

Hyllestad

Åfjordvegen 650, 6958 Sørbøvåg



Prisantydning

1.250.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	18
Nøkkelinformasjon	20
Viktig informasjon	26
Dokumenter	27
Budskjema	107



Fakta om boligen

Prisantydning:
1.250.000,- + omk.

Byggeår:
1975

Areal:
BRA-i: 176m²
BRA-e: 64m²
TBA: 96m².

Tomt:
Eiet tomt, 1 122m².

Parkering:
Parkering for en bil i frittstående garasje.
Ellers plass for parkering av flere biler på egen tomt.

Kommunale avgifter:
25.209,- pr. år.
Eksl. renovasjonsavgift.

Soverom:
4

Eiendomstype:
Enebolig, eiet.

Adresse:
Åfjordvegen 650
Postnr Poststed:
6958 Sørbovåg





Omkostninger for kjøper

1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 652,- (Omkostninger totalt)

1 294 652,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser ved Sørbøvåg.

Eiendommen er utbygd med enebolig oppført i 1975 med tilbygg fra 1984 og frittstående enkel garasje. Bolighuset inneholder bla. 4 soverom, åpen stue/kjøkken-løsning og to romslige terrasser. Det er innreda kjeller under deler av hovedplanet med lagringsplass. Boligen har hovedsaklig eldre enkel standard med behov for moderniseringer.

Tomta er på ca. 1,1mål og er fint opparbeida med gruslagt tilkomstveg, asfaltert tunplass, terrasser, hage med plen og div. beplantning. Fra eiendommen er det flott utsikt over fjorden og mot Lihesten.





Eiendommen ligger i flotte omgivelser ved Åfjorden i Hyllestad kommune.



Stue og kjøkken ligger i delvis åpen løsning



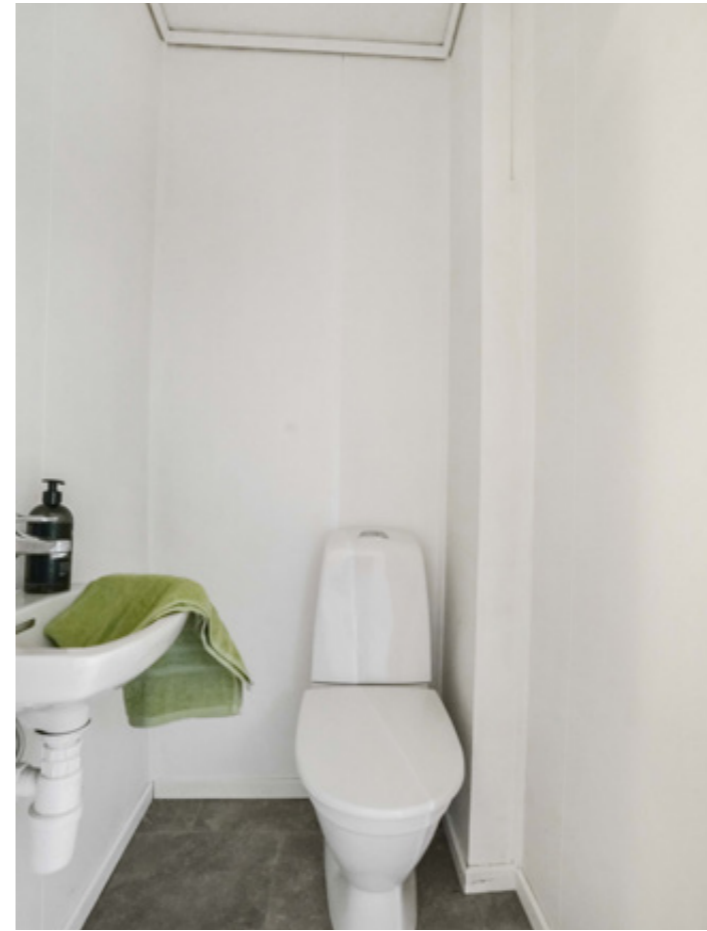
Stue med adkomst ut til veranda i fasade mot øst.



Fra badet er det videre
adkomst inn på vaskerom



Bad på hovedplan er innreda
med klosett, dusjkabinett,
baderomsinnredning og
skapinnredning



Separat WC på hovedplanet

Romslig terrasse i tilknytning til stua på hovedplanet



Hovedsoverom med adkomst ut på veranda



Plantegning

Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målemåte for alle størrelser er 1:50.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt kjeller-etasje



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målemåte for alle størrelser er 1:50.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Åfjordvegen 650
6958 Sørbøvåg

Matrikkel

Gnr. 30 bnr. 30 i Hyllestad kommune

Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger fint til i Sørbøvåg, Hyllestad kommune. Eiendommen vender mot sør med flott utsikt over Åfjorden mot sør og vest. Fra eiendommen er det kort avstand til fine turmuligheter i naturen og på fjorden.

Enkel adkomst til eiendommen via felles privat gruslagt vei. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere veibeskrivelse. Busstopp ved offentlig vei like bortenfor eiendommen.

Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1975

Bygninger og byggemåte

Bygningen er oppført i tradisjonell konstruksjon i forhold til byggeår og tilbyggingsår. Boligen har hatt vanlig vedlikehold, men har i stor grad konstruksjonsmessig standard, installasjoner, innredninger og overflater med standard fra byggeåret.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG2: 14stk.
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur.
- Kryp kjeller.
- Drenering.
- Takkonstruksjon, taktekking og pipe over tak.
- Undertak, lekter og yttertekkning.
- Kjeller veggene og himlingens overflater
- Kjeller gulvets overflater.
- Vaskerom 1.etg., overflater gulv.
- Vaskerom 1.etg., membran, tettesjikt og sluk.
- Kjøkken
- Øvrige overflater.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør.
- Ventilasjon.

TG3: 14stk.
- Støttemurer.
- Yttervegger og veggkonstruksjoner.
- Vindu og ytterdører.
- Renner, nedløp og beslag.
- Terrasser / veranda
- Etasjeskille
- Kjeller, fuktmåling og ventilasjon.
- Bad 1.etg., overflater vegger og himling.
- Bad 1.etg., overflater gulv.
- Bad 1.etg., membran, tettesjikt og sluk.
- Vaskerom 1.etg., overflater vegger og himling.
- Vaskerom kjeller, overflater gulv.
- Garasje / uthus
- EL-anlegg og

samsvarserklæring.

Byggebeskrivelse:
Boligen er oppført på fundament av støpte betongkonstruksjoner og grunnmur av lecablokker som har pussa og malte overflater. Tilbygg mot nord er fundamentert på planerte masser. Gulv i underetasjen er av betong. I krypkjeller er det støpte fundament.

Ytterveggene over grunnmuren er oppført med 4" isolert trekonstruksjoner med utvendig kledning av trepanel.

Etasjeskille er oppført som isolert trebjelkelag.

Vinduene har 2-lags glass i trekarmer, ytter- og verandadører i trevirke med vindusfelt med 2-lags glass.

Taket har saltakform bygd opp med undertak av sutaksbord med utvendig tekke av betongtakstein (hoveddel) og decra stålplater over tilbygget. Takrenner og nedløp i plast.

Pipa er oppført som elementpipe med teglsteinsflis i 1.etg. Vedovn installert i stua på hovedplanet.

Sanitæranlegget har vannrør av kobber og avløpsrør i plast fra byggeår.

Det var skifta ut noe av vann- og avløpsrør i 2017. Varmtvannsbereder på 194L fra ca. år 2018.

Det elektriske anlegget har hovedsakelig standard fra byggeår og tilbyggingsår. Sikringsskapet har skrusikringer og en automatsikring.

I fasade mot øst er det terrasse oppført i impregnerte trekonstruksjoner, mot sør er det terrasse oppført med lecablokker med trebjelkelag, sponplategulv tekka med polyester.

Garasje er oppført med støpt plate på grunn, yttervegger med 4" uisolert trekonstruksjon med utvendig kledning av trepanel. Taket har saltakform med utvendig tekke av stålplater. Garasjeport i trevirke med el-drift.

I bakkant av garasjerom er det bodareal og rom som tidligere ble brukt til hønsehus.

Under veranda i fasade mot sør er det overbygd areal med dekke av grus og vegger med lecablokker. Overbygd areal er på ca. 24m². (ikke målverdig pga. åpen vegg mot vest).

Antall rom

Soverom: 4, Bad: 1, Ekstratoalett: 2

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 148 kvm, BRA-i: 176 kvm, BRA-e: 64 kvm, TBA: 96 kvm

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 176 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 64 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal) 96 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:
- BRA-i: 116 m² (vindfang, gang, stue / kjøkken, 4 soverom, bad, vaskerom, WC)

Underetasjen:
- BRA-i: 36 m² (Gang, vaskerom, disponibelt rom og WC).

Garasje
BRA 40 m²: Garasjerom.

TBA 96 m²: Veranda og platninger.

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 og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Innvendige overflater og innredninger

Innvendige overflater
1.Etasje:
Gulv med malt støypt golv på bad, våtromsbelegg på vaskerom, gulvbelegg i gang, laminat på kjøkken, stue og soverom mot sørvest, teppe på øvrige soverom.

Veggene har malt panel på bad, soverom mot sørvest og yttergang, ubehandla panel på vaskerom og soverom ved toalett, ubehandla panel og tapet på soverom ved yttergang, ubehandla panel og strie på soverom ved stue, malte sponplater og brystningspanel i yttergang og kjøkken, ubehandla sponplater i trapp.

Himlingene har malte takplater i alle rom.

Kjeller:
Golv med ubehandla støypt golv på gammelt vaskerom og gang, teppe på disponibelt rom og toalett.

Veggene har pussa og malt leca og malte sponplater på vaskerom, malt sponplater og ubehandla panel på

disponibelt rom, pussa og malt leca og malte trefiberplater med panelmønster på toalett, pussa ubehandla og malt leca i gang.

Himling med malt panel på soverom og toalett, ubehandla panel på vaskerom og i gang.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en romslig innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen har integrert kjøleskap og avtrekksvifte montert i overskap ved komfyr. Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Bad / våtrom:
Badet ligger i tilbygd del fra 1980-tallet. Støpt gulv med varmekabler. Badet er innreda med dusjkabinett, gulvmontert klosett, baderomsinnredning med servant og skapinnredning. Vaskerom ligger i tilknytning til badet og har våtromsbelegg på gulv og trepanel på veggene. Vaskerommet er innreda med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål.

På hovedplan er det separat WC med adkomst fra gang. Innreda med klosett og servant.

I kjelleren er det innreda et

WC-rom med klosett og servant.

I kjelleren er det tidligere vaskerom (før tilbygg) med enkel standard.

Oppvarming
Vedovn i stua.
Varmekabler i gulv på bad og vaskerom.
Ellers elektriske panelovner.

Parkering
Parkering for en bil i frittstående garasje. Ellers plass for parkering av flere biler på egen tomt.

Areal og eierform
Areal: 1 122 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage
Eiendommen har en fint opparbeida tomt med gruslagt adkomstvei og asfaltert tunplass fremfor boligen i fasade mot nord. Mot sør, øst og vest er det opparbeida hage med plenarealer, trær og div. annen beplantning.

Eier
Amund Soltveit dødsbo
v/ Anne Soltveit
(etter fullmakt)

Vei, vann og avløp
Fra offentlig vei er det privat gruslagt vei fram til eiendommen. Veien er felles med øvrige naboeiendommer, i

tillegg har hovedbruket vederlagsfri bruksrett.

Boligen er tilknyttet kommunalt vanntilførsel og avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har tinglyst rett til å ha liggende vannledning over hovedbruket.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i område som i reguleringsplan for Sørbøvåg er avsatt til boligbebyggelse. Området er kategorisert som "B1" i plan, se reguleringsføresegner vedlagt 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:

1973/2224-3/54 Bestemmelse om veg
30.11.1973
rettighetshaver:Knr:4637 Gnr:30 Bnr:5

Tinglyste rettigheter til eiendommen:

Rettigheter på 4637-30/5

Rettigheter i eiendomsrett
1973/2224-2/54 Bestemmelse om veg
30.11.1973
rettighetshaver:Knr:4637 Gnr:30 Bnr:30
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på tilbygg til bolighuset datert 25.05.1983.
Ellers foreligger det ikke noen ferdigattest hos Hyllestad kommune.

Prisantydning
1 250 000,-

Beregnet total kostnad
1 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
31 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 250 000,-))
12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 652,- (Omkostninger totalt)

1 294 652,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at

eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsrapport
Utført av :
Geir-Jonny Folkestad /
Sunnfjord Takstservice AS
Takstdato : 24.06.2024
Markedsverdi : 1 250 000,-
Teknisk verdi : 2 520 000,-

Formuesverdi : 445 439,-
Sekundær formuesverdi :
1 692 668,-
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje
- Energikarakter F

Forsikring
Gjensidige
Polisenummer: 92023723

Kommunale avgifter
Kr. 25 209 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, feiing og branntilsyn.

