å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss, tilgroing etc. Det vil alltid frå takstmannen si side tilrå løysningar som tilseier at vannbruk direkte på overflater reduserast. Tomtestørrelse er henta inn frå kommunen sitt register/Statens kartverk. Opplysningar om årgangar på bygningsdelar og anna informasjon om bustaden blir henta inn frå seljar. Forutsetning for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfeller kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold.</p> <p>Hjemmelshaver/rekvirenten skal lese gjennom rapporten og gje tilbakemelding til takstmannen før bruk dersom det fins feil/manglar i rapporten. Rapportens gyldigheit er 12 månader, ved bruk av rapporten etter 12 månader bør takstmannen kontaktast for ny synfaring og oppdatering av rapporten.</p>
Oppdragsgiver:	Ørjan Neverdal
Tilstede under befaringen:	Representert ved nøkler
Fuktmåler benyttet:	Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Skråande tomt som er opparbeid med hytte, bod med utedo, leikehytte, og grillplass, forstøtningmurar av naturstein, overgrodd gangveg parkeringsplass til eigendomen, med gangbru over elv. Rampe frå terreng til overbygd inngangsparti til hytta. Uteområdet er opparbeid med grøntareal og plattung ved hytta mot nord og vest, frå plattung mot nord er det gangsti ned til plattingar ved elv der det er tillaga for grillplass med takoverbygg. Det er fin utsikt frå tomta til sjøen mot nord, og det er turstiar i nærliggande områder.

ADKOMST TIL EIGENDOMEN.

Adkomst til eigendomen via privat veg gjennom tunet til hovudbruket frå offentleg veg, gangbru over elv og gangsti til eigendomen

PARKERING.

Det blir opplyst i kjøpeavtale for innløyising av festetomt at fritidseigendomen har rett til å parkere inntil 2 stk. bilar ved løa på gnr. 69 bnr. 1.

BÅTPLASS.

I følgje hjemmelshaver har eigendomen tinglyst båt plass ved steinmoloen til venstre når du står ved kraftverket og ser ned mot det røde naustet. Båten blir dratt opp i støa til venstre for moloen for vinterlagring.

RADON.

Er det føretatt radonmåling i hytta?

I følgje hjemmelshaver er det ikkje utført radonmåling av hytta, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre.

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Moderat til låg risiko".

Krav til radonduk ved oppføring av bustader og hytter blei innført med Byggeteknisk foreskrift i 2017 (TEK17).

Radon gir økt risiko for å utvikle lungekreft. Risikoen øker jo høyere radonnivået er, i tillegg til lengden på oppholdstiden. Røykere er mest utsatt. Det er først og fremst det å bo og oppholde seg i forhøyde radonnivåer over år, som gir en betydelig risikoøkning. Nye radonkrav i TEK 10 (2010) Forskrifter om tekniske krav til byggverk.

§13-5. Radon.

1) Bygging skal prosjekterer og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³

2) Følgende skal minst vere oppfylt:

- Bygging beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.
- Bygging beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egne tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at det er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.

UTLEIER SKAL MÅLE.

Som eier av boligen har utleier plikt til å sørge for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som mulig, og det skal ikke overstige 200 Bq/m³. Det er den absolutte maksverdien. Dersom nivået overstiger 100 Bq/m³ har utleier plikt til å iverksette tiltak for å få nivået lavere. Som leietaker kan man derfor kreve at utleier måler radonnivået eller legger frem rapporter fra tidligere målinger, slik at man kan være sikker på at boligen ikke har for høye verdier. Hvor ofte man kan kreve måling beror på flere forhold. I de fleste tilfeller bør man måle mellom hvert femte og hvert tiende år. Dersom det tidligere er målt for høye nivåer av radon, og det er gjort tiltak, kan man kreve målinger oftere enn dersom det ikke har vært et problem tidligere.

DOKUMENTASJON AV RADONNIVÅENE.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

INTERVALL FOR RADONMÅLING.

Er det gjort tiltak mot radon i bygningen, bør man måle hvert femte år, oftere dersom radonproblemer har vært alvorlige. I bygginge hvor tidligere målinger viser stabilt lave radonnivåer under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ er det tilstrekkelig å måle cirka hvert tiende år, dersom det ikke har skjedd endringer i grunnforhold, bygningen eller ventilasjon i perioden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Anbefaler å føreta radonmåling av fritidsbustaden.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament og ringmur av betongkonstruksjonar. Betongplate på planerte masser. Yttervegger av 3` trekonstruksjonar med 5 cm isolasjon og ståande trekledning på fasade. Kobla vindauger med sprosser frå byggjeår i malte trekarmar. Takkonstruksjon med saltaksform tekka med metallplater. Isolert trebjelkelag på ringmur over krypkjeller med våtromsbelegg på bad og tregolv i øvrige rom. Rampe med overbygd plattung ved inngangsdører. Plattung mot nord og vest oppført av impregnerte trekonstruksjonar.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Sommar hytte som ble oppført i 1974 og blei noko ombygd/modernisering 1987 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggjeår og ombyggingsår, byggemetode frå byggjeår og ombyggingsår tilfredsstillar ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av hytta vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav. Det er utført noko vedlikehald og oppgraderingar av hytta etter byggjeår og ombyggingsår men pga. alder framstår hytta generelt med eldre standard og slitasje, ein må pårekne ytterlegare vedlikehald og oppgraderingar av hytta en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Hytte med denne alder har i utgangspunktet gjennomgåande TG2 pga. alder og slitasje på bygningsdeler, unntaksvis kan vere bygningsdeler som er oppgradert, fornya eller har lang restlevetid og framstår i god stand på synfaringsdagen.

EGENERKLÆRING.

Viser også til hjemmelshavers egenerklæring om "kjente feil eller mangler ved bustaden". Egenerklæringar og vedlegg til egenerklæring skal leggest ved Eigarskifterapport ved salg av bustaden.

VERKTØY.

Følgende instrument/verktøy blei brukt under befaringa:

- Fuktmåler Protimeter MMS2.
- Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus.
- Laser avstandsmålar Hilti PD-E.
- Strek laser Hilti PMC 36.
- Meterstokk.

TIL INFORMASJON.

Takstmann som utarbeider denne rapporten skriv teksten på nynorsk, det kan likevel førekome tekstar på bokmål då desse tekstane er henta frå standard plukktekstar som ligg i takstprogrammet.

ANNET:**OPPVARMING HYTTA.**

Stråleovn på vegg på bad, elektrisk ovn i stove og ildsted i stove.

ENERGIMERKING.

Det er ikkje føretatt Energimerking av hytta på synfaringsdagen, ved salg/eigarskifte er det påkrevd med energimerking av bustader og hytter. Viser til «energimerking.no» for utførelse av energimerking av hytta.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Hjemmelshaver opplyser at det ikkje er observert skjeggkre eller andre skadedyr i hytta. I bustader og hytta av denne alder kan det ha vert/er skadedyr i konstruksjonane sjølv om det ikkje har vert oppdaga av hjemmelshaver.

ROMHØGDE.

1 Etasje. Bad 2-2,27m, kjøkken/Stove 1,98-2,43m, Soverom ved bad 2,0-2,46m, Soverom ved ytterdør 1,98-2,44m, gang 1,98-2,44m. Soverom med inngang frå plattning med overbygg 1,68-2,20m. Takhøgde er målt til underkant av taksperre.

PLANHET PÅ GOLV.

1 Etasje: 26-28mm
Retningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskille med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.
Det er nivåforskjell frå golv i gang til golv på soverom.

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

Det refererer ofte til ein levetidstabell, utarbeidd på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler". Normal forventa levetid er angitt generelt og ca. i eit intervall mellom høg og låg forventa teknisk levetid avhengig av utføring og bruk. Levetidsbetraktningane er generelle og angir gjennomsnittleg normal levetid basert på eit avgrensa grunnlag og må derfor brukast kritisk.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Vindauger/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 20-60 år.
- Dører en forventa levetid på 20-40 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 20-60 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 40-60 år.
- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 40-80 år.

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på: Kort/middels/lang 10/30/50 år.
- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25-30 år.
- Shingel en forventa levetid på 20-25 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 30-50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 20-30 år.
- Teglstein en forventa levetid på 30-50 år.
- Skifer en forventa levetid på 50-80 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 25-35 år.

Sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrøyr av kobbar: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturar: 10-25 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 30-50 år.
- ☉ Varmtvannsberedar: 15-30

DOKUMENTKONTROLL:

- Skøyte datert 25.06.2003
- Byggemeldte teikningar
- Målbrev
- Egenerklæringar

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1 ETASJE.

Gulv: Våtromsbelegg på bad, lakka tregolv i øvrige rom.

Vegg: Tynn respatex på bad, malt panel i øvrige rom.

Tak: Panel mellom synlege taksperre i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport er ein tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille dei byggt tekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.

Denne rapporten er utarbeida i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplyst av hjemmelshaver:

2002 - Montert nytt våtromsbelegg og satt inn dusjkabinett.

2002 - Nye vassrør til dusjkabinett.

Opplyst i tidlegare takst frå 16.07.2002:

1987 - Div. ombygging og modernisering

1987 - Gammel taktekking fjernet, tak bygd opp 15 cm isolert og tekket med metalplater.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utført arbeid.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	1 960 000,-	
- Fradrag:	940 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 020 000,-	1 020 000,-

Verdi uthus som ny i dag:	280 000,-	
- Fradrag:	78 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	202 000,-	202 000,-

Verdi takoverbygg og plattingar for grillplass:	149 000,-	
- Fradrag:	55 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	94 000,-	94 000,-

Tomteverdi: **150 000,-****Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 150 000,-**

Låneverdi: 920 000,-

Beskrivelse av markedsverdi:

Beregning av markedsverdi er gjort utifrå dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand av hytta. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedrørende vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I fradraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått fradrag for evt. skjulte feil og manglar.

Ein gjer oppmerksom på at normal salsverdi er det takstmannen anser som sannsynleg at fleire enn en er villig til å betale for eigdommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av hytta.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etasje	50	8		23	50	8
SUM BYGNING	50	8		23	50	8
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Vedbod/utedo		15				
Platting ved grillplass				30		
SUM BYGNING		15		30		
SUM BRA	15					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer som er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoarealer for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikkje medregnet i dette arealet men er medtatt i totale mål for SUM BH i arealoppstillinga.

I areal av BRA-e inngår også areal av omsluttande vegger.

Areala er berekna og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Soverom på utside av hovuddel med eigen inngangsdør frå platting ved hovuddør.

BRA-i:

1 Etasje.
Bad (2,8m²), gang (6,7m²), kjøkken/stove (26,5m²), soverom ved bad (6,5m²), soverom ved ytterdør (6,4m²).

BRA-e:

1 etasje.
Soverom med egen inngangsdør fra platting (6,7m²).

ANDRE MERKNADER:

- Eigendomen har tidlegare vert festetomt som er innløyst i 2016.
- Viser til kjøpsavtale for innløsning av festetomt og vedlegg til skøyte for nærmare informasjon om pliktar og rettar ved eigendomen.
- Det er ikkje gitt midlertidig bruks tilatelse eller ferdigattest på hytta.
- Hytta tilfredsstillar ikkje krav til isolasjonsevne for byggjeår.

Risikorapport frå PropCloud skal ligge vedlagt Tilstandsrapport ved omsetnad av eigendomen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir-Jonny Folkestad

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann med over 25 års erfaring innanfor byggebransjen, og fagskuleingenør innan byggfag.

14/02/2024

Geir-Jonny Folkestad

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På synfaringsdagen blei det ikke registrert nokon tegn til setningar i bygningen og på bakgrunn av dette blir grunnforholda vurdert til å være stabile.

Det er registrert avskaling av grunnmurs puss etter antatt rustsprenging av armeringsjern i grunnmur mot vest.

Det er ikke registrert fuktsikring av grunnmur mot terreng ved visuell synfaring, noko som vil kunne føre til fuktgjennomtrenging i grunnmur og fukt i krypkjeller.

Det er registrert fukt i krypkjeller, og drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg og er moden for utskifting.

Det er ikke mogleg å vurdere dreneringa med sikkerheit i forhold til funksjonalitet ut frå visuell synfaring. Det kan være fleire forhold under bakkenivå (vassårar i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Vurderinga er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturleg aldriings messig slitasje med en normal levetid. Vidare den begrensning at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande avvisingar.

Drenering er ikke kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er ukjent på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 20-60 år.

Merknader: TG2 pga. Det er registrert avskaling av grunnmurs puss etter antatt rustsprenging av armeringsjern i grunnmur mot vest, det er ikke registrert fuktsikring av grunnmur og topplis mot terreng, det er registrert fukt i krypkjeller, og drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg og er moden for utskifting.

**TG 3** 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Fundament og grunnmur av plasstøyt betongkonstruksjonar. Isolert bjelkelag over blindkjeller med vindsperre under bjelkelag.

Det er ikke fuktsikring mot terreng og det er registrert fukt mot grunn i blindkjeller.

Det er registrert fukt og soppdannelse under vindsperrer, og det er vindsperre og isolasjon som har falt ned frå bjelkelag noko som må utbetrast.

Ved fukt og kondensering i blindkjeller vil trekonstruksjonar over grunnmur vere ekstra utsatt for fukt, sopp og råteskader.

Det blir anbefalt fuktsikre mot terreng, og skifte vindsperrer og isolasjon under bjelkelag som er utsatt for fukt og soppdannelse.

Merknader: TG3 pga. det er ikke fuktsikring mot terreng, det er registrert fukt mot grunn i blindkjeller, det er registrert soppdannelse under vindsperrer, og det er vindsperre og isolasjon som har falt ned frå bjelkelag.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikke vere tilfredsstillande terrengforhold sør for fritidsbustaden der det er terrengfall mot fritidsbustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader: TG2 pga. det er terrengfall mot fritidsbustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.

**TG 2** 1.4 Støttemurer

Støttemur for utområdet av naturstein og lettklinkarstein (leca) med forventa tilstand med tanke på alder. Støttemurar er mosegrodde og deler av støttemurar har glidd noko ut og må leggest på plass.

Merknader: TG2 pga. alder, tilstand på støttemurar, og deler av støttemurar har glidd noko ut og må leggest på plass.



2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er påvist konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

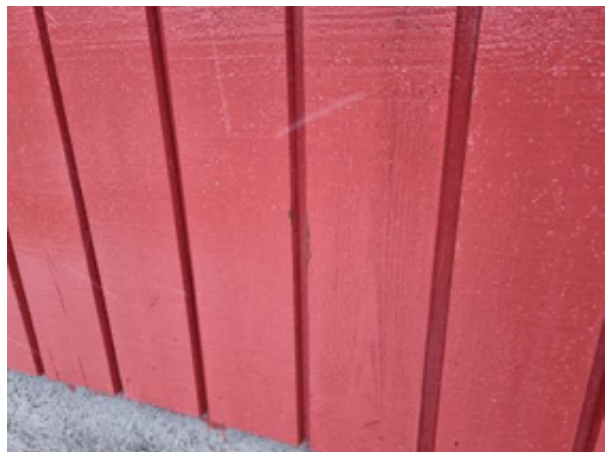
Sjølve veggkonstruksjonen blei ikkje kontrollert då det er ein lukka konstruksjon. For kontroll krevst det destruktive opningar, noko som ikkje blei utført på synfaringsdagen.

Yttervegg er kledd utvendig med ståande trepanel på fasade, kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking. Det er ikkje tilstrekkeleg lufting bak veggkledning for ventilering. Det er ikkje registrert nemneverdige skader på synfaringsdagen, men det vil kunne oppstå fukt/råteskader over tid pga. manglande lufting bak veggkledning.

Veggkledning er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og har behov for vedlikehald.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
 - Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Merknader: TG2 pga. kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking. Det er ikkje tilstrekkeleg lufting bak veggkledning for ventilering, det vil kunne oppstå fukt/råteskader over tid pga. manglande lufting bak veggkledning, og veggkledning er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og har behov for vedlikehald.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDUER.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmar frå byggjeår, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vinduer i hytta. Vinduer framstår med elde, slitasje, fukt og tegn til råteskader. Vinduer er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting.

Det blir gjort oppmerksom på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke. Det ble registrert nokon punkterte vindaugsglas på synfaringsdagen.

DØRER.

Ytterdører i trevirke frå byggjeår. Dører framstår med elde og slitasje, og har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Merknader: TG2 pga. vinduer framstår med elde, slitasje, fukt og tegn til råteskader. Vinduer er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting, og dører framstår med elde og slitasje, og har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon og takteking er synfart frå bakken, det er overskya og nedbør på synfaringsdagen.

Det er registrert nokon tegn til fuktskjoldar i innvendig takpanel ved skorstein, noko som blir vurdert til å vere frå før det blei montert ny takteking.

Det er ikkje registrert luftespalter under takutstikk. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukka og ikkje tilgjengeleg for inspeksjon utan destruktive inngrep. Man kan kun anta at lufting er etablert etter gjeldande avvisingar på oppføringstidspunktet.

Det er ikkje montert snøfangar på tak noko som er eit krav.

Krav til snøfangar på tak ved:

- Glatt tak 3-14°,
- Middels glatt tak 14-27°,
- Ru tak (shingel, Decra) 27° +

Merknader: TG2 pga. det ikkje er registrert tilstrekkeleg lufting av takkonstruksjonen, og at det ikkje er montert snøfangar på tak.



TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å vere i fra 1974

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, lekter, takteking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen.

Det kan sjå ut som at takkonstruksjonen har tilstrekkeleg heling, det er ikkje føretatt målingar for å kontrollere om heling på takkonstruksjonen samsvarer med byggemeldte snitt teikningar.

Takteking framstår med elde og slitasje og har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for utskifting.

Undertak blir vurdert til å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for utskifting.

Takkonstruksjonen er ein fukt utsatt bygningsdel.

Vindskier framstår med fukt og råteskader og blir vurdert til å ha behov for utskifting.

Pipe og høgde på pipe er ikkje kontrollert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å kontrollere på synfaringsdagen, ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe ikkje tilfredsstillar krav til høgde over møne.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Torvtak en forventa levetid for utskifting på: Kort/middels/lang 10/30/50 år.
- Betongtakstein en forventa levetid på 30-60 år.
- Sveits papp en forventa levetid på 25-30 år.
- Shingel en forventa levetid på 20-25 år.
- Forsinkede stålplater, malt på 10-20 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 30-50 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 20-30 år.
- Teglstein en forventa levetid på 30-50 år.
- Skifer en forventa levetid på 50-80 år.
- Asfaltshingel en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 25-35 år.

Merknader: TG2 pga. undertak, lekter, takteking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overgangar ikkje er inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen, undertak og takteking har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for utskifting, og ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe ikkje tilfredsstillar krav til høgde over møne.

TG3 pga. Vindskier framstår med fukt og råteskader og blir vurdert til å ha behov for utskifting.



TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløpsrør.

Det er lekkasje i nedløpsrør på hjørne mot nordøst som vil over tid påføre yttervegg fuktskade.

Rennenedløp på hjørne mot sørøst og midt på taket mot sør er ikkje ført til terreng.

Nedløpsrør som er ført til terreng er ikkje kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur, noko som vil føre til ekstra fuktbelastning på grunnmur og drenering rundt grunnmur.