Renovasjonsavgif 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 inkl. foto (Kr.18

900)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Tingl. hjemmelsklæring -
Statens Kartverk (Kr.500)
Visninger (900,- pr. stk.)
Utarbeidelse og tinglysning
hjemmelsklæring (dødsbo)
(Kr.1 500)
Panterett med urådighet -
Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1
250 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)
Totalt kr. (Kr.80 700)

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 takst. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

Andre opplysninger
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk.

Det var sist tilsyn med pipa/ildsted i boligen i 2023. Det var ikke merknader til anlegget etter tilsynet.

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

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

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

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

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

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

Overtagelse

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
Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning innen kl.12 dagen før, vil visning bli avlyst.

Salgsoppgave datert

25.06.2024

Viktig informasjon

NB!

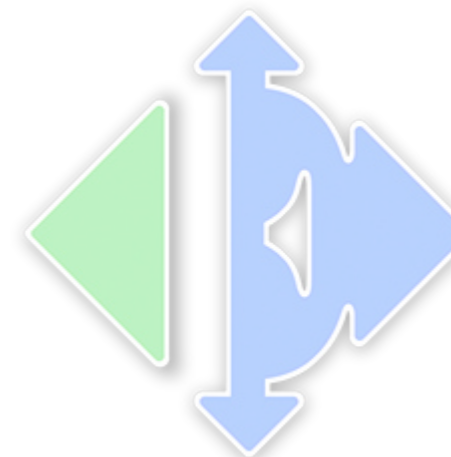
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS: eller per fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

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

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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.



Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir-Jonny Folkestad

Dato: 23/06/2024

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 Byggforskeren 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. * Straktiltak 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:30, Bnr: 30
Hjemmelshaver:	Amund Soltveit (Dødsbu)
Tomt:	I følge kommunekart 1 122 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei frå offentlig vei
Vann:	Offentleg
Avløp:	Offentleg
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Ikkje opplyst
Forsikringsforhold:	Gjensidige Forsikring
Ligningsverdi:	Ikkje opplyst
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.05.2024
Forutsetninger (hindringer):	<p>Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfelle nytta på forhold og bygningsdelar som ikkje har synlege svekkelsar, men der normal gjenverande 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 holtaking 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 offentlege godkjenningar inngår ikkje i oppdraget, men kan hentast inn i enkelte tilfelle. På grunn av bustaden sin alder og vedlikehaldsmessige tilstand vil det ved rehabilitering og ombygging kunne avdekkast skjulte feil og manglar som ikkje tilfredsstillar dagens føreskrifter og krav. Takkonstruksjonar og utlufting vil i nokon tilfelle 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 dekkja 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 tilstøytande rom og holtaking frå tilstøytande rom visst det vert gitt tilatelse frå hjemmelshaver. Opplysningar frå seljar blir også ein del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfelle vere vanskeleg å vurdere om det er tette overgangar 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. Føresetnad for rapporten er at desse opplysningane er riktige. I nokon tilfelle kor det ikkje blir gitt opplysningar til takstmann vil dette vere antydning/vurdering frå takstmann og her kan det avvike frå faktiske forhold. 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:	Anne Soltveit
Tilstede under befaringen:	Tor Amund Soltveit
Fuktmåler benyttet:	Fuktindikator Tramex-Moisture Encounter Plus og Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Sørvendt skråande tomt som er opparbeid med grøntareal, blomsterbed, prydbusker, trær, og forstøtningmurar av naturstein som er støypt fast. Asfalt på tun og grus/singel på gangveg til kjeller, Ved inngangsparti til 1 etasje er det støypt rampe. Uteområdet framstår som godt opparbeid.

Det er fin utsikt frå tomta og gode solforhold. Det er turstiar i nærliggande områder.

PARKERING:

Parkering på tun til eigendomen og i garasjar.

RADON:

Er det føretatt radonmåling i bustaden?

I følge rekvirent er det ikkje utført radonmåling av bustaden, og bygget er heller ikkje utført med radonsperre mot grunnen.

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

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Usikker".

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) Bygning skal prosjekteres 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:

a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

b) Bygning 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 kvart femte år, oftere dersom radonproblemene har vært alvorlige.

I bygninge 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 bustaden.

OM BYGGEMETODEN:

Einebustad med kjeller under deler av bustaden. Fundament av støypte betongkonstruksjonar og grunnmur oppført av Lecablokker som er pussa og malt, tilbygg mot nord er fundamentert på planerte masser, det er ikkje registrert fuktsikring av grunnmur mot terren.

Golv i underetasje av betongkonstruksjonar mot grunn. Yttervegger over grunnmur av 4'' isolerte trekonstruksjonar med liggende og ståande trekledning på fasade, og innvendig fuktsperre og plate/panel som kledning. Saltak takskonstruksjon med undertak av suetaksbord tekka med betongtakstein og taksteinimiterte stålplater (Decra) på tak over tilbygg. Terrasse mot øst ved stove og veranda mot sør ved soverom i 1 etasje. Terrasse mot øst ved stove er oppført av imregnerte trekonstruksjonar, og veranda mot sør ved soverom er over garasje som er oppført av lecablokk med bjelkelag, sponplategolv som er plastra med polyester som tekking.

Etasjeskille mellom 1 etasje og underetasje av isolert trebjelkelag med støypt golv, våtromsbelegg, golvbelegg, teppe og laminat på golv i 1 etasje, og malt og ubehandla panel i himling i underetasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bustaden ble oppført i 1975 og tilbygget mot nord i 1982 og er forventa bygd etter byggeskikk og forskrifter frå byggjeår og tilbygningsår, byggemetode frå byggjeår og tilbygningsår tilfredsstillende ikkje dagens krav for utførelse og isolasjonsevne. Rehabilitering og bruksendring av bustaden vil kunne medføre nye offentlege påbod og krav.

Det er utført noko vedlikehald og oppgraderingar av bustaden etter byggjeår og tilbygningsår, men bustaden framstår generelt med slitasje på synfaringsdagen og blir vurdert som moden for oppgradering, ein må pårekne ytterlegare vedlikehald og oppgraderingar av bustaden en det som er kommentert lengre nede i rapporten.

Bustader 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 igjen 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.

Følgande instrument/verktøy blei brukt under synfaringa:

- 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 plukkttekstar som ligg i takstprogrammet.

ANNET:

OPPVARMING BUSTADEN.

Varmekablar på bad og vaskerom, panelomnar i enkelte soverom, og eldstad i stove.

ENERGIMERKING.

Energimerking foretatt av hjemmelshaver den 24.06.2024. Med energikarakter F Orange.

SKJEGGKRE OG ANDRE SKADEDYR.

Rekvirent opplyser at det er observert mus i bustaden.

ROMHØGDE.

1 Etasje.

Bad 2,40m, vaskerom 2,34m, toalett 2,40m, inngang 2,39m, yttergang 2,40m, kjøkken 2,37m, Stove 2,38m, Soverom ved yttergang 2,39m, Soverom ved toalett 2,38m, Soverom mot SV 2,38m, Soverom ved stove 2,38m.

Underetasje.

Toalett 2,32m, gang 2,32m, vaskerom 2,25m, soverom 2,30m.

PLANHET PÅ GOLV.

1 Etasje: 12-14mm

Underetasje: 16-18mm

Romhøgde og retningsdifferanse på etasjeskiljet er målt på tilgjengelege tilfeldige plassar med laser og meter, og det kan derfor vere større avvik en det som er registrert på dei målte punkta

LEVETIDSBETRAKTNINGER.

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

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

Bad/våtrom:

- Keramiske fliser en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang 10 år.
- Sluk av plast: 50 år.

Vindauge/dører:

- Vinduer en forventa levetid på 40 år.
- Dører en forventa levetid på 30 år.

Drenering:

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Trekledning:

- Trekledning en forventa levetid på 50 år.
 - Bindingsverk av tre en forventa levetid på 60 år.
- Takstein/belegg og renner/nedløp:
- Torvtak en forventa levetid for utskifting på 40 år.
 - Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
 - Sveits papp en forventa levetid på 25 år.
 - Asfalttakbelegg en forventa levetid på 25 år.
 - Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
 - Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
 - Teglstein en forventa levetid på 50 år.
 - Skifer en forventa levetid på 60 år.
 - Asfaltshingel en forventa levetid på 25 år.
 - Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
 - Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år.

I følgje NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- PE-rør: 50 år.
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.

DOKUMENTKONTROLL:

- Ferdigattest på tilbygg datert 25.05.1983
- Utskrift Matrikkelen
- Byggemeldte teikningar
- Egenerklæringar

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1 ETASJE.**

Golv: Malt støypt golv på bad, våtromsbelegg på vaskerom, golvbelegg i gang, laminat på kjøkken, stove og soverom mot SV, og teppe på øvrige soverom.

Vegg: Malt panel på bad, soverom mot SV og yttergang, ubehandla panel på vaskerom og soverom ved toalett, ubehandla panel og tapet på soverom ved yttergang, ubehandla panel og strier på soverom ved stove, malt sponplater og brystningspanel i yttergang og kjøkken, ubehandla sponplater i trapp.

Tak: Malte takplater i alle rom.

UNDERETASJE.

Golv: Ubehandla støypt golv i vaskerom og gang, teppe på soverom og toalett.

Vegg: Pussa og malt leca og malte sponplater på vaskerom, malt sponplater og ubehandla panel på soverom, pussa og malt leca og malte trefiberplater med panelmønster på toalett, pussa ubehandla og malt leca i gang.

Tak: Malt panel på soverom og toalett, ubehandla panel på vaskerom og i gang.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eigarskifterapport er en tilstandsrapport der det er lagt spesielt vekt på å framstille de byggt tekniske forhold som er relevante ved eigarskifte.

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eigarskifte.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

1982 - Tilbygd mot nord

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:	4 100 000,-	
- Fradrag:	2 100 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 000 000,-	2 000 000,-

Verdi garasje på tun som ny i da	290 000,-	
- Fradrag:	125 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	165 000,-	165 000,-

Verdi garasje under veranda som ny i dag:	160 000,-	
- Fradrag:	55 000,-	
= Teknisk verdi bygning:	105 000,-	105 000,-

Tomteverdi:		250 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 1 250 000,-
--	--	----------------------

Låneverdi:		1000 000,-
------------	--	------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Beregning av markedsverdi er gjort utifra dei forhold som er nemnt i takstrapporten når det gjeld beliggenheit og teknisk tilstand av bustaden. Det er i taksverdien føretatt ein vurdering av erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessigheit, samt forhold vedrørende vedlikehald etc. som er registrert på synfaring. I frådraget inngår også normale avvik frå dagens byggeforskrifter, samt eit erfaringsmessig anslått frådrag 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 eigendommen. Det vil ikkje nødvendigvis være det same som oppnåelege pris i markedet. Den angitte markedsverdien er å anslå som veiledande ved omsetning av bustaden.

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1 etasje.	116			96	116	
Kjeller.	36	24			36	
SUM BYGNING	152	24		96	148	
SUM BRA	176					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje på tun		40				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA	40					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1 Etasje.

Bad (9,6m²), vaskerom (1,9m²), toalett (1,2m²), innergang (13,6m²), yttergang (3,1m²), kjøkken (15,1m²), Stove (24,8m²), Soverom ved yttergang (9,5m²), Soverom ved toalett (6,9m²), Soverom mot SV (11,1m²), Soverom ved stove (9,4m²).

Kjeller.

Toalett (2,2m²), gang (14,3m²), vaskerom (8,1m²), soverom (9,9m²).

BRA-e:

Garasje under veranda (24m²).

Garasje på tun (40m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med laser på plassen.

Arealer er opplista under BRA-i og BRA-e rom og er nettoarealer for kvart rom. Areal som opptas av vegger er derfor ikke 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.

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

"Bustaden har en planløsning som gjer at oppmåling med laser kan være utfordrande, arealavvik kan forekomme og takstmannen tar forbehold utover areal avviket på 2%".

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:****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.

23/06/2024

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 påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På synfaringdagen blei det ikke registrert nokon tegn til setningar i bygningen og på bakgrunn av dette blir det vurdert til at grunnforholda er stabile. Det blir bemerka at utfora veggjar under utvendig terrengnivå er eit kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader og det derfor er viktig med fuksikring av grunnmur mot terreng og god drenering rundt grunnmuren.