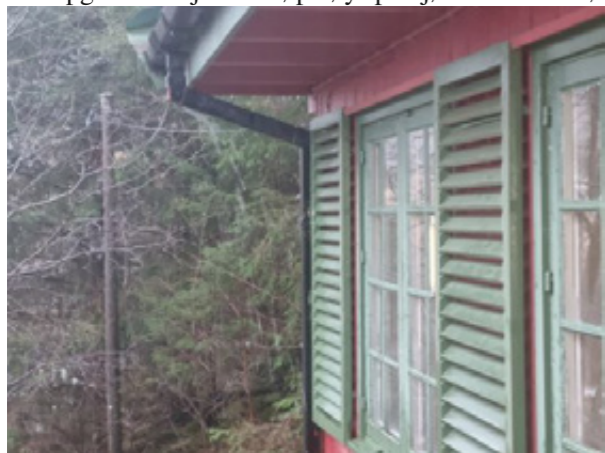
Takrenner og nedløpsrør har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting, ein bør og pårekne å legge dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 20-30 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 25-35 år.

Merknader: TG2 pga. takrenner og nedløpsrør har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting, ein bør og pårekne å legge dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur, og rennedløp på hjørne mot sørøst og midt på taket mot sør er ikkje ført til terreng.

TG3 pga. lekkasje i nedløpsrør på hjørne mot nordøst som over tid vil påføre yttervegg fuktskade.



5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

PLATTING VED HYTTE.

Plattingar ved hytta mot nord og vest på 23m² oppført i impregnerte trekonstruksjonar, det er noko nivåforskjell på plattingar. Det er registrert fukt/råteskader på nokon bjelkar og nokon terrassebord er knekte, plattingar blir vurdert som moden for utskifting. Det er ikkje montert rekkverk på platting til bratt skråning mot nord, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

PLATTING VED GRILLPLASS.

Plattingar på 30m² ved grillplass nord for hytta like ved elva, plattingar er oppført i impregnerte trekonstruksjonar over to nivå med trapp mellom plattingar og platting ved grillplass framstår med behov for vedlikehald. Platting nærmast elva har konstruksjonsvikt og hallar mot elva, platting har noko råteskader og det manglar deler av rekkverk på sida mot elva. Platting framstår med behov for utskifting, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen.

Merknader: PLATTING VED HYTTA.

TG3 pga. det er registrert fukt/råteskader på nokon bjelkar og nokon terrassebord er knekte, plattingar blir vurdert som moden for utskifting, og det er ikkje montert rekkverk på platting til bratt skråning mot nord.

PLATTINGER VED GRILLPLASS.

TG2 pga. platting framfor grillhytta framstår med behov for vedlikehald.

TG3 pga. platting nærmast elva har konstruksjonsvikt og er i ferd med å gli ut mot elva, platting har noko råteskader og det manglar deler av rekkverk på sida mot elva, og platting framstår med behov for utskifting.



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe frå byggjeår, det er registrert forskriftsmessig avstand frå eldstad til brennbart materiale.

Det er ikkje tilstrekkeleg avstand frå feieluke til brennbart materiale, målt avstand ca. 9cm (krav 30cm).

Pipe og eldstad er kun visuelt vurdert og ikkje røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved synfaring. Underteiknande har ikkje spesiell kompetanse vedr. vurdering av eldstad og pipe, eldstad og pipe blir anbefalt kontrollert av brann/feievesen ved eigarskifte.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er tilstrekkeleg avstand frå feieluke til brennbart materiale, og alder på pipe.



8. Etasjeskillere**TG 2** 8.1 Etasjeskillere

Isolert bjelkelag på ringmur av betongkonstruksjonar over krypkjeller, under bjelkelag er det montert vindsperre. Det er ukjent kor mykje isolasjon som er i golv mot krypkjeller.

Deler av vindsperre og isolasjon har falt ned noko som må utbetrast (sjå punkt. 1.2 krypkjeller).

Det er registrert 26-28mm retningsdifferanse på golv over krypkjeller, noko som blir vurdert som vesentleg retningsdifferanse med tanke på byggjeår. Retningsdifferanse er målt tilfeldige plassar på etasjeskilje med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta.

Det er registrert noko knirk i etasjeskilje.

Merknader: TG2 pga. retningsdifferanse på golv over krypkjeller, og det er registrert noko knirk i etasjeskilje.

**9. Rom under terreng****9.1 Denne bygningsdelen eksisterer ikke.****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. Våtrom****10.1 Bad****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsinnredning med slette frontar.

Tynne Respatex plater på vegg og i tak mellom taksperre som ikkje tilfredsstillers dagens krav.

Hull i innvendig tak etter tidlegare taggjennomføring.

Nedre del av veggplater er ikkje tilgjengelege for kontroll då våtromsbelegg er lagt med oppkant på utside av plater.

Vindaug inne i dusjsone som ikkje er av fuktbestandig materiale, noko som vil kunne føre til fukt og råteskader på vindaug og veggkonstruksjon under vindaug.

Elektrisk vifte i vegg for ventilering av våtrommet, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom og ventilering blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.

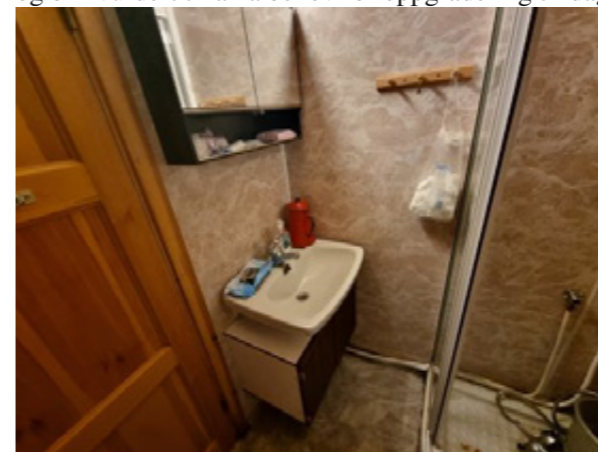
Vegg og tak overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG2 pga. nedre del av veggplater er ikkje tilgjengelege for kontroll då våtromsbelegg er lagt med oppkant på utside av plater, vindaug inne i dusjsone som ikkje er av fuktbestandig materiale, noko som vil kunne føre til fukt og råteskader noko som vil kunne føre til fukt og råteskader på vindaug og veggkonstruksjon under vindaug, det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av badet, det er hull i innvendig tak etter tidlegare taggjennomføring, vegg og tak overflater har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på golvet.

Våtromsbelegg er lagt med oppbrett på utside av veggplater noko som ikkje er godkjent løysning.

Lim har løsna frå veggplater og det er utett overgang mellom våtromsbelegg og veggplater, slik at underliggende konstruksjonar er utsatt for fukt og råteskader.

Det er sprekker og utettheter i våtromsbelegg fleire plassar og det er registrert teikn til fukt/råteskade i sprekk i våtromsbelegget mellom dusjgolv og vegg mot kjøkken.

Det er registrert tegn til motfall frå vask til dusjgolv.

Det er registrert misfarging i dusjgolv og på våtromsbelegg rundt dusjgolvet.

Golv på badet har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Det er ikkje mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.

Merknader: TG3 pga. Våtromsbelegg er lagt med oppbrett på utside av veggplater noko som ikkje er godkjent løysning, lim har løsna frå veggplater og det er utett overgang mellom våtromsbelegg og veggplater, slik at underliggende konstruksjonar er utsatt for fukt og råteskader, det er sprekker og utettheter i våtromsbelegg fleire plassar, det er sprekker og utettheter i våtromsbelegg fleire plassar og det er registrert teikn til fukt/råteskade i sprekk i våtromsbelegget mellom dusjgolv og vegg mot kjøkken, det er registrert tegn til motfall frå vask til dusjgolv, det er registrert misfarging i dusjgolv og på golv rundt dusjgolv, og golv på badet har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1987, våtromsbelegg.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er ikkje tilgjengeleg for å kontrollere av ev. sluk under dusjgolv på synfaringsdagen, dusjgolv er limt fast til vegg med fugemasse.

Det er ikkje mogleg på synfaringsdagen å kontrollere om det er sluk under dusjgolv eller om avløp frå dusjgolv er kobla direkte til røyr gjennom golv.

Våtromsbelegg framstår med elde og slitasje, skader, feilmontert og oppfyller ikkje formålet, og har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er moden for utskifting.

Arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført og er med feil utførelse då det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv, våtromsbelegg er feilmontert slik at det ikkje oppfyller formålet og det ikkje er tilstrekkeleg høgdeforskjell frå topp sluk til topp våtromsbelegg ved dør.

For bad og våtrom som er eldre enn 5 år (utgått reklamasjonstid), og spesielt kor det ikkje føreligger dokumentasjon på utføringa (om det er utført av fagpersonell/om det er utført med membran etc. etter dagens krav) er det alltid en viss risiko. Bad kan vere i bra stand/dårleg stand uavhengig visuelt inntrykk og resultat av måleutstyr. Berre fysisk opning av konstruksjonar vil gi eit sikkert svar på den faktiske tilstanden og er noko som ikkje blir utført ved synfaring for Eierskifterapport da dette krev destruktive inngrep i konstruksjonen. Ver også oppmerksom på at reklamasjonsretten berre gjelder for bad/våtrom som er utført av firma.

Krav om dokumentasjon på utførelse av bad trådte i kraft med TEK10, (1.juli 2010).

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på badet, det var ikke krav om dokumentasjon da badet ble bygget.

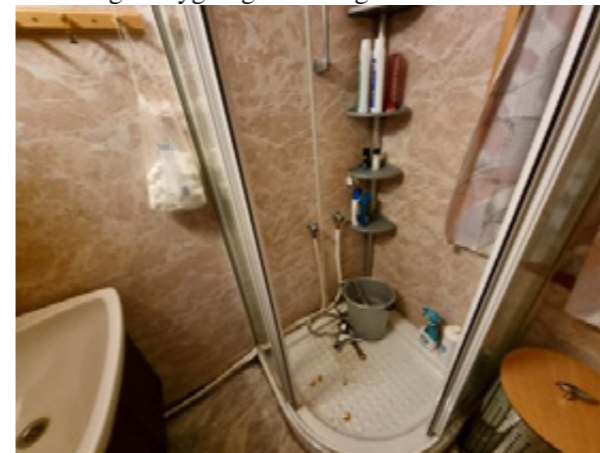
Badet har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 10-30 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 20-40 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 6/10/14 år.
- Sluk av plast: 25-75 år.

Merknader: TG3 pga. det er ikkje mogleg på synfaringsdagen å kontrollere om det er sluk under dusjgolv eller om avløp frå dusjgolv er kobla til røyr gjennom golv, våtromsbelegg framstår med elde og slitasje, skader, feilmontert og oppfyller ikkje formålet, og har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er moden for utskifting.

Arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført og er med feil utførelse då det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv, våtromsbelegg er feilmontert slik at det ikkje oppfyller formålet, det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå golv ved dusjgolv til topp våtromsbelegg ved dør, og badet har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 3 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Plassbygd kjøkkeninnredning med slette frontar, benkeplate av treplate med malt panel på vegg over benk, og frittstående kvitvarer. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, Komfyr og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet framstår med elde og slitasje, det blei avdekka skader på sjølve konstruksjonen mot kjøleskap der vegg til kjøkkenbenk har løsna. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på nokon benkeplate/skapfrontar og noko slark i hengsler. Vatnet er avstengd og nedtappa for vinteren, slik at vasstrykk i vasskran og avrenning frå avløp ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringsdagen.

Det er ikkje fuga mellom benkeplater og det er registrert noko knirk i golv.

Det er ikkje montert komfyrvakt over komfyr eller automatisk vannstopp i kjøkkenbenk.

Det er ikkje registrert fuktutslag på fuktsøker ved fuktsøk rundt kjøleskap eller andre vann installasjonar på synfaringsdagen.

Kjøkken blir vurdert som moden for oppgradering.

Merknader: TG2 pga. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på nokon benkeplate/skapfrontar og noko slark i hengsler, vatnet er avstengd og nedtappa for vinteren, slik at vasstrykk i vasskran og avrenning frå avløp ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringsdagen, det er ikkje fuga mellom benkeplater og det er registrert noko knirk i golv, og det er ikkje montert komfyrvakt over komfyr eller automatisk vannstopp i kjøkkenbenk.

TG3 pga. det blei avdekka skader på sjølve konstruksjonen mot kjøleskap der vegg til kjøkkenbenk har løsna, og kjøkken blir vurdert som moden for oppgradering.

**12. Andre rom****TG 2** 12.1 Andre rom

Utvendig bod er innreda som soverom, det er ikkje opplyst om endring av bod til soverom er omsøkt til kommune.

Innvendige overflater framstår generelt med eldre standard og bruksslitasje med behov for vedlikehald/oppgradering, noko som blir vurdert som normalt med tanke på byggeår og ombygging år.

Det er registrert noko knirk i golv enkelte plassar.

På synfaringsdagen var det ikkje mogleg å flytte på skap, oppvaskemaskin, kjøleskap eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringsdagen.

Merknader: TG2 pga. knirk i golv enkelte plassar, og innvendige overflater framstår generelt med eldre standard og bruksslitasje med behov for vedlikehald/oppgradering.

**13. VVS****TG 2** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1974

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNRØYR.

"Kobbar rør" vassforsyning som ligg synleg på vegg i dusj/bad og i kjøkkenbenk.

Hjemelshaver opplyser at det er bytta vassrør til dusjkabinett i 2002, øvrige kobbar rør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.

AVLØP.

Avløpsrør av plast frå byggjeår.

Avløp frå servant på bad går gjennom kjøkkenbenk og er kobla til avløp frå kjøkken som blir ført til grøft i grunn.

Avløp frå dusj blir ført til grøft i grunn.

Avløpsrør frå byggjeår har brukt opp sin anbefalte brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å vere moden for utskifting.

Stakeluke for avløpsrør og lufting er ikkje lokalisert.

TOALETT.

Forbrenningstolett på bad.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.

Det står en 1000L tank for sommar vatn oppe ved fossen på hyttesida av elva. Utvendige vassrør og stoppekran ligg synleg på bakken og er ikkje isolerte, og er utsatt for frostskafer. Rør på bakken ned til hytten blir tømd før vinter og frost.

Utomhus er stikkeleidningar av plast for spillvatn som går fram til grøft i grunnen.

Utvendige stikkeleidningar har brukt opp sin anbefalte brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er Vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av Vvs-anlegg frå aut. røyrlagar ved salg/eigarskifte.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobbar: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturar: 10-25 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 30-50 år.

Merknader: TG2 pga. utvendige vassrør og stoppekran som ligg synleg til i bakken og i krypkjeller som ikkje er isolerte og er utsatt for frostskafer, kobbar rør som har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting, avløpsrør frå byggjeår har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å vere moden for utskifting, stakeluke for avløpsrør og lufting er ikkje lokalisert, spillvatn som går fram til grøft i grunnen, og utvendige stikkeleidningar har brukt opp sin anbefalte brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1974

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Vv-tank på 45L montert i kjøkkenbenk.

Vv-tank blir vurdert til å ikkje ha tilfredsstillande plassering når vv-tank ikkje er lekkasjesikra med automatisk vannstopp og det er ikkje sluk i rommet, noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved ev. vasslekkasje.

VV-tank har brukt opp sin brukstid i følge "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.320 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannsberedar: 15-30 år.

Merknader: TG2 pga. vv-tank blir vurdert til å ikkje ha tilfredsstillande plassering når vv-tank ikkje er lekkasjesikra med automatisk vannstopp, det er ikkje sluk i rommet noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved ev. vasslekkasje, og vv-tank har brukt opp sin brukstid i følge "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca.

Det var sist inspisert ca.

Det var rengjort ca.

Anlegget ble sist fornyet ca.

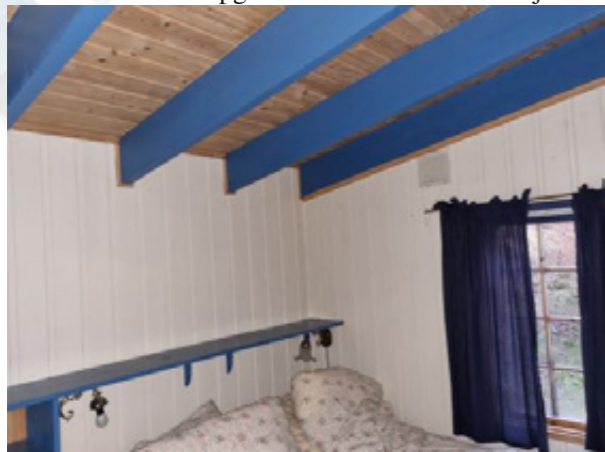
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilasjon med ventilar i vegg og elektrisk vifte på bad.

Det er ikkje luftespalte under innvendige dører for luftsirkulasjon, og det blir vurdert til at det ikkje er tilfredstillande ventilering av hytta.

Merknader: TG2 pga. det blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande ventilering av hytta.



Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

UTHUS/VEDHUS MED UTEDO.

Det er oppført uthus/vedhus med utedo på 14m² med ukjent byggeår. Uthus/vedhus er fundamentert på pælar med bjelkelag av trekonstruksjonar og golvbord. Over bjelkelag er det yttervegg av trekonstruksjonar/bindingsverk med liggande trekledning på fasade. Takkonstruksjonar med saltaksform tekka med torvtak. Deler av uthus/vedhus er avskilt med utedo på 2,5m². Overflater i utedo av tregolv på golv og malt panel i tak og på vegg.

Utvendig er søyler og nedre kledningsbord mot sør og vest montert mot terreng og er utsatt for fukt og råteskader. Det er registrert fukt /råteskader på trapp og rekkverk til uthus/vedhus, og det er tegn til fuktskader på nedre del av kledningsbord mot terreng.

Uthus framstår med behov for vedlikehald.

LEIKEHYTTE.

Det er oppført leikehytte på med golvflate på ca. 4m² som ikkje har tilstrekkeleg takhøgde, og har derfor ikkje måleverdige areal for arealoppstillinga. Leikehytta er oppført med liggande trekledning på fasade, takkonstruksjonar med saltaksform tekka med torvtak, og platting ved dør på ca. 2m². Innvendig er det golvbord på golv og panel i tak og på vegg.

Utvendig er nedre del av kledningsbord mot sør og vest montert mot terreng der det er registrert fukt og råteskader.

Golv mot terreng er utan lufting og ein må pårekne fukt og råteskader i konstruksjonen over tid.

Leikehytte framstår med behov for vedlikehald.

TAKOVERBYGG FOR GRILLPLOSS.

Det er oppført takoverbygg for grillplass på ca. 11m² som ikkje har omsluttande vegg og har derfor ikkje måleverdige areal for arealoppstillinga. Det er oppført murvegg mot sør av lettklinkarstein (leca) og vegg mot øst er oppført delvis av lettklinkarstein (leca) og med liggande trekledning av villmarkskledning. Takkonstruksjonar med saltaksform tekka med torvtak, det manglar ein del torv på tak og det er uvist om tettesjikt under torv er tilfredstillande. Ved grillplass er det oppført platting på ca. 30m² på to nivå med trapp mellom plattingar.

Plattingar er oppført av impregnerte materialar som framstår med feil, manglar og slitasje, og er modne for oppgradering. (sjå punkt. 6 Terrasser, balkonger, trapper o.l.)

Takoverbygg framstår med behov for vedlikehald.

Merknader: UTHUS/VEDHUS MED UTEDO.

TG3 pga. utvendig er søyler og nedre kledningsbord mot sør og vest montert mot terreng og er utsatt for fukt og råteskader, det er registrert fukt /råteskader på trapp og rekkverk til uthus/vedhus, det er tegn til fuktskader på nedre del av kledningsbord mot terreng, og uthus framstår med behov for vedlikehald.

LEIKEHYTTE.

TG3 pga. nedre del av kledningsbord mot sør og vest montert mot terreng der det er registrert fukt og råteskader, golv mot terreng er utan lufting og ein må pårekne fukt og råteskader i konstruksjonen over tid, og leikehytta framstår med behov for vedlikehald.

TAKOVERBYGG FOR GRILLPLOSS.