Det er registrert noko sprekker i grunnmur på hjørne mot nordvest, sør og vest, øvrige grunnmurar er under terreng og terrasse, og er ikke utvendig tilgjengelege for kontroll.

Drenering er ikke mogleg å kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.

Det er ikke registrert fuksikring og topplis av grunnmur mot terreng ved visuell synfaring.

Det er registrert fukt på innside av grunnmur, drenering og fuksikring 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 avgrensing at sjølve dreneringa ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengeleg for inspeksjon. På bakgrunn av dette så fram at dreneringas utførelse er i hen hold til gjeldande rettleiing.

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

- Drenering en forventa levetid på 40 år.

Merknader: TG2 pga. det er registrert noko sprekker i grunnmur mot sør og vest, øvrige grunnmurar er under terreng og terrasse, og er ikke utvendig tilgjengelege for kontroll, det er ikke registrert fuksikring og topplis av grunnmur mot terreng ved visuell synfaring, det er registrert fukt på innside av grunnmur, drenering og fuksikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikke vere tilstrekkeleg og er moden for utskifting, og drenering er ikke mogleg å kontrollert og den tekniske tilstanden på dreneringa er derfor ukjent.

**TG 2** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

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

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilgang til krypekjellar frå vaskerom i kjeller.

Fundament og grunnmur av plasstøpt betongkonstruksjonar, isolert bjelkelag over blindkjeller. Det er ikke fuksikring mot terreng og det er registrert fukt/kondens mot grunn og i grunnmurar i blindkjeller. Det er registrert ventiler enkelte plassar i grunnmur.

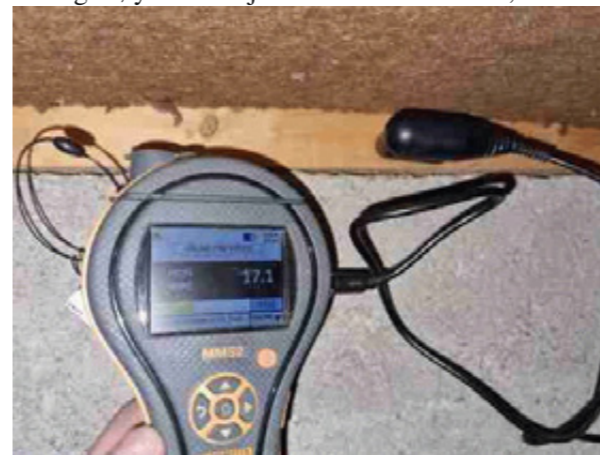
Ved evt. vatn og kondensering i blindkjeller vil trekonstruksjonar over grunnmur vere utsatt for fukt, sopp og råteskader, det er registrert fukt i treramme over grunnmur.

Det er registrert at vindtette plater er montert med feil side ned og skøytytar er ikke klemt med dekkbord.

Det er registrert fleire "edderkoppreir" under vindtette plater i krypekjeller.

Det blir anbefalt å etablere fuksikring mot terreng og betre ventilering i blindkjeller. Det blir og anbefalt å montere vifte i grunnmur slik at ein får sirkulasjon og tørrare klima i blindkjeller. Det blir og anbefalt å montere vindtette plater med rett med rette side ned klemt med dekkbord over skøytytar.

Merknader: TG2 pga. det er ikke fuksikring mot terreng og det er registrert fukt/kondens mot grunn og i grunnmurar i blindkjeller, det er registrert fukt i treramme over grunnmur, det er registrert at vindtette plater er montert med feil side ned og skøytytar er ikke klemt med dekkbord, det er registrert fleire "edderkoppreir" under vindtette plater i krypekjeller.

**TG 2** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er vurdert til å ikke vere tilfredsstillande terrengforhold på hjørne mot nord og øst for bustaden der det er terrengfall mot bustaden som vil kunne påføre grunnmur, drenering, fuksikring og byggegrunn økt fuktbelastning.

Terreng mot øst er ikke vurdert da det er manglande tilkomst under terrasse for kontroll.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut frå grunnmuren. Overflatevatn skal hurtigast mogleg vekk for å unngå unødige fuktbelastningar på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk frå husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Merknader: TG2 pga. terrengfall til bustaden mot nord.

TG 3 1.4 Støttemurer

Støttemur for utområdet av naturstein av støypte konstruksjoner, og naturstein som er støypt.

Det er registrert rettningsavvik på støttemur til tun antatt etter jordtrykk, og det er noko sprekker og deformasjonar i enkelte støttemurar.

Enkelte murar er mosegrodde og ikkje tilgjengelege for kontroll.

Merknader: TG2 pga. det er registrert rettningsavvik på støttemur til tun antatt etter jordtrykk, enkelte murar er mosegrodde og ikkje tilgjengelege for kontroll.

TG3 pga. det er registrert noko sprekker og deformasjonar i enkelte støttemurar.



2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke 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 ikke 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 blir utført på synfaringsdagen. Det kan førekomme fukt og råteskader i konstruksjonen bak kledning der det er registrert fukt og råteskader i veggkledning.

Yttervegg er kledd utvendig med ståande og liggande 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, og det er registrert spredt fukt og råteskader i veggkledning.

Det er ikkje montert museband under veggkledning, og ein må pårekne utskifting av fukt/råteskada kledning.

Det er ikkje påvist tilstrekkeleg lufting av konstruksjonen, det er umogleg å fastslå om det er tilstrekkeleg lufting bak kledningen utan å gjere til dels store fysiske inngrep noko som ikkje blir utført på synfaring.

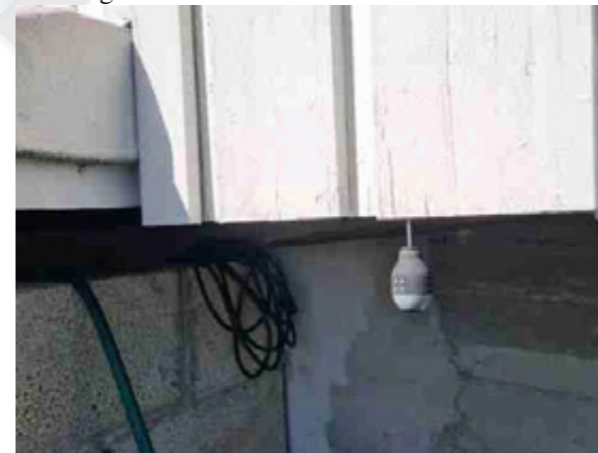
Kledning er montert mot vannbrett over vindauger utan avstand og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.

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

- Trekledning en forventet levetid på 50 år.
- Bindingsverk av tre en forventet levetid på 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 montert museband under veggkledning, det er ikkje påvist tilstrekkeleg lufting av konstruksjonen, og kledning er montert mot vannbrett over vindauger utan avstand og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.

TG3 pga. det er registrert spredt fukt og råteskader i veggkledning, og ein må pårekne utskifting av fukt/råteskada kledning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 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.

VINDAUGER.

Vinduer med 2-lags glass i trekarmar, det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valte vinduer i bustaden.

Ein gjer oppmerksom på at punkterte vindaugsglas tidvis kan være svært vanskeleg å avdekke.

Det ble registrert punkterte vindaugsglas på kjøkken, soverom ved stove, soverom mot SV, bad og vaskekjeller, og det er knust vindaugsglas på bad.

Vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader.

Vindauger har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.

DØRER.

Ytterdør mot nord med 2 lags glass, verandadør frå stove til terrasse mot øst med 2-lags glass, verandadør frå soverom til veranda mot sør med 2-lags glass, og ytterdør til kjellar mot vest med 2-lags glass.

I følge rekvisitt er ytterdør til 1 etasje og ytterdør i kjellar bytta i seinare tid, men framstår med ukjent alder.

Verandadører framstår med elde og slitasje, og tegn til fukt/råteskader og blir vurdert som modne for utskifting.

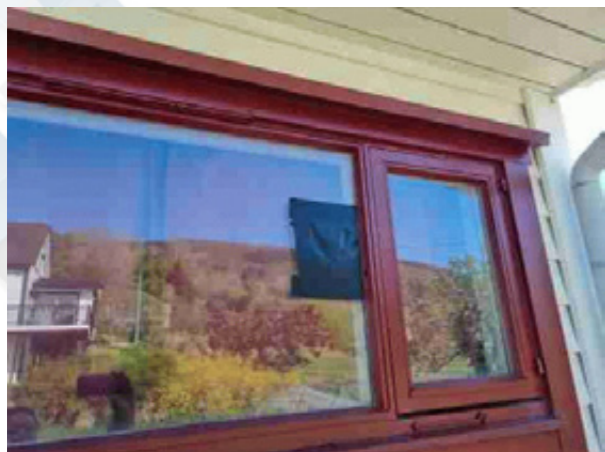
Verandadør til terrasse mot øst framstår med fukt/råteskader og skade som er forsøkt midlertidig utbeta.

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

- Vinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Stålvinduer/aluminiumsvinduer en forventet tid for utskifting på 40 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på 30 år.

Merknader: TG2 pga. vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader, vindauger har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.

TG3 pga. det ble registrert punkterte og knust vindaugsglas, og verandadører framstår med elde/slitasje og tegn til fukt/råteskader og blir vurdert som modne for utskifting, og verandadør mot øst framstår med fukt/råteskader og skade som er forsøkt midlertidig utbeta.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning 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 uttett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Taktekking av betongtakstein og taksteinimiterte stålplater på takopplett mot nord, og undertak av suetaksbord. Takkonstruksjon og taktekkning er synbart fra bakken, det er tørt vær på synfaringsdagen.

Det er registrert fuktskjolder i konstruksjonen på kaldtloft noko som kan vere tegn til utettheiter i konstruksjonen, eller kondensering etter luftlekkasje av varmluft til kaldtloft frå oppvarma rom. Loftsluke er i ferd med å losne og det kan vere fare for at den kan falle ned ved bruk.

Det er registrert fuktskjolder rundt tak gjennomføringer på kaldtloft noko som kan vere tegn til utettheiter i gjennomføringer.

Det er registrert ekskrementer etter mus på kaldtloft.

Det blir registrert luftespalter i kledning under takutstikk, på kaldtloft blir det registrert noko lufting i raft mot SV og ventil i endeveggar.

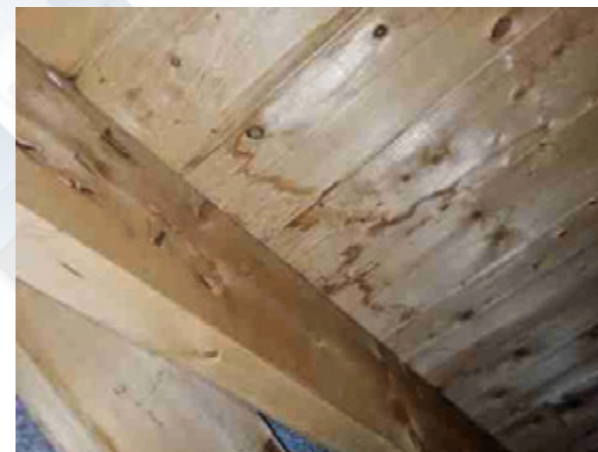
Ellers begrensa med lufting på kaldtloft noko som bør utbetrast.

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

Krav til snøfanger på tak ved:

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

Merknader: TG2 pga. det er registrert fuktskjolder i konstruksjonen på kaldtloft noko som kan vere tegn til utettheiter i konstruksjonen, eller kondensering etter luftlekkasje av varmluft til kaldtloft frå oppvarma rom, loftsluke er i ferd med å losne og det kan vere fare for at den kan falle ned ved bruk, det er noko begrensa lufting på kaldtloft, og det er registrert ekskrementer etter mus på kaldtloft.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)

Undertaket antas å være i fra 1975/1982

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekking på bustaden frå 1975, og taktekkning på takopplett mot nord frå 1982.

Undertak, lekter, taktekkning, beslag, tekking på takgjennomføringer, innfesting og overgangar er ikkje inspisert på grunn av at det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen. Takkonstruksjonar er generelt ein utsatt konstruksjon med tanke på fukt og fuktskader.

Taktekking og undertak er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting.

Rekvirent opplyser at betongtakstein blei sprøytelakkert i 2020.

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 tilfredsstillar krav.

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

Takstein/belegg og renner/nedløp:

- Betongtakstein en forventa levetid på 50 år.
- Stålplater med belegg en levetid (omlegging) på 40 år.
- Utvendige beslag en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner og nedløp en forventa levetid på 25 år.
- Takrenner i aluminium en forventa levetid på 30 år

Merknader: TG2 pga. det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen for kontroll, taktekking og undertak er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting, og det er registrert sprekke i pipe over tak.

TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast.

Det er registrert skade på takrenne mot sør og det manglar veggfeste til nedløpsrør mot nordvest.

Det er ukjent om nedløpsrør som er ført til terreng er kobla til eige dreneringsrør for å lede takvatn vekk frå grunnmur, eller om nedløpsrør er avslutta like under terreng og fører til ekstra fuktbelastning på grunnmur og drenering rundt grunnmur. Det er registrert skade på nedløpsrør mot sørvest.

Lekkasje og avrenning på tak og takrenner m.m. er ikkje vurdert då det opphaldsvær på synfaringsdagen.

Takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.

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

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

Merknader: TG2 pga. det manglar veggfeste til nedløpsrør mot nordvest, og takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.

TG3 pga. det er registrert skade på takrenne mot sør og det er registrert skade på nedløpsrør mot sørvest



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.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

TERRASSE.

Terrasse på ca. 38m² med utgang fra stove mot øst, oppført i impregnerte trekonstruksjonar.

Terrassen er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn. Terrassen er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår som slitt, og rekkverk og topplatt flassar og har behov for overflatebehandling.

Det er ikkje fullstendig tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir føretatt på synfaringsdagen.

Søylar er montert mot søylepunkt utan klaring der det er registrert fukt og råteskader.

Det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg og dør.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen til terrasse, og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.

Rekkverkshøgde er målt til 91cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

PLATTING.

Platting på ca. 31m² oppført i impregnerte trekonstruksjonar.

Platting er ikkje tekka og det er avrenning i spalter mellom terrassebord mot grunn. Platting er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår som slitt, og rekkverk og topplatt flassar og har behov for overflatebehandling.

Det er ikkje fullstendig tilkomst for kontroll om konstruksjonen er forsvarleg festa eller om det er svekkelsar i forankring eller understøtting utan å gjere til dels store fysiske inngrep, noko som ikkje blir føretatt på synfaringsdagen.

Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen til platting og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.

VERANDA.

Veranda på ca. 27m² over garasje med utgang frå soverom mot sørvest.

Garasje er oppført av lettklinkarstein (leca) med bjelkelag i trekonstruksjonar med golvplater som er tekka med polyester som veranda.

Det er registrert slitasje og sprekker i polyester og det er registrert fuktskader under plater og i bjelkelag over garasje.

Veranda blir vurdert til å vere utvida og nye bjelkelag til veranda er skøyta inn og overlappa med eksisterande bjelkelag til veranda frå byggjeår.

Innfesting av bjelkelag i overlapping blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg med ein gjennomgåande bolt med mutter i kvar bjelke.

Anbefaler betre innfesting av bjelkelag.

Det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg fall på veranda.

Veranda over underliggande rom blir å rekne som flate tak.

Flatt tak over underliggande rom skal ha fall på 1:40 for ha tilstrekkeleg med avrenning av vatn for i størst grad forhindre eventuelle lekkasje og fuktskader i konstruksjonane.

Det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg/verandadør der det er registrert fuktskader i nedre del av veggkledning og i verandadør.

Rekkverkshøgde er målt til 98cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

Merknader: TERRASSE.

TG2 pga. terrassen er generelt moden for vedlikehold, terrassebord framstår som slitt, og rekkverk og topplist flassar og har behov for overflatebehandling, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant il vegg og dør, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen til terrasse og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.

TG3 pga. det er registrert fukt og råteskader på søyler til terrasse.

PLATTING.

TG2 pga. platting er generelt moden for vedlikehold, terrassebord framstår som slitt, og rekkverk og topplist flassar og har behov for overflatebehandling, det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen til platting og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.

VERANDA.

TG2 pga. innfesting av bjelkelag i overlapping blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg fall på veranda.

TG3 pga. det er registrert slitasje og sprekker i polyester og det er registrert fuktskader under plater og i bjelkelag i garasje, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg/verandadør der det er registrert fuktskader i nedre del av veggkledning og i verandadør, og rekkverkshøgde er målt til 98cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).

**7. Piper og ildsteder****TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Elementpipe med teglsteinflis i 1 etasje.

Det er registrert sprekker i teglsteinflis og murpuss ved sotrøyr i stove.

Rekvirent opplyser at det har vert tilsyn med fyringsanlegg 08.02.2023 utan manglar, det er lagt fram dokumentasjon på tilsyn.

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:**8. Etasjeskillere****TG 3** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskilje mellom 1 etasje og kjeller av isolerte trekonstruksjonar. Det er registrert 12-14mm retningsdifferanse på etasjeskilje. 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 enkelte plassar.

TRAPP.

Tett ubehandla trapp med rekkverk, det er ikkje montert handlist på vegg.

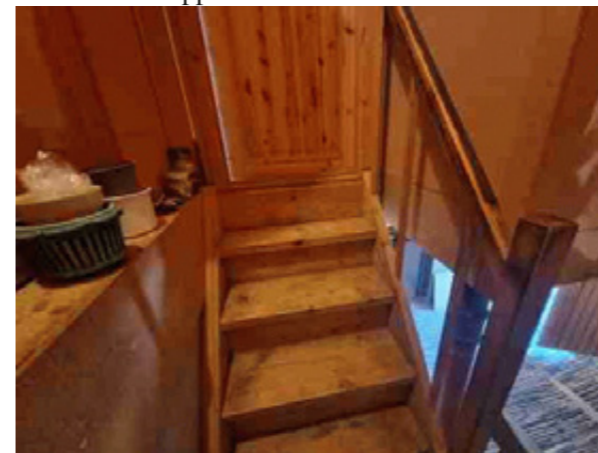
Rekkverk er defekt og mangler spiler, og tilfredsstillere ikkje krav for rekkverk til trapper.

Trapp framstår med slitasje og det er registrert knirk i trapp.

Trapp blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG2 pga. retningsdifferanse på etasjeskilje, knirk i etasjeskilje, og trapp framstår med slitasje og knirk.

TG3 pga. det ikkje er montert handlist på vegg, rekkverk er defekt og mangler spiler, og tilfredsstillere ikkje krav for rekkverk til trapper.

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvknødder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Pussa og malt leca, malte sponplater, ubehandla panel på soverom, malte trefiberplater med panelmønster, pussa ubehandla leca på vegg, og malt panel og ubehandla panel i tak.

Det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av kjeller med ventilar i ytterveggar og det er ikkje lufting i dørterskel mellom roma.

Det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekker på innsida av grunnmur mot terreng der vegg er utfora og kledd med panel og veggplater, det er registrert nokon sprekker på utsida av grunnmur og det er registrert sprekke på innvendig grunnmur mot nord. Det er registrert at det er montert el-boksar i yttervegg som mest sannsynleg har punktert diffusjonssperre, det var ikkje mogleg å kontrollere om evt. punktering i diffusjonssperre er tilstrekkeleg tetta rundt el-boks. Vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utanfrå og kondens på grunnmuren.

Merknader: TG2 pga. Det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av kjeller med ventilar i ytterveggar og det er ikkje lufting i dørterskel mellom roma, det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekker på innsida av grunnmur mot terreng der vegg er utfora og kledd.

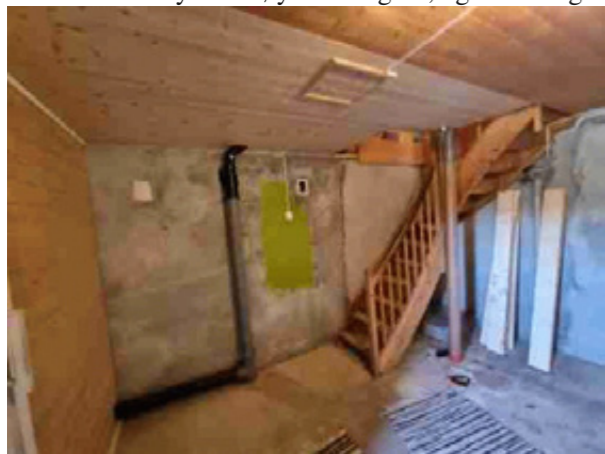


TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støypet golv mot grunn med ubehandla overflater og teppe.
 Det er registrert sprekker i støypet golv og det er eit hol i golv ved trapp, det er synleg tegn i golv etter at det er bytta ut røyr under golv.
 Det er registrert tegn til sopp i eldre vaskerom.
 Støypet golv mot grunn utan fuktsikring er ein utsatt konstruksjon med tanke på kapillærsug i golvstøyp frå grunnen.

Merknader: TG2 pga. det er registrert sprekker i støypet golv og det er eit hol i golv ved trapp, det er synleg tegn i golv etter at det er bytta ut røyr under golv, og det er registrert tegn til sopp i eldre vaskerom.



TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det blei føretatt holtaking i utfora veggar mot terreng på soverom mot garasje, ved holtaking blei det registrert fuktig mugglukt i konstruksjonen. Ved fuktmåling blei det registrert fukt i påfora veggkonstruksjonen og på grunnmur.
 Det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av kjeller med ventil i vegg og det er ikkje luftespalter under dører for luft sirkulasjon i kjeller.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av kjeller med ventil i veggar og det er ikkje luftespalter under dører for luft sirkulasjon i kjeller.

TG3 pga. det er registrert fuktig mugglukt i konstruksjonen ved holtaking og det er registrert fukt i påfora veggkonstruksjonen og på grunnmur.



10. Våtrom

10.1 Bad 1 etasje

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsinnredning med profilerte frontar.
 Malt panel på vegg, malte takplater i tak.

Sanitærinstallasjonar:

Det blir bemerkta at kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet er kontrollerte.

- Golvmontert toalett.
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett

Det er ikkje godkjent tettesjikt på veggar og det er ikkje veggoverflater i benkeskap og under benkeskap, og rørgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med silikon eller liknande.
 Vindauge i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og er utsatt for fukt og råteskader.
 Elektrisk vifte i vegg, det er ikkje registrert luftespalte i dør for tilluft frå tilstøytande rom og ventilering blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.

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

Bygningsdelen 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 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 20 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 15 år.
- Våtromsbelegg en forventa levetid på 20 år.
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøyp og underliggende banemembran en forventa levetid på 30 år.
- Baderomspanel en forventet tid for utskifting på 10 år.
- Sluk av plast 50 år.

Merknader: TG2 pga. vindaug i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og er utsatt for fukt og råteskader, ventilering blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.

TG3 pga. det er ikkje godkjent tettesjikt på veggar og det er ikkje veggoverflater i benkeskap og under benkeskap, og rørgjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med silikon eller liknande, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 3 10.1.2 Overflate gulv

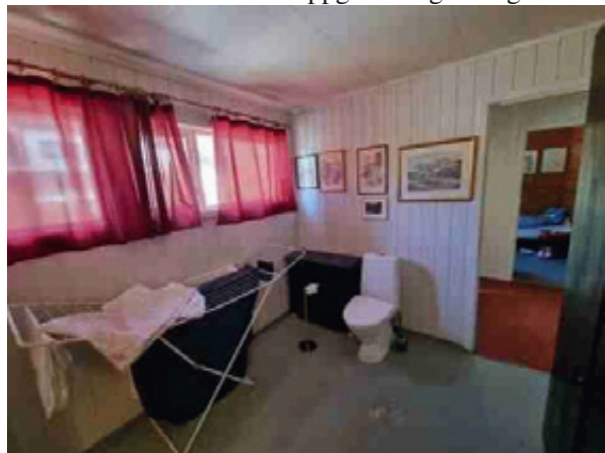
Det er påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støypet golv mot grunn som er malt.

Det er ikke godkjent tettesjikt på golv og det er slitt hull i maling på golv.
 Det er tilstrekkeleg lokalt fall til sluk.
 Det er ikke terskel ved døråpning.
 Det er ikke mogleg å flytte på skap, vaskemaskin, tørketrommel eller liknande, det er kun tilgjengelege overflater som er kontrollert på synfaringdagen.

Bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG3 pga. det er ikke godkjent tettesjikt på golv og det er slitt hull i maling på golv, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Sluk og klemring av plast, og støypet malt golv mot grunn der det ikkje er godkjent overflater eller godkjent overgang mellom golv og sluk med mansjett eller membran.

Sluk framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for utskifting.

Det er registrert krakkilering i servant som blir vurdert som moden for utskifting.

Det er ikke godkjent tettesjikt på veggar, og rørgjennomføringer i veggar er ikke tilstrekkeleg tetta med mansjetter, silikon eller liknande.

Det er ikke føretatt holtaking i vegg frå tilstøytande rom til våtsoner då våtsoner er mot yttervegg, det er ikke registrert fukt i vegg bak toalett på synfaringdagen.

Våtrommet blir vurdert til å vere med feil utførelse og er ikke fagmessig utført då våtrommet ikke tilfredsstillir krav for våtrom.

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

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

Våtrommet 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:

- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikke føretatt holtaking i vegg frå tilstøytande rom til våtsoner då våtsoner er mot yttervegg, det er registrert krakkilering i servant som blir vurdert som moden for utskifting, og sluk framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for utskifting.

TG3 pga. det er ikke godkjent overflater eller godkjent overgang mellom golv og sluk med mansjett eller membran, det er ikke godkjent tettesjikt på veggar, og rørgjennomføringer i veggar er ikke tilstrekkeleg tetta med mansjetter, silikon eller liknande, våtrommet blir vurdert til å vere med feil utførelse og er ikke fagmessig utført då våtrommet ikke tilfredsstillir krav for våtrom, og våtrommet blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.



10.2 Vaskerom 1 etasje

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Ubehandla panel på vegg og i tak.

Veggoverflater har ikkje godkjent tettesjikt for bruk i våtrom, anbefaler å oppgradere veggoverflater til dagens standard og krav.

Det er ikkje ventil i våtrommet, og ventilering blir vurdert til å vere mangelfull.

Sanitærinstallasjonar:

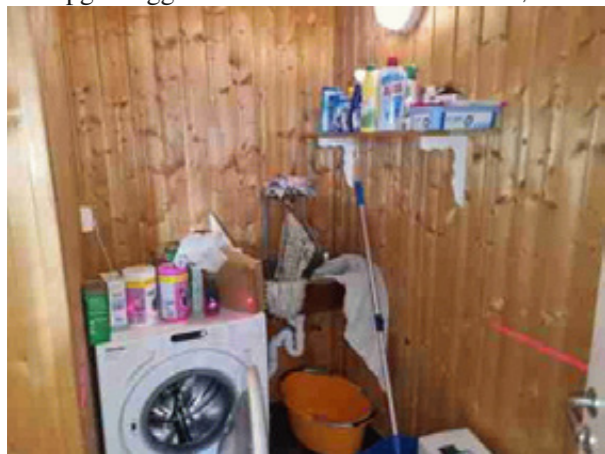
Det blir bemerkta at kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på badet som er kontrollerte.

- Utslagsvask med vegghengt vann kran.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Merknader: TG2 pga. det er ikkje ventil i våtrommet, og ventilering blir vurdert til å vere mangelfull.

TG3 pga. veggoverflater framstår med feil utførelse og har ikkje godkjent tettesjikt for bruk i våtrom.



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Våtromsbelegg på golv.

Det er tegn til fuktskjolder under golvplater til vaskerom.

Det blir opplyst at det har vert lekkasje frå vannrør til vaskerom som no er utbetra.

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

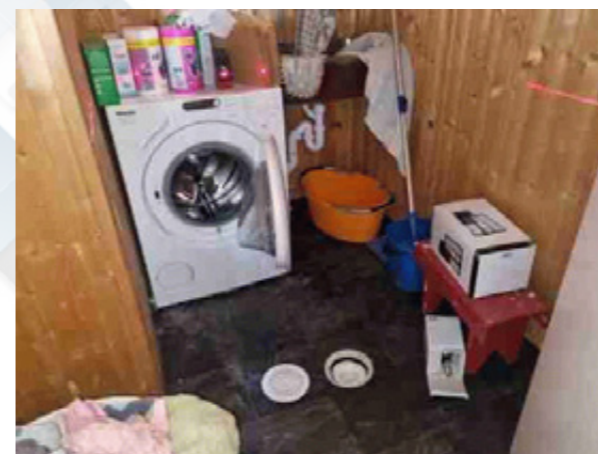
Våtromsbelegget er bytta etter tilbygningsår, men framstår med ukjent alder.

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

Bad/våtrom:

- Våtromsbelegg en forventet levetid på 20 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. ukjent alder på våtromsbelegg.



TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast med synleg våtromsbelegg klemt under klemring.

Rørgjennomføringer i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjetter, silikon eller liknande.

Det er bygd ein kasse for rørgjennomføringer i golv med våtromsbelegg bretta opp etter kasse, oppå kasse er det ikkje tetta noko som vil kunne føre til fuktskade i underliggende konstruksjonar ved evt. vann sprut/søl frå vann installasjonar til kasse for rørgjennomføringer.

Det blir opplyst at det nyleg har vert vannlekkasje i røyropplegg i vegg frå vaskerom til etasjeskilje som er utbetra.

I trappeoppgang er det opning i vegg/bjelkelag der det er registrert fuktskjolder etter lekkasjen, det er ikkje registrert fukt ved fuktsøk på synfaringsdagen.

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

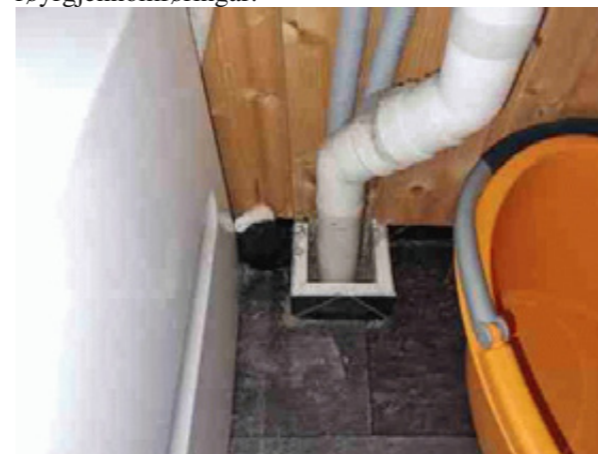
Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på våtrommet, det var ikkje krav om dokumentasjon da våtrommet ble bygget.

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

Bad/våtrom:

- Våtromsbelegg en forventet levetid på 20 år.
- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. kasse for rørgjennomføringer i golv er ikkje tetta på oppside noko som vil kunne føre til fuktskade i underliggende konstruksjonar ved evt. vann sprut/søl frå vann installasjonar til kasse for rørgjennomføringer.



10.3 Vaskerom i kjeller

TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malte murvegger og panel i tak.
Malte sponplater på vegg mot soverom.
Veggoverflater har ikke godkjent tettesjikt og har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Sanitærinstallasjoner:
Det blir bemerkta at kun lett synleg/tilgjengeleg rør opplegg inne i på vaskerommet som er kontrollerte.
- Utslagsvask med vegghengt kranar.

Bygningsdelen tilfredsstillere ikke krav for våtrom, enkelte plassar er det registrert noko maling som flassar, missfarging, fuktskjolder og saltutslag i nedre del av veggar.

Ventil i vegg mot gang, der evt. fukt frå våtrommet vil bli ført til gang og vidare opp i bustaden.

Bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Merknader: TG3 pga. Bygningsdelen tilfredsstillere ikke krav for våtrom, enkelte plassar er det registrert noko maling som flassar, missfarging, fuktskjolder og saltutslag i nedre del av veggar, ventil i vegg mot gang, der evt. fukt frå våtrommet vil bli ført til gang og vidare opp i bustaden, og bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

**TG 3** 10.3.2 Overflate gulv

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt golv mot grunn utan overflatebehandling.

Det er registrert fuktskjolder og saltutslag på golv mot grunn.

Det er registrert tilstrekkeleg lokalt fall til sluk.

Det er ikke membran ved dørterskel.

Det er registrert misfarging på golv.

Bygningsdelen tilfredsstillere ikke krav for våtrom, enkelte plassar er det registrert missfarging, fuktskjolder og saltutslag på golv.

Bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

Sluk er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "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:

Bad/våtrom:

- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG3 pga. bygningsdelen tilfredsstillere ikke krav for våtrom, enkelte plassar er det registrert missfarging, fuktskjolder og saltutslag på golv, det er ikke membran ved dørterskel, og bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.

**TG 2** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk og klemring av plast, det er ikke våtomsbelegg eller mansjett på golv som er klemt under klemring i sluk.

Det er ikke godkjent overgang mellom golv og sluk.

Sluk framstår med eldre standard og blir vurdert som moden for utskifting.

Arbeidet blir vurdert til å ikke vere fagmessig utført då det ikke er godkjente overflater for bruk i våtrom.

Det er ikke føretatt holtaking i vegg i våtsone då det er murvegg og vann installasjonar er montert på utside av vegg.

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

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

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

Bad/våtrom:

- Sluk av plast på 50 år.

Merknader: TG2 pga. det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, sluk framstår med eldre standard og blir vurdert som moden for utskifting, og arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er godkjente overflater for bruk i våtrom, og våtrommet blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

Vann installasjonar av kobberrør og avløp av plast i kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning med profilerte frontar, laminat benkeplate med malte slette flater over benkeplater med flisar på vegg bak vask, og frittstående kvitvarer. Oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, steikeovn med kokeplate og mekanisk avtrekk over kokeplate. Kjøkkenet framstår med noko bruksslitasje, det blei ikkje avdekka skader eller svekkelsar på sjølve konstruksjonen utanom slitasje og tegn til noko fuktskade i kjøkkenbenk under vask. Det er registrert noko bruksslitasje på overflater som t.d. Riper og hakk på benkeplate/skapfrontar og noko slark i hengsler. Det registrerast normalt vasstrykk og god avrenning frå vasskran.

Det er ikkje fuga mellom benkeplater og det er registrert noko knirk og slitasje på golv som bør utbetrast.

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

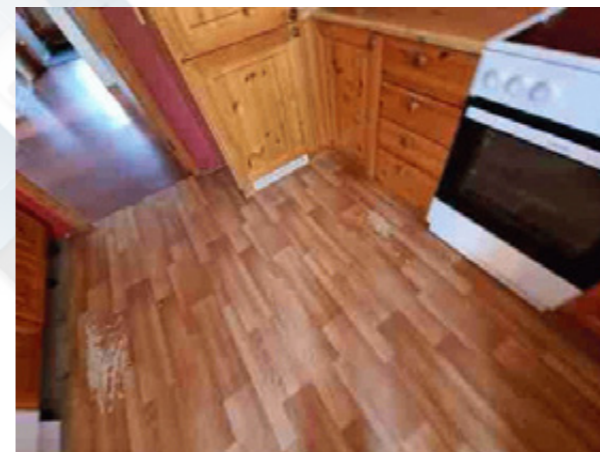
Kjøkken framstår med slitasje og blir vurdert om moden for oppgradering til dagens standard.

Vann installasjonar har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrør av kobbar: 40 år.
- Avløpsleidning av plast: 50 år.

Merknader: TG2 pga. kjøkken framstår med slitasje og blir vurdert om moden for oppgradering til dagens standard, og vann installasjonar har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.



12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

OVERFLATER.

Overflater framstår med bruksslitasje og blir vurdert som modne for oppgradering, det er registrert noko skader på overflater som t.d. skade på dørlist og dør på soverom mot SV, skade på kjøkkengolv etter stor slitasje, og skjoldete overflater på tak og vegg.

Det manglar noko overflater på vegg i trappeoppgang.

Toalett i kjeller er av nyare dato, og deler av tak i gang i kjellar er nyleg skifta i forbindelse med vannlekkasje frå vaskerom.

Toalett i 1 etasje er oppgradert i seinare tid.

Merknader: TG2 pga. overflater i bustaden framstår generelt med behov for oppgradering.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som 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" vannforsyning som ligg skult i konstruksjonen..

Stoppekran er lokalisert i under trapp i kjeller og er funksjonstesta, stoppekran blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert røyrleggar for vurdering av tilstand og behov for ev. utskifting.

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

Det er skifta ut nokon "kobbar røyr" til "røyr i røyr" til toalettrom i kjeller, vegghengt vann kran på vaskerom i 1 etasje, og toalettrom i 1 etasje.

Det er utført noko arbeid på vann og avløpsrøyr etter 2017 som er dokumentert med faktura.

Rekvirent opplyser at det har vert lekkasje i vegg på bad i 2020 som er utbetra (sjå egenerklæring).

AVLØP.

Avløpsrøyr av plast frå byggjeår.

Rekvirent opplyser at det kan oppstå noko lukt frå sluk på bad om det ikkje er brukt over noko tid.

Avløpsrøyr frå byggjeår er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert røyrleggar for vurdering av tilstand og behov for evt. utskifting av rør. Stakeluke for avløpsrøyr er lokalisert i avløpsrøyr i kjeller.

UTVENDIG STIKKLEDNINGER.

Utomhus er private stikkledningar fram til kommunal tilkopling frå byggjeår, og av ukjent materiale. Bygningsdelen er ein skult konstruksjon som ikkje er tilgjengeleg for kontroll på synfaringsdagen, og den tekniske tilstanden er derfor ukjent.