TG2 pga. det manglar ein del torv på tak og det er uvist om tettesjikt under torv er tilfredstillande, og takoverbygg framstår med behov for vedlikehald.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1974

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsboksar plassert på soverom med inngang frå inngangsparti med takoverbygg.

Hovudsikringar i eigen inntaksboks med skrusikringar, ellers 2 kursar med automatiseringar og 4 kursar med skrusikringar frå byggeår, kursar er merka på sikringsboksar.

Det blir opplyst av hjemmelshaver at det ikkje har vert branttilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at sikringar ikkje blir ofte utløyst.

Det var ikkje krav til samsvarserklæring på elektrisk anlegg frå byggeår.

Det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på arbeid som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

El-anlegg i bustaden er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er el-fagmann, fullstendig kontroll av el-anlegg krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Merknader: TG2 pga. alder på det elektriske anlegget, det er ikke utført el-kontroll på det elektriske anlegget, det er ikke lagt fram samsvarserklæring på arbeid som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, og det blir anbefalt gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eigarskifte.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget. Se under.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:

Vindauge i hytta er ikke godkjente som rømmingsvindauge.

Utvendig bod ved inngangsdør er bygd om til soverom.
 Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hovuddel (eks bad, soverom etc) var meldepliktig jmf Plan- og bygningsloven før 2008. Etter 2008 ble meldeplikten endra til søknadspliktig. Bruksendringar frå tilleggsdel til hovuddel gjennomført etter 2008 er derfor søknadspliktig.
 Det er ikke opplyst om endring av bod til soverom er omsøkt til kommune.

Det er ikke lagt fram dokumentasjon på om uthus tilfredsstiller krav for oppføring av mindre småhus, og om uthus er innmeldt til kommune.

Det er ikke utferdta midlertidig brukstilatelse eller ferdigattest på hytta eller uthus.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Anbefaler nærmere kontroll i kommunen sine bygningsarkiv om bruksendring av bod (Tilleggsdel) til soverom (hovuddel) er omsøkt til kommune.
- Anbefaler nærmere kontroll i kommunen sine bygningsarkiv om uthus tilfredsstiller krav for oppføring av mindre småhus, og om uthus er innmeldt til kommune.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur TG2 pga. Det er registrert avskaling av grunnmurs puss etter antatt rustsprenging av armeringsjern i grunnmur mot vest, det er ikke registrert fuktsikring av grunnmur og topplatt mot terreng, det er registrert fukt i krypkjeller, og drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg og er moden for utskifting.
1.3	Drenering TG2 pga. det er terrengfall mot fritidsbustaden som vil påføre grunnmur, drenering, fuktsikring og byggegrunn økt fuktbelastning.
1.4	Støttemurer TG2 pga. alder, tilstand på støttemurar, og deler av støttemurar har glidd noko ut og må leggest på plass.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon TG2 pga. kledning framstår med noko slitasje og har behov for vedlikehald, det er registrert nokon sprekker i veggkledning og hjørnebord grunna normal uttørking. Det er ikke tilstrekkeleg lufting bak veggkledning for ventilering, det vil kunne oppstå fukt/råteskader over tid pga. manglande lufting bak veggkledning, og veggkledning er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og har behov for vedlikehald.
3.1	Vinduer og ytterdører TG2 pga. vinduer framstår med elde, slitasje, fukt og tegn til råteskader. Vinduer er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting, og dører framstår med elde og slitasje, og har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" og blir vurdert som modne for utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak TG2 pga. det ikke er registrert tilstrekkeleg lufting av takkonstruksjonen, og at det ikke er montert snøfangar på tak.
7.1	Piper og ildsteder TG2 pga. det ikke er tilstrekkeleg avstand frå feieluke til brennbart materiale, og alder på pipe.
8.1	Etasjeskillere TG2 pga. retningsdifferanse på golv over krypkjeller, og det er registrert noko knirk i etasjeskilje.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling

	TG2 pga. nedre del av veggplater er ikkje tilgjengelege for kontroll då våtromsbelegg er lagt med oppkant på utsida av plater, vindaug inne i dusjsone som ikkje er av fuktbestandig materiale, noko som vil kunne føre til fukt og råteskader noko som vil kunne føre til fukt og råteskader på vindaug og veggkonstruksjon under vindaug, det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av badet, det er hull i innvendig tak etter tidlegare takgjennomføring, vegg og tak overflater har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
12.1	Andre rom
	TG2 pga. knirk i golv enkelte plassar, og innvendige overflater framstår generelt med eldre standard og bruksslitasje med behov for vedlikehald/oppgradering.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. utvendige vassrør og stoppekran som ligg synleg til i bakken og i krypkjeller er ikkje isolerte og er utsatt for frostskafer, kobbar rør har brukt opp sin anbefalte brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting, avløpsrør frå byggjeår har brukt opp sin anbefalte brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å vere moden for utskifting, stakeluke for avløpsrør og lufting er ikkje lokalisert, spillvatn som går fram til grøft i grunnen, og utvendige stikkleidningar har brukt opp sin anbefalte brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga. vv-tank blir vurdert til å ikkje ha tilfredstillande plassering når vv-tank ikkje er lekkasjesikra med automatisk vannstopp, det er ikkje sluk i rommet noko som kan føre til vannskade i konstruksjonane ved ev. vasslekkasje, og vv-tank har brukt opp sin brukstid i følgje "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. det blir vurdert til å ikkje vere tilfredstillande ventilering av hytta.
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 pga. alder på det elektriske anlegget, det er ikkje utført el-kontroll på det elektriske anlegget, det er ikkje lagt fram samsvarserklæring på arbeid som er utført på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, og det blir anbefalt gjennomgang av el-anlegg frå aut. elektriskar ved salg/eigarskifte.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.2	Krypekjeller
	TG3 pga. det er ikkje fuktsikring mot terreng, det er registrert fukt mot grunn i blindkjeller, det er registrert soppdannelse under vindsperrer, og det er vindsperre og isolasjon som har falt ned frå bjelkelag.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 pga. undertak, lekter, taktekking, beslag, tekking på takgjennomføringar, innfesting og overgangar ikkje er inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen, undertak og taktekking har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for utskifting, og ved visuell synfaring frå bakken kan det sjå ut som at pipe ikkje tilfredsstillar krav til høgde over møne.
	TG3 pga. Vindskier framstår med fukt og råteskader og blir vurdert til å ha behov for utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 pga. takrenner og nedløpsrør har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som modne for utskifting, ein bør og pårekne å legge dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur, og rennedløp på hjørne mot sørøst og midt på taket mot sør er ikkje ført til terreng..
	TG3 pga. lekkasje i nedløpsrør på hjørne mot nordøst som over tid vil påføre yttervegg fuktskade.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom kr. 0 - og 10.000
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	PLATTING VED HYTTA. TG3 pga. det er registrert fukt/råteskader på nokon bjelkar og nokon terrassebord er knekte, plattingar blir vurdert som moden for utskifting, og det er ikkje montert rekkverk på plating til bratt skråning mot nord.
	PLATTINGER VED GRILLPLOSS. TG2 pga. plating framfor grillhytta framstår med behov for vedlikehald.
	TG3 pga. plating nærmast elva har konstruksjonsvikt og er i ferd med å gli ut mot elva, plating har noko råteskader og det manglar deler av rekkverk på sida mot elva, og plating framstår med behov for utskifting.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad Overflate golv
	TG3 pga. Våtromsbelegg er lagt med oppbrett på utsida av veggplater noko som ikkje er godkjent løysning, lim har løst frå veggplater og det er utett overgang mellom våtromsbelegg og veggplater, slik at underliggende konstruksjonar er utsatt for fukt og råteskader, det er sprekker og utettheter i våtromsbelegg fleire plassar, det er sprekker og utettheter i våtromsbelegg fleire plassar og det er registrert teikn til fukt/råteskade i sprekk i våtromsbelegget mellom dusjgolv og vegg mot kjøkken, det er registrert tegn til motfall frå vask til dusjgolv, det er registrert misfarging i dusjgolv og på golv rundt dusjgolv, og golv på badet har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 pga. det er ikkje mogleg på synfaringsdagen å kontrollere om det er sluk under dusjgolv eller om avløp frå dusjgolv er kobla til rør gjennom golv, våtromsbelegg framstår med elde og slitasje, skader, feilmontert og oppfyller ikkje formålet, og har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og er moden for utskifting.
	Arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført og er med feil utførelse då det ikkje er tilstrekkeleg fall på golv, våtromsbelegg er feilmontert slik at det ikkje oppfyller formålet, det er ikkje tilstrekkeleg høgdeforskjell frå golv ved dusjgolv til topp våtromsbelegg ved dør, og badet har brukt opp sin brukstid i følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskifting antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
11.1	Kjøkken Kjøkken

	TG2 pga. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. riper og hakk på nokon benkeplate/skapfrontar og noko slark i hengsler, vatnet er avstengd og nedtappa for vinteren, slik at vasstrykk i vasskran og avrenning frå avløp ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringsdagen, det er ikkje fuga mellom benkeplater og det er registrert noko knirk i golv som bør utbetrast, og det er ikkje montert komfyrvakt over komfyr eller automatisk vannstopp i kjøkkenbenk.
	TG3 pga. det blei avdekka skader på sjølve konstruksjonen mot kjøleskap der vegg til kjøkkenbenk har løsna, og kjøkken blir vurdert som moden for oppgradering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus
	UTHUS/VEDHUS MED UTEDO. TG3 pga. utvendig er søyler og nedre kledningsbord mot sør og vest montert mot terreng og er utsatt for fukt og råteskader, det er registrert fukt /råteskader på trapp og rekkverk til uthus/vedhus, det er tegn til fuktskader på nedre del av kledningsbord mot terreng, og uthus framstår med behov for vedlikehald.
	LEIKEHYTTE. TG3 pga. nedre del av kledningsbord mot sør og vest montert mot terreng der det er registrert fukt og råteskader, golv mot terreng er utan lufting og ein må pårekne fukt og råteskader i konstruksjonen over tid, og leikehytta framstår med behov for vedlikehald.
	TAKOVERBYGG FOR GRILLPLASS. TG2 pga. det manglar ein del torv på tak og det er uvist om tettesjikt under torv er tilfredstillande, og takoverbygg framstår med behov for vedlikehald.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
 Salg ved fullmakt? Nei Ja
 Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
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 Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse *Install jordfeilbryter, nye ledn/stikk*
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse *Førde Elektro AS / Kent Tomas Dale*
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. 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 Beskrivelse