Bygningsdel har nokon år forventa levetid igjen, men det kan oppstå skader som følge av feilmontering, setningar eller andre ytre påverkingar som kan påverke levetida negativt, og som ikkje er mogleg å kontrollere på synfaringsdagen.

Vvs-anlegg er ikkje fullstendig vurdert i denne rapporten då takstmann ikkje er vvs-fagmann, fullstendig kontroll av vvs-anlegg krevjer spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag blir det anbefalt gjennomgang av vvs-anlegg frå aut. røyrleggar ved salg/eigarskifte for vurdering om evt. nødvendige tiltak som vedlikehald eller utskifting av bygningsdelar.

I følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" blad 700.330 har: Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Pex rør: 50 år.
- Vannrøyr av kobbar: 40 år.
- Avløpsledning av plast: 50 år.
- Sluk av plast: 50 år
- PE-rør: 50 år.
- Tappeamaturar: 15 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.
- Vaskar, servantar, klosett: 50 år.
- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader: TG2 pga. kobbar rør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting, avløpsrøyr og utvendige stikkledningar er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert røyrleggar for vurdering av tilstand og behov for ev. utskifting av rør.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Vv-tank på 194L montert i gang i kjellar

Vv-tank er ikkje lekkasjesikra, det er ikkje montert automatisk vannstopp på vv-tank, og det er ikkje sluk i golv ved vv-tank.

Ved evt. lekkasje vil det bli vann samling på golv i kjeller.

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

Forventa levetid sanitærinstallasjonar:

- Varmtvannsberedar: 20 år.

Merknader:

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturleg ventilering i bustaden med ventil i vindauger noko som blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av bustaden.

Det er ikkje luftespalter under alle dører og det er dermed ikkje tilfredsstillande luftsirkulasjon i bustaden.

Merknader: TG2 pga. det ikkje er tilfredsstillande ventilering og luftsirkulasjon i bustaden.

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom i 1 etasje med golvbelegg på golv, malte slette flater på vegg og malte takplater i tak.

Toalettrom ser ut til å vere oppgradert i seinare tid, og det blei skifta toalett på synfaringsdagen.

Merknader:**14. Garasje – uthus**

TG 3 14.1 Garasje – uthus

GARASJE PÅ TUN.

Garasje på ca. 40m² med støypt plate mot grunn, veggar av 4" uisolerte trekonstruksjonar med liggande og ståande trekledning på fasade, saltak takkonstruksjon med stålplater som takteking. I garasjen er det motorisert treport.

I bakkant av garasje er det boder som er nytta som vedbod og hønsehus.

Garasje framstår med elde og slitasje, og blir vurdert till å ha behov for oppgradering.

GARASJE UNDER VERANDA.

Garasje på ca. 24m² med grus mot grunn, veggar av leca mur, og veranda av bjelkelag og sponplategolv tekka med polyester som takkonstruksjon og takteking. Det er ikkje montert port i garasje.

Det er registrert lekkasje og fuktskjolder under tak/veranda over garasje.

Garasje framstår med behov for oppgradering.

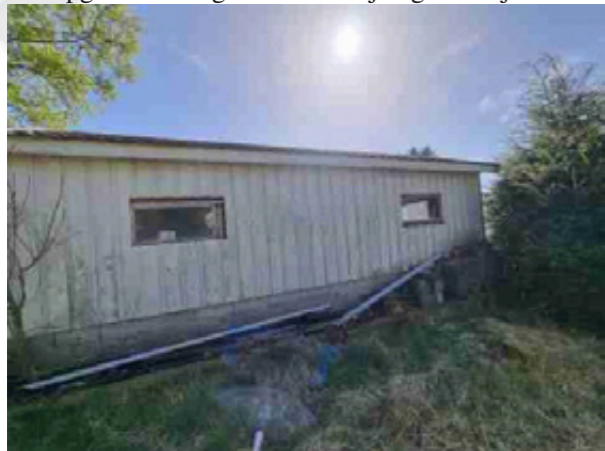
Merknader: GARASJE PÅ TUN.

TG2 pga. garasje framstår med elde og slitasje, og blir vurdert till å ha behov for oppgradering.

GARASJE UNDER VERANDA.

TG2 pga. garasje blir vurdert til å ha behov for oppgradering.

TG3 pga. det er registrert lekkasje og fukt skjolder under tak/veranda over garasje.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2009 i følge revirent.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod med hovudsikring på 63A, ellers 8 kursar med skrusikringar og 1 kurs med automatisering ihht kursoversikt.

Rekvirent opplyser at det har vert el-kontroll av det elektriske anlegget i 2009, og at det ikkje finst dokumentasjon av kontroll.

Anbefaler ny kontroll av det elektriske anlegget.

Det blir opplyst av revirent at det ikkje har vert branntilløp eller tegn til varmegang i anlegget, og at nokon sikringar har blitt løyst ut ved overbelastning.

Kursfortegnelse montert på innside av dør til sikringsskap og antall sikringar stemmer med kursfortegnelse.

Det blei innført krav til samsvarserklæring av arbeid på elektrisk anlegg 01.01.1999.

Det er registrert at det er lagt inn samsvarserklæring i boligmappa, det er ikkje tilgang til samsvarserklæring for kontroll.

Det er registrert nokon lause leidningar i kjeller, det manglar nokon deksel på stikkontakter i 1 etasje, og fråkoplaleidning til utskifta vv-tank er ikkje sikra noko som kan vere fare for liv og helse.

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

Merknader: TG2 pga. det ikkje er lagt fram dokumentasjon på el-kontroll.

TG3 pga. Det er registrert nokon lause leidningar i kjeller, det manglar nokon deksel på stikkontakter i 1 etasje, og fråkoplaleidning til utskifta vv-tank er ikkje sikra, noko som kan vere fare for liv og helse.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Defekt rekkverk og det manglar handlist på vegg i trapp mellom 1 etasje og underetasje.

I følge rekvisit blei bustaden blei tilbygd mot nord i 1982, det er ikkje kontrollert i kommunens sine bygningsarkiv om tilbygg til bustaden er omsøkt til kommune.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler kontroll i kommunens sine bygningsarkiv om tilbygg til bustaden er omsøkt til kommune.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 pga. det er registrert noko sprekk i grunnmur mot sør og vest, øvrige grunnmurar er under terreng og terrasse, og er ikkje utvendig tilgjengelege for kontroll, det er ikkje registrert fuktsikring og toppliste av grunnmur mot terreng ved visuell synfaring, det er registrert fukt på innside av grunnmur, drenering og fuktsikring mot terreng blir derfor vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg og er moden for utskifting.
1.2	Krypekjeller
	TG2 pga. det er ikkje fuktsikring mot terreng og det er registrert fukt/kondens mot grunn og i grunnmurar i blindkjeller, det er registrert fukt i treramme over grunnmur, det er registrert at vindtette plater er montert med feil side ned og skøyte er ikkje klemt med dekkbord, det er registrert fleire "edderkoppreir" under vindtette plater i krypkjeller.
1.3	Drenering
	TG2 pga. terrengfall til bustaden mot nord.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 pga. det er registrert fuktskjolder i konstruksjonen på kaldtloft noko som kan vere tegn til utettheiter i konstruksjonen, eller kondensering etter luftlekkasje av varmluft til kaldtloft frå oppvarma rom, loftsluke er i ferd med å losne og det kan vere fare for at den kan falle ned ved bruk, det er noko begrensa lufting på kaldtloft, og det er registrert ekskrementer etter mus på kaldtloft.
4.2	Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)
	TG2 pga. det ikkje var sikkerhetsmessig forsvarleg å klatre på tak på synfaringsdagen for kontroll, takteking og undertak er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som moden for utskifting, og det er registrert sprekk i pipe over tak.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 pga. Det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg ventilering av kjeller med ventilar i ytterveggar og det er ikkje lufting i dørterskel mellom roma, det er ikkje mogleg å kontrollere om det er sprekk på innside av grunnmur mot terreng der vegg er utfora og kledd.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 pga. det er registrert sprekk i støyt golv og det er eit hol i golv ved trapp, det er synleg tegn i golv etter at det er bytta ut røyr under golv, og det er registrert tegn til sopp i eldre vaskerom.
10.2.2	Vaskerom 1 etasje Overflate gulv
	TG2 pga. ukjent alder på våtromsbelegg.
10.2.3	Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. kasse for røyrgjennomføringar i golv er ikkje tetta på oppside noko som vil kunne føre til fuktskade i underliggende konstruksjonar ved evt. vann sprut/søl frå vann installasjonar til kasse for røyrgjennomføringar.
10.3.3	Vaskerom i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det er ikkje godkjent overgang mellom golv og sluk, sluk framstår med eldre standard og blir vurdert som moden for utskifting, og arbeidet blir vurdert til å ikkje vere fagmessig utført då det ikkje er godkjente overflater for bruk i våtrom, og våtrommet blir vurdert som moden for oppgradering til dagens standard og krav.

11.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 pga. kjøkken framstår med slitasje og blir vurdert om moden for oppgradering til dagens standard, og vann installasjonar har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert som modne for utskifting.
12.1	Andre rom
	TG2 pga. overflater i bustaden framstår generelt med behov for oppgradering.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 pga. kobbar rør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar" og blir vurdert som moden for utskifting, avløpsrøyr og utvendige stikkledningar er nær ved å ha brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervallar for vedlikehald og utskifting av bygningsdelar", og blir vurdert til å ha behov for tilsyn av autorisert røyrleggar for vurdering av tilstand og behov for ev. utskifting av rør.
13.5	Ventilasjon
	TG2 pga. det ikkje er tilfredstillande ventilering og luftsirkulasjon i bustaden.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.4	Støttemurer
	TG2 pga. det er registrert rettningsavvik på støttemur til tun antatt etter jordtrykk, enkelte murar er mosegrodde og ikkje tilgjengelege for kontroll.
	TG3 pga. det er registrert noko sprekker og deformasjonar i enkelte støttemurar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
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 ikkje montert museband under veggkledning, det er ikkje påvist tilstrekkeleg lufting av konstruksjonen, og kledning er montert mot vannbrett over vindauger utan avstand og dryppkant, og er utsatt for fukt/råteskader.
	TG3 pga. det er registrert spredt fukt og råteskader i veggkledning, og ein må pårekne utskifting av fukt/råteskada kledning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 pga. vindaugslister er montert mot vannbeslag under vindaug utan klaring og dryppkant, og er utsatt for fukt og råteskader, vindauger har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.
	TG3 pga. det ble registrert punkterte og knust vindaugsglas, og verandadører framstår med elde/slitasje og tegn til fukt/råteskader og blir vurdert som modne for utskifting, og verandadør mot øst framstår med fukt/råteskader og skade som er forsøkt midlertidig utbeta.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 pga. det manglar veggfeste til nedløpsrør mot nordvest, og takrenner, nedløpsrør og dreneringsrør har brukt opp sin brukstid i følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler", og blir vurdert som modne for utskifting.
	TG3 pga. det er registrert skade på takrenne mot sør og det er registrert skade på nedløpsrør mot sørvest
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TERRASSE. TG2 pga. terrassen er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår som slitt, og rekkverk og topplatt flassar og har behov for overflatebehandling, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg og dør, og det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen til terrasse og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.
	TG3 pga. det er registrert fukt og råteskader på søyler til terrasse.
	PLATTING. TG2 pga. platting er generelt moden for vedlikehald, terrassebord framstår som slitt, og rekkverk og topplatt flassar og har behov for overflatebehandling, det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av konstruksjonen til platting og konstruksjonen er derfor utsatt for fukt og råteskader.
	VERANDA. TG2 pga. innfesting av bjelkelag i overlapping blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg, og det blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg fall på veranda.
	TG3 pga. det er registrert slitasje og sprekker i polyester og det er registrert fuktskader under plater og i bjelkelag i garasje, det er ikkje tilstrekkeleg oppkant til vegg/verandadør der det er registrert fuktskader i nedre del av veggkledning og i verandadør, og rekkverkshøgde er målt til 98cm, krav til rekkverkshøgde er (100cm).
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Etasjeskillere