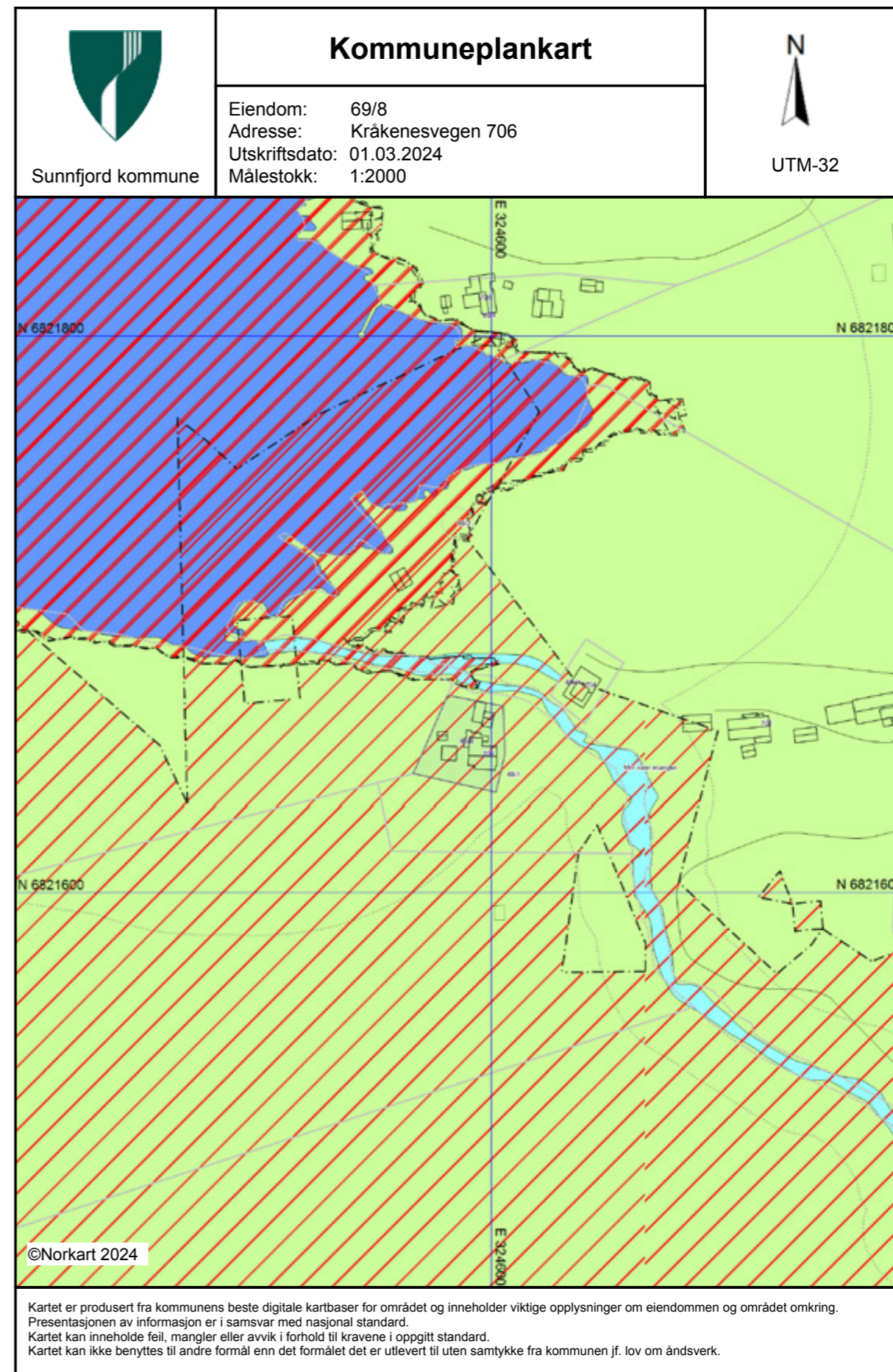
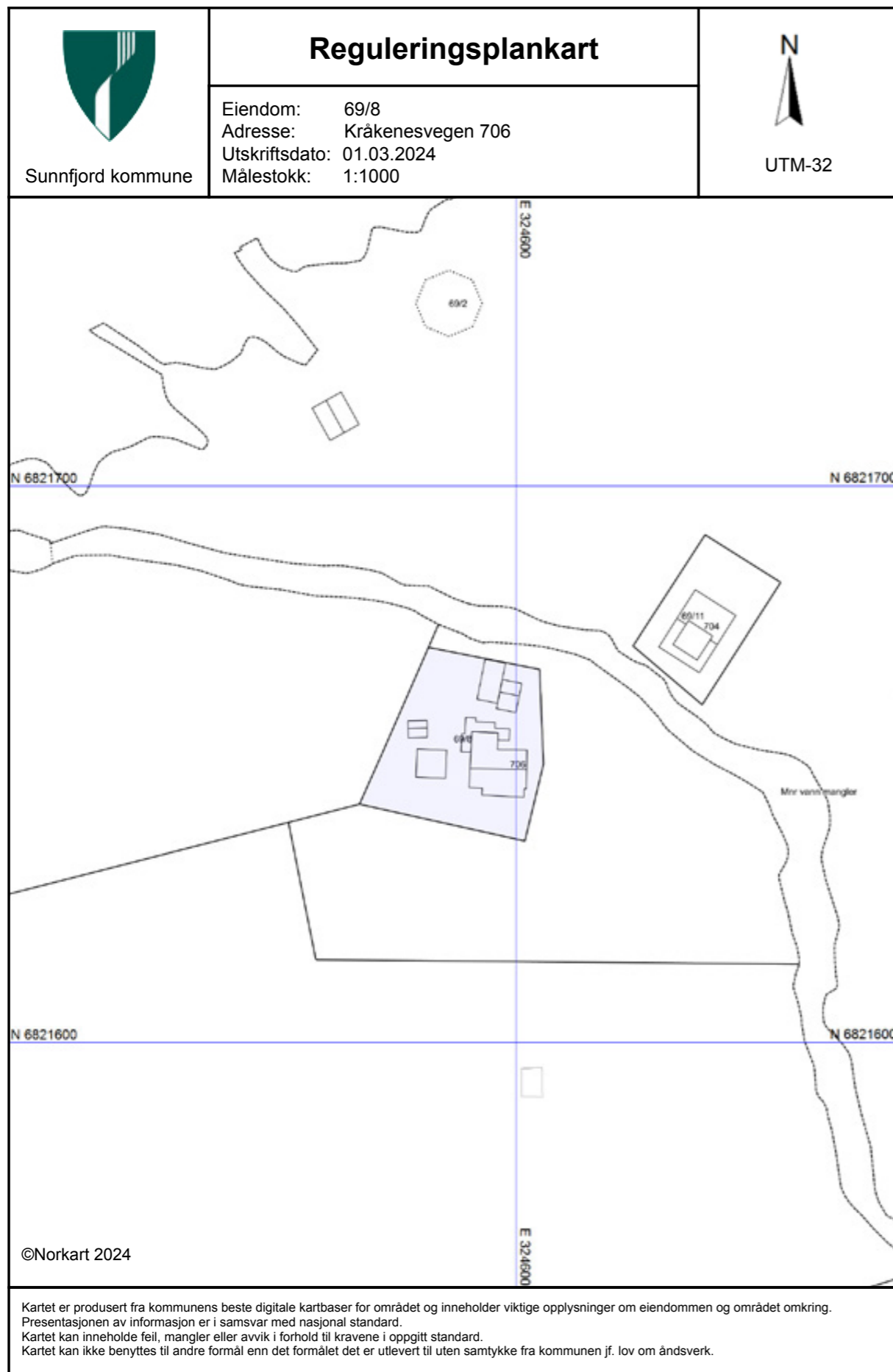
16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - nåværende

Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Annen fare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

Faresone grense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

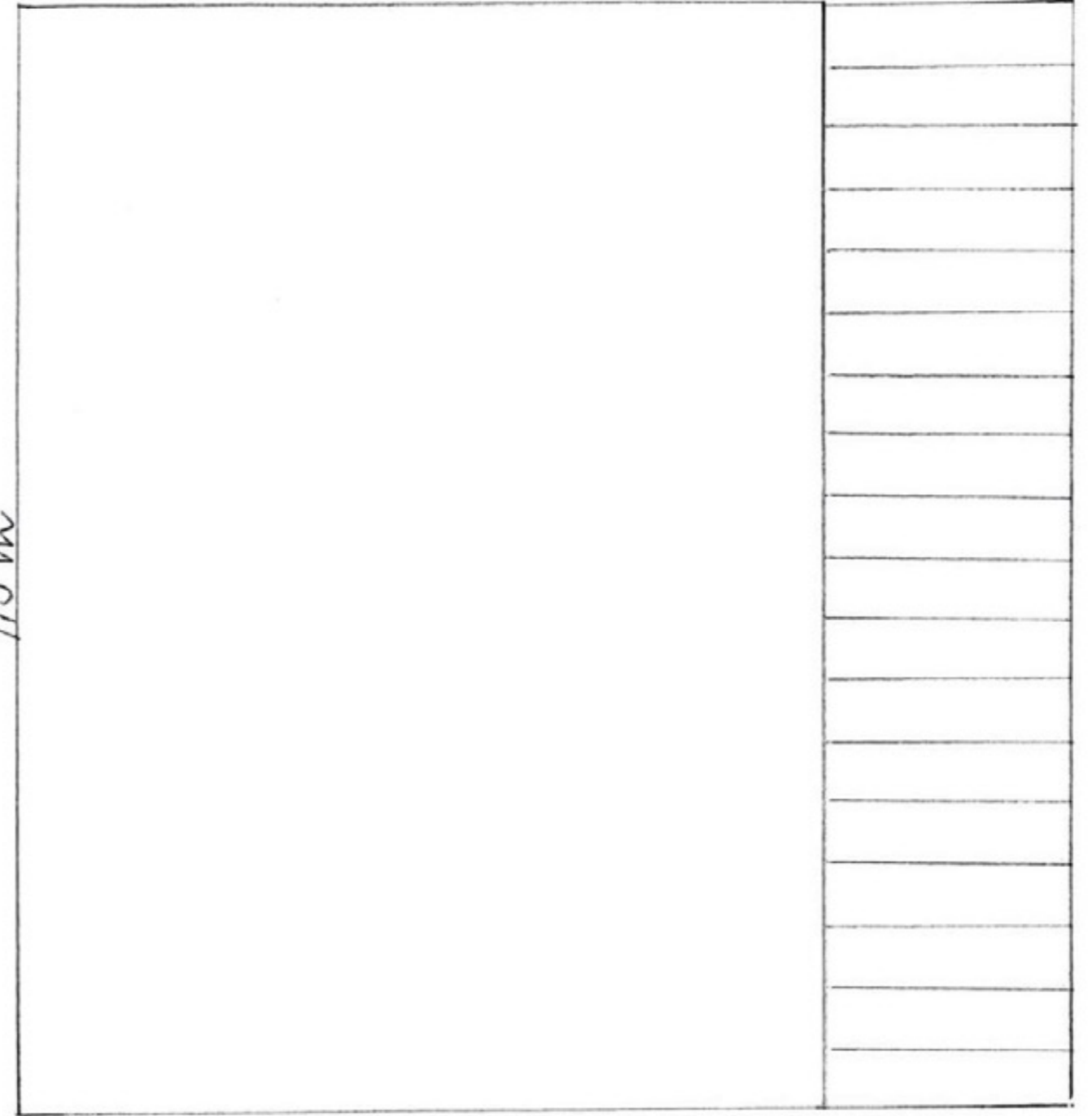
Farled - nåværende

Vedlegg 1.

3,25 m

1 m

4,5 m



MOTTATT
19 FEB. 2004

Veelogy 2.

VEST



HOT NORD

4,5m

MOTTATT
19 FEB. 2004

AUST

Veelogy 3.



ALIAM

1,0m

3,25m

HOT VEST

MOTTATT
19 FEB. 2004

3m



Risikorapport

Adresse:

4647-69-8-0-0

Kråkenesvegen 706, 6815 FØRDE

Rapport generert:

14. februar 2024



Risikorapport

107

Vurderte kartlag

8

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (8)



Flom aktsomhets-områder

86
Rn

Radon



Kulturminner bygg



Ansvarsarter område



Nær truet områder



Arealressurskart



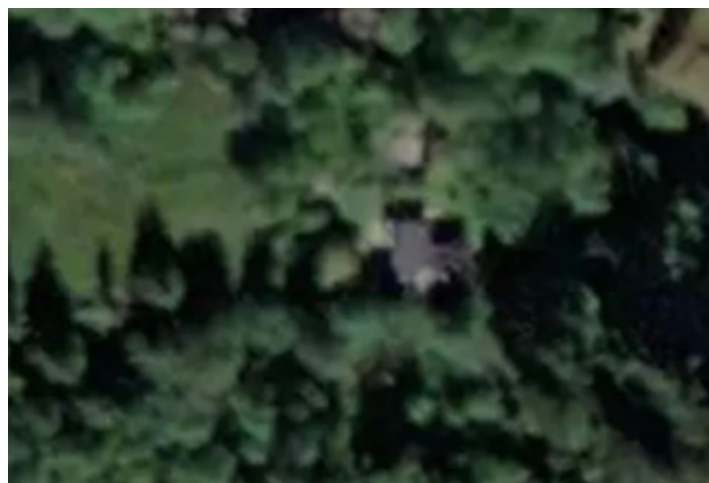
Arealressurskart grunnforhold



Strandsone



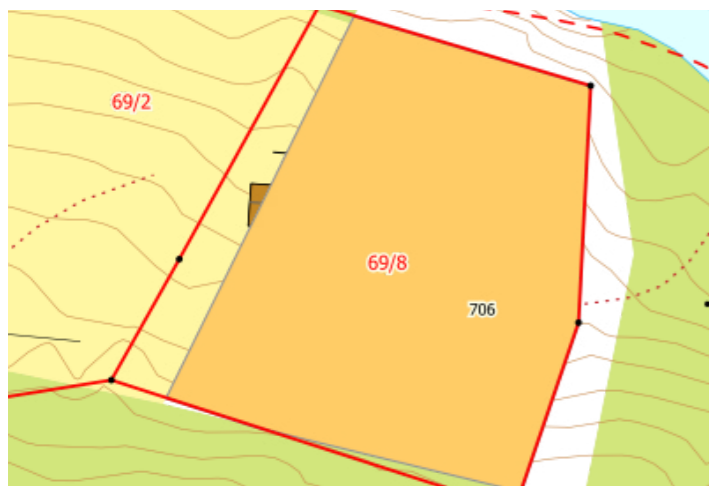
Kartoversikt



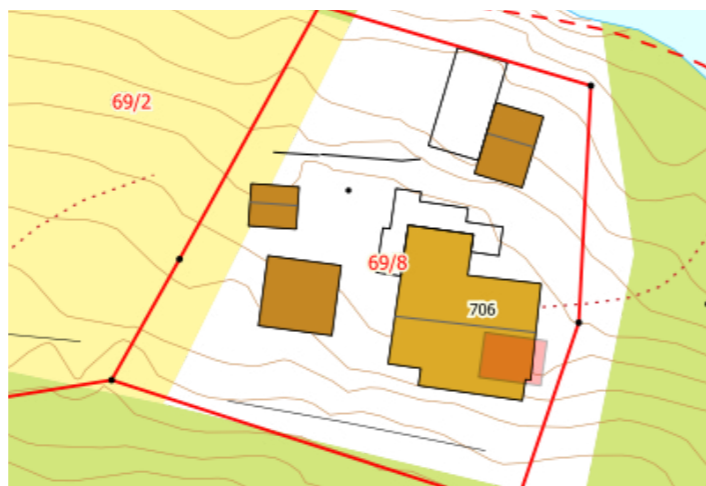
Satellittfoto



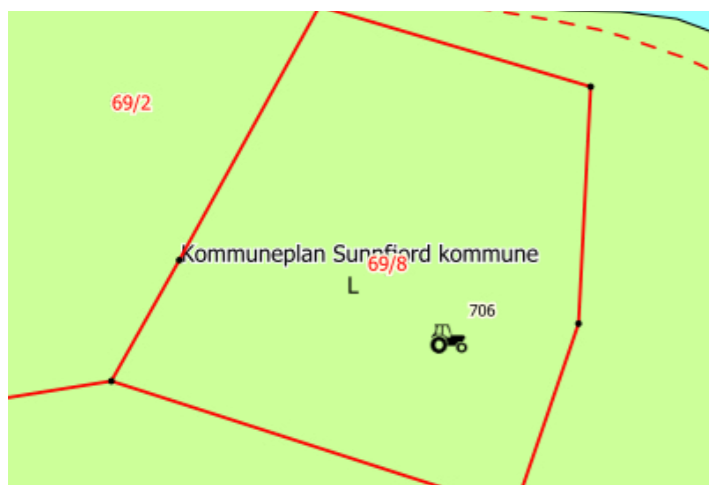
Reguleringsplaner



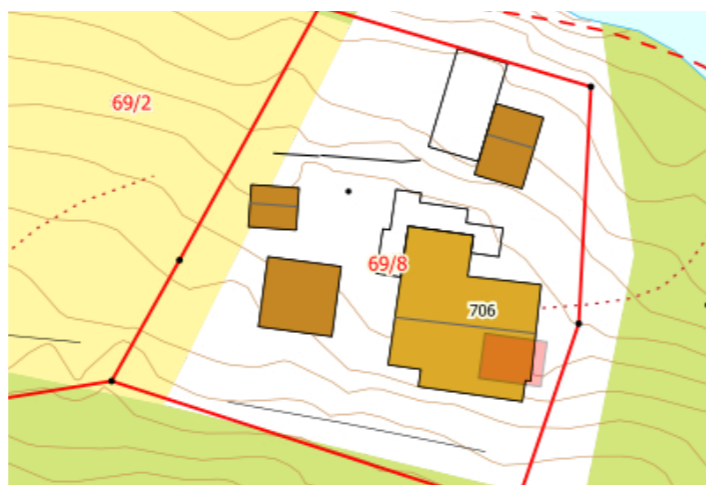
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Radon aktsomhet



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Kulturminner - bygg



▲ Ruin eller fjernet objekt ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25 ▲ Annet SEFRAK-bygg
▲ Freda bygninger

Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.