	TG2 pga. retningsdifferanse på etasjeskilje, knirk i etasjeskilje, og trapp framstår med slitasje og knirk.
	TG3 pga. det ikkje er montert handlist på vegg, rekkverk er defekt og mangler spiler, og tilfredsstillar ikkje krav for rekkverk til trapper.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga. det er ikkje registrert tilstrekkeleg ventilering av kjeller med ventil i vegg og det er ikkje luftespalter under dører for luftsirkulasjon i kjeller.
	TG3 pga. det er registrert fuktig mugglukt i konstruksjonen ved holtaking og det er registrert fukt i påfora veggkonstruksjonen og på grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.1	Bad 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. vindaug i våtsone er ikkje av fuktbestandig materiale og er utsatt for fukt og råteskader, ventilering blir vurdert til å ikkje vere tilstrekkeleg.
	TG3 pga. det ikkje er godkjent tettesjikt på vegg og det er ikkje veggoverflater i benkeskap og under benkeskap, og røyr gjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med silikon eller liknande, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	TG3 pga. det er ikkje godkjent tettesjikt på gulv og det er slitt hull i maling på gulv, og bygningsdelen blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga. det er ikkje føretatt holtaking i vegg frå tilstøytande rom til våtsone då våtsone er mot yttervegg, det er registrert krakkilering i servant som blir vurdert som moden for utskifting, og sluk framstår med elde og slitasje og blir vurdert som moden for utskifting.
	TG3 pga. det er ikkje godkjent overflater eller godkjent overgang mellom gulv og sluk med mansjett eller membran, det er ikkje godkjent tettesjikt på vegg, og røyr gjennomføringar i vegg er ikkje tilstrekkeleg tetta med mansjettar, silikon eller liknande, våtrommet blir vurdert til å vere med feil utførelse og er ikkje fagmessig utført då våtrommet ikkje tilfredsstillar krav for våtrom, og våtrommet blir vurdert til å ha behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.2.1	Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling
	TG2 pga. det er ikkje ventil i våtrommet, og ventilering blir vurdert til å vere mangelfull.
	TG3 pga. veggoverflater framstår med feil utførelse og har ikkje godkjent tettesjikt for bruk i våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.3.1	Vaskerom i kjeller Overflate vegger og himling
	TG3 pga. Bygningsdelen tilfredsstillar ikkje krav for våtrom, enkelte plassar er det registrert noko maling som flassar, missfarging, fuktskjolder og saltutslag i nedre del av vegg, ventil i vegg mot gang, der evt. fukt frå våtrommet vil bli ført til gang og vidare opp i bustaden, og bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.3.2	Vaskerom i kjeller Overflate gulv
	TG3 pga. bygningsdelen tilfredsstillar ikkje krav for våtrom, enkelte plassar er det registrert missfarging, fuktskjolder og saltutslag på gulv, det er ikkje membran ved dørterskel, og bygningsdelen har behov for oppgradering til dagens standard og krav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
14.1	Garasje – uthus

	GARASJE PÅ TUN. TG2 pga. garasje framstår med elde og slitasje, og blir vurdert till å ha behov for oppgradering.
	GARASJE UNDER VERANDA. TG2 pga. garasje blir vurdert til å ha behov for oppgradering.
	TG3 pga. det er registrert lekkasje og fuktskjolder under tak/veranda over garasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
15.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG2 pga. det ikkje er lagt fram dokumentasjon på el-kontroll.
	TG3 pga. Det er registrert nokon lause leidningar i kjeller, det manglar nokon deksel på stikkontaktar i 1 etasje, og fråkopla leidning til utskifta vv-tank er ikkje sikra, noko som kan vere fare for liv og helse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240065	
Selger 1 navn	
Anne Soltveit	
Gateadresse	
Åfjordvegen 650	
Poststed	Postnr
Sørbøvåg	6958
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Amund Soltveit
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Amund Soltveit
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1975	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	92023723

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

 Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje ved kryss mellom 2 vegger (jf.faktura)

Initialer selger: AS

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De har søkt etter lekkasje. Demontert innredning. Skiftet varmt og kaldt rør til plast- kjeller til badrom.
Arbeid utført av	Skår VVS

Filer

[Faktura 31357.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	De har søkt etter lekkasje. Demontert innredning. Skiftet varmt og kaldt rør til plast- kjeller til badrom.
Arbeid utført av	Skår VVS

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

Nei Ja

Beskrivelse	Huset er fra byggeår 1975, det er trolig noe dårlig drenering rundt huset.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Garage under veranda- fukt kan sees i tak under veranda.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loftet.
-------------	-----------------------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilsyn med fyringsanlegg i bustad. Ingen mangler
Arbeid utført av	M. Flaten

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	4.2.2009 Det var ikke påvist mangler denne gangen. Foreligger ikke rapport på dette.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse er bygget ved egeninnsats. Taket er sprøytelakkert av fagperson rundt 2020.
Arbeid utført av	Gunnar Ness.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Huset ble bygget på i 1982. Nytt bad og soverrom+ entrè. Tilrettelagt for rullestolbruker. Livsløpsbolig. Toalett i kjeller 2018.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kjenner til lekkasjen fra 202, som er nevnt tidlig i rapporten. Men dette er et dødsbo og jeg har ikke bodd i huset på over 30 år.
-------------	--

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

Nei Ja

Document reference: 2240065

Document reference: 2240065

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER

Anne Soltveit

IDENTIFIER

19c1a6bc8b479e54f5f7fabe
cfc9eaf96c6850c4

TIME

14.06.2024
09:00:00 UTC

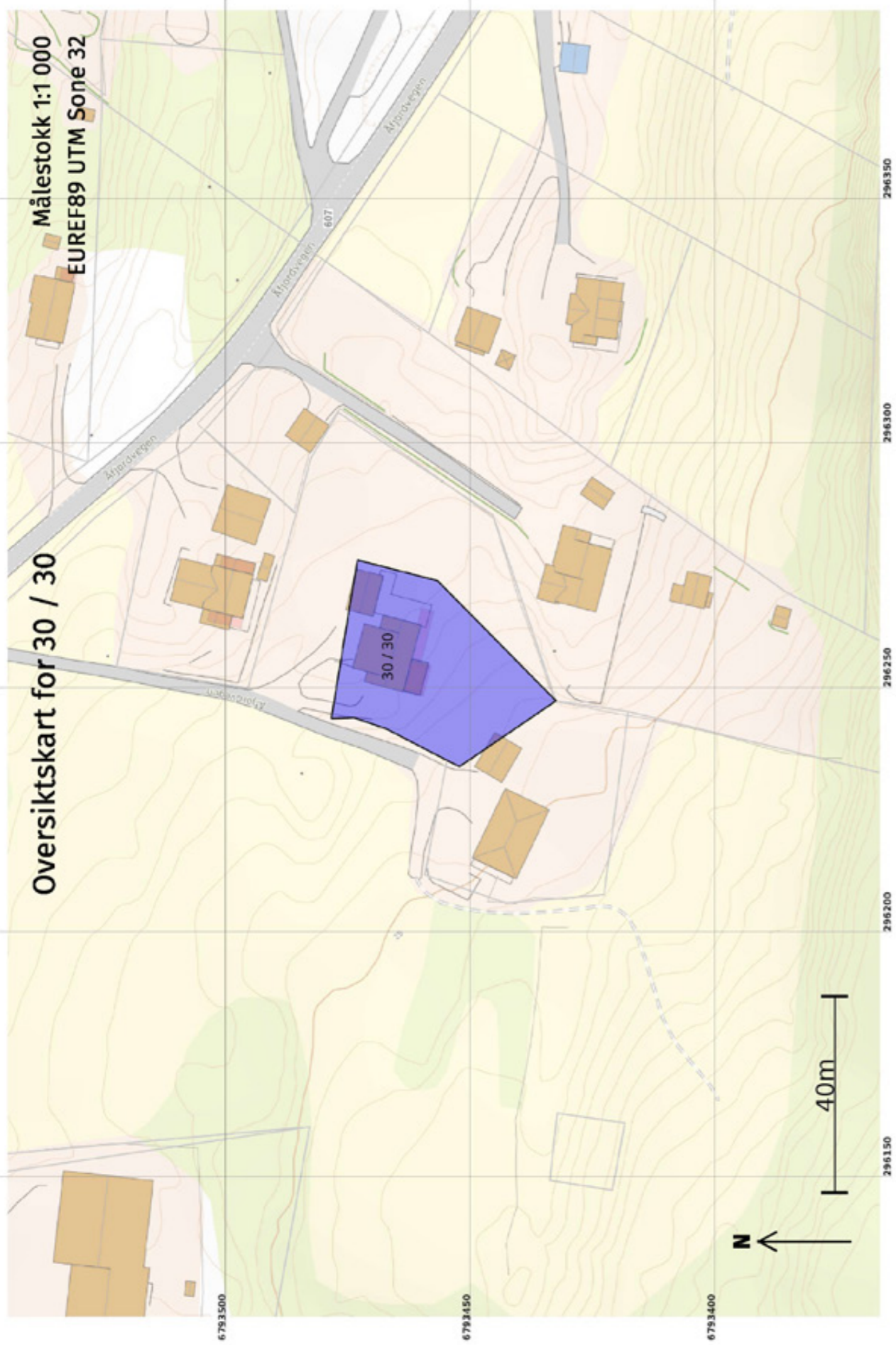
ELECTRONIC ID

Signer authenticated by
Nets One time code

Document reference: 2240065

Document reference: 2240065

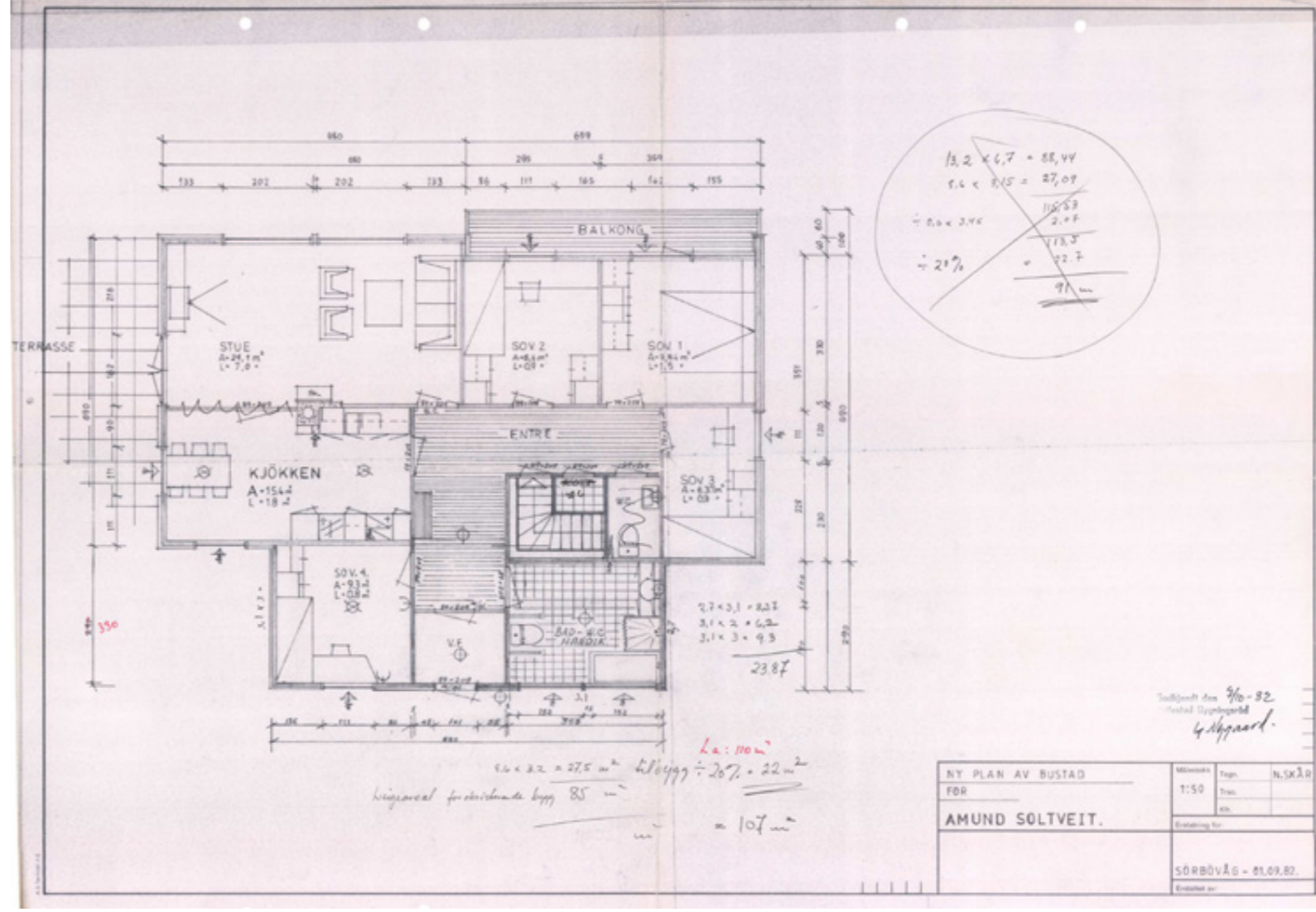
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