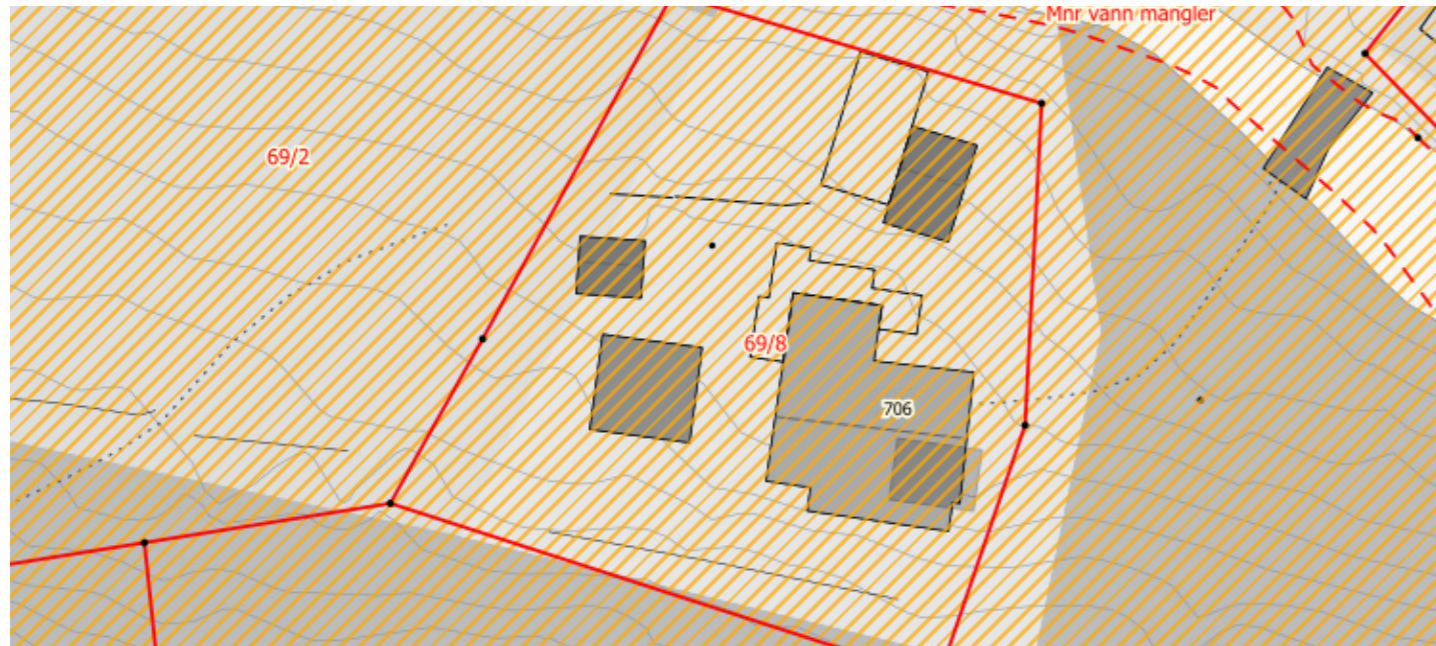


ArterNasjonal

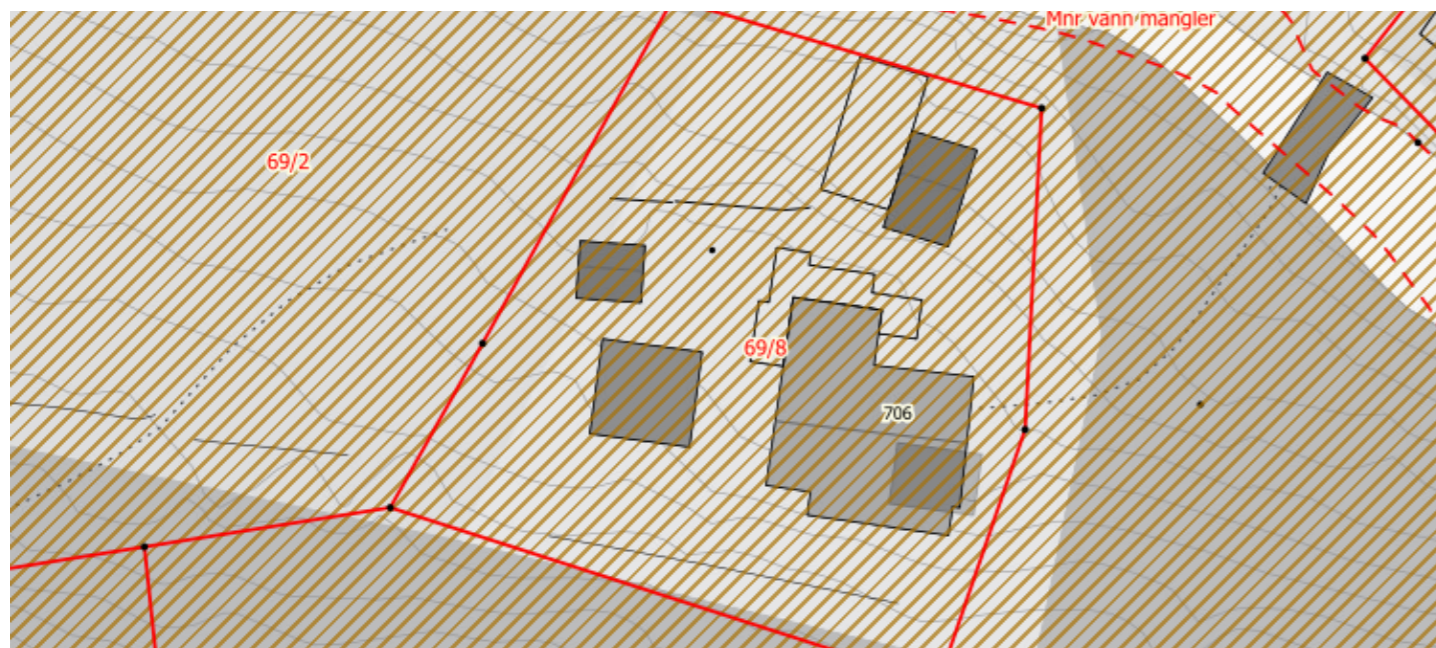
Miljødirektoratet



forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.



■ Ansvarsarter (mer enn 25% av europeisk bestand i Norge)



■ Nær truet (NT) i Norsk Rødliste

Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier. Kartlagte



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



■ Fulldyrka jord
 ■ Overflatedyrka jord
 ■ Innmarksbeite
 ■ Skog
 ■ Myr
 ■ Åpen fastmark
■ Ferskvann
 ■ Hav
 ■ Bre
 ■ Bebygd
 ■ Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



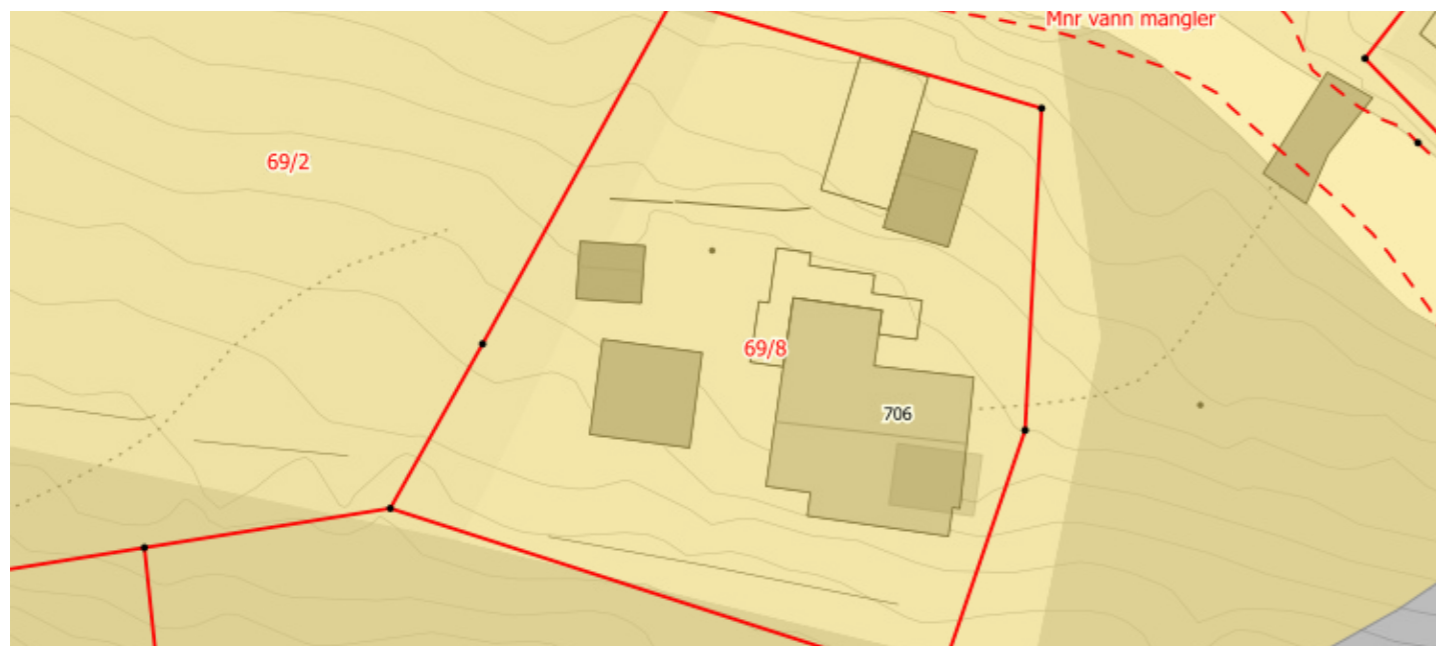
■ Konstruert
 ■ Organiske jordlag
 ■ Jorddekt
 ■ Grunnlendt
 ■ Fjell i dagen
 ■ Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen



- Kystkommune i Oslofjordregionen
- Andre områder der presset på arealene er stort
- Områder med mindre press på arealene

Om kartlaget

Datasettet egner seg til å vurdere hvor strengt kommunen skal håndheve forbudet mot tiltak i strandsonen mot sjøen, både i plan og ved enkelttiltak. Datasettet viser kystkontur, grense for 100-metersbeltet og arealer for 100-metersbeltet. Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSK

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

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

PLUSK kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSK-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 PLUSK.

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.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Meglerforetak: Fjordane Eiendomsmegling AS
Epost: post@fjordmegler.no
Telefon/Faks: 57 72 01 00

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr _____
Egenkapital: _____ Kr _____
Totalt: _____ Kr _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr: _____	Adr: _____
Postnr: _____ Sted: _____	Postnr: _____ Sted: _____
Tlf: _____ E-post: _____	Tlf: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____	Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? JA NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



FJORDANE EIENDOMSMEGLING AS

Fjellvegen 10

Pb 645

6804 Førde

Telefon +47 57 72 01 00

www.fjordmegler.no