17.06.2024 10:26

Matrikkelbrev for 4637 - 30 / 30

Side 6 av 8



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
5944 Sørbovåg			30	30	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	bustadhus	3/9-82	dato 7/10-82	sak	94/82
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Amund Soltveit		5944 Sørbovåg			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Amund Soltveit		5944 Sørbovåg			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Amund Soltveit		5944 Sørbovåg			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

5942 Hyllestad, den 25.5.1983.

G. Nygaard
G. Nygaard.

(kst. byggekontrollør)

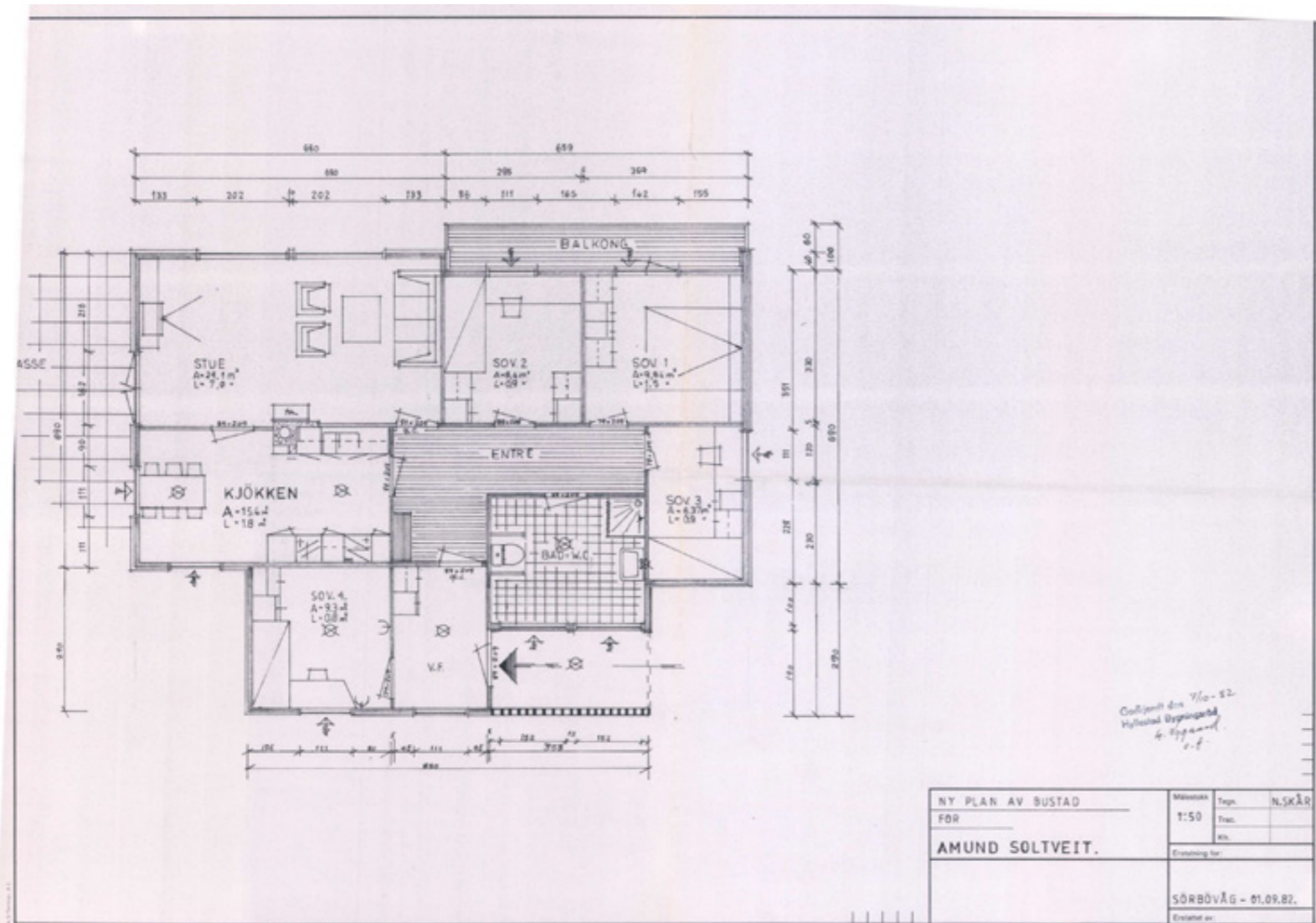
H. Fiskaa
H. Fiskaa.

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.06.2024 09:44

Eiendom 4637-30/30 Rognehaugen

Bruksnavn	Rognehaugen	Etablert dato	09.08.1973	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4637	Beregnet areal	1122,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	30	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	30	Punktliste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festestr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Åfjordvegen 650	6958 Sørbovåg	Øen	Hyllestad	Hyllestad

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.08.1973	Skylddeling	4637-30/5	Avgiver	0
		4637-30/30	Mottaker	0
30.09.2008	Feilretting	4637-30/25	Berørt	0
		4637-30/39	Berørt	0
		4637-30/30	Berørt	0
		4637-30/5	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4637-30/30	Mottaker	0
26.10.2022	Oppmålingsforretning	4637-30/25	Berørt	0
		4637-30/39	Berørt	0
		4637-30/30	Berørt	0
		4637-30/26	Berørt	0
		4637-30/51	Berørt	0
		4637-29/2	Berørt	0
		4637-29/27	Berørt	0
		4637-29/12	Berørt	0
		4637-29/1	Berørt	0
		4637-30/5	Berørt	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	176844728	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangesatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	177/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	177/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	38/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
K0101		Kjelleretasje	26	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	151	0	1	1	Kjøkken

S k ø y t e .

Underskrivne Torgeir Salbu, f. 9.12.1946, skøyter og avhender med dette ein parsell av den faste egedomen min, gar. 30, bnr. 5, skm. 1,52, Salbu i Hyllestad, til Amund Birger Soltveit, f. 13.10.1943.

Parsellen har ved skyldskifte 8.5.1973, tgl. 9.8.1973, fått namnet "Rognehaugen", gar. 30, bnr. 30, skm. 0,01, Salbu i Hyllestad.

Parsellen skal ha desse rettane på seljarbruket:

- Bygge og bruke -3-tre- meter brei veg frå hovedveg og fram til parsellen. Veglina er nærare avtalt mellom partane. Seljarbruket kan nytte vegen utan vederlag.
- Legge vassleidning i lukka grøft fram til der det er høvande med tilknytning til vassverket.
- Legge kloakkleidning i lukka grøft i samsvar med Helsevesenet eller Bygningsrådet sine tilvisingar.

Kjøpesummen for parsellen og rettane er kr. 2.500,- -totusenfemhundre-, som betales kontant.

Sørbovåg, den 24.11.1973.

Torgeir Salbu
-Torgeir Salbu-
-seljar-

Amund Soltveit
-Amund Soltveit-
-kjøpar-

Amund Soltveit har skrive under dette dokument i mitt nærvære og han er over 20 år.

Torgeir Salbu har skrive under dette dokument i vårt nærvære og han er over 20 år.

Leidun Flåten
-vitne-

Ann Flåten
-vitne-

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	151/0	0/0	151/0
K01	Kjelleretasje	0	26/0	0/0	26/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	176844736	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	41/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	41/0	
	Areal, (bebygde/ubegygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	41/0	41/0

HYLLESTAD KOMMUNE
REGULERINGSPLAN SØRBØVÅG - føresegner
ISIS ASPLAN VIAK desember 2004 -
i samsvar med kommunestyret sine vedtak i sak 99/02 og sak 084/04.

Føresegnene er knytte til plankart, teikn. 815.001, 815.002 og 815.003, sist dagsette 08.12.04 og gjeld for området innafor plangrensa.
Teikningane 815.002 og 815.003 gjeld for dei areala som ligg innafor plangrensa på desse.

Pkt. 0.0 omfattar reglar som gjeld for heile eller større deler av planområdet. Reglane for dei enkelte reguleringsforemåla er elles redigerte slik i samsvar med §25 i plan- og bygningslova:

- 25.1 BYGGJEOMRÅDE, s. 6
- 25.2 LANDBRUKSOMRÅDE, s. 12
- 25.3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE, s. 12
- 25.4 FRIOMRÅDE, s. 13
- 25.5 FAREOMRÅDE, s. 13
- 25.6 SPESIALOMRÅDE, s. 13
- 25.7 FELLES OMRÅDE, s. 15
- 25 andre ledd – KOMBINERTE FØREMÅL, s. 15

0.0 REGLAR SOM RØRER HEILE ELLER STØRRE DELER AV PLANOMRÅDET
0.1 GENERELT

- a. Plankrav.
Bygningsrådet kan i samband med byggjemeldingar krevje framlagt situasjonsplan som syner m.a. tomtedeling, eksisterande/framtidig terreng og biloppstillingsplass.
- b. Bevaring/tilstelling av landskap/terreng
Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning.
- c. Plassering av bygningar
Bygningane skal plasserast innafor byggjegrensar m.v. i samsvar med plankartet og evt. føresegner. Der slike grensar manglar, gjeld avstandsreglane i plan- og bygningslova.

Garasjar og boder kan plasserast med ein vegg i nabogrensa innafor råma av byggjeforskriftene.

Bygningsstyresmaktene og vedkomande vegstyresmakt kan tillate at garasje vert oppført nærare veg enn byggjegrensa tilseier.
- d. Tiltak som krev løyve etter Hamne- og farvasslova
Slike tiltak skal godkjennast av Kystverket før dei vert iverksette.

0.2 KLAUSULERING FOR VASSVERKET PÅ SALBU

Reglane som er refererte nedanfor er del av dommen i jordskiftesak 5/1995 i Sunnfjord og Ytre Sogn Jordskifterett. For areal som er omfatta av dommen gjeld reglane direkte. Areal som fell utafør jordskiftesaka men der klausulering likevel skal gjelde, er regulerte til spesialområde drikkevassmagasin – for det meste i kombinasjon med andre føremål.

Klausuleringsreglane for dei ulike sonene er slik:

Sone 0, sikringssone

Sikringssone for brønninstallasjonen med minste radius 10 meter frå brønnhovudet. Sone skal sikrast med gjerde

Sone 1, det nære tilsigsområdet

- alle former for byggjeverksemd er forbode
- husdyrbeite er ikkje tillate
- bruk av husdyrgjødsel og kunstgjødsel er forbode
- bruk av alle typar plantevernmidde er forbode

Sone 2, det fjerne tilsigsområdet

(Grensa mellom sone 2 og 3 er lagt av på jordskiftekartet med prikka line)

- Bruk av plantevernmidde tilsvarande dei gamle klassane X, A og B er forbode. Bruk av andre plantevernmidde må godkjennast av Hyllestad kommune.
- Bruk av naturgjødsel er forbode, kunstgjødsel kan nyttast etter gjødslingsplan godkjent av Hyllestad kommune.
- Oppføring av hus og hytter er forbode, men oppføring av uthus kan godtakast dersom kommunen godkjenner det.
- Legging av kloakkledning er forbode.
- Uttak av lausmassar, også i elva, vert berre tillate etter godkjenning i kommunen.
- Beiting av storfe er forbode, beiting av småfe kan godtakast dersom vegetasjonsdekket ikkje vert trakka sundt.
- Pløying og nydyrking er forbode utan godkjenning frå Hyllestad kommune.

Sone 3, det ytre verneområdet

- Etablering av ureiningsfarleg industri er ikkje lovleg.
- Store lager/tankar for olje og kjemikaliar er forbode.
- Sjøpelfyllplassar er forbode.
- Utslepp av kloakk i grunnen kan berre vurderast tillate i spesielle tilfelle.

0.3 BYGGJEFORBOD RAS/FLAUMFAREOMRÅDE

Kommunestyret sitt vedtak 05.mars 2002 gjeld for deler av planområdet og lyder slik:

1. I samsvar med §22 i naturskadelova legg Hyllestad kommune ned permanent byggje- og deleforbod for områda langs Åfjorden som i geologisk-fagleg rapport nr. 981014-1 av 22.okt.99 frå NGI er definerte til å liggje i "rasutsette" område, jfr.kartvedlegg 3a-3h i nemnde rapport.
2. Byggjeforbodet skal tolkast slik:
 - Bygningar i sikkerheitsklasse 1, *inkl.eksisterande næringsbygg utan overnatting*, jfr.§7-32 i TEKNISK FORSKRIFT av 22.jan.97, skal ikkje oppførast lenger ned mot sjøen enn kva flodbølge med største nominelle årlege sannsynlegheit 1:100 går opp over land, jfr.tabell 1 og 2 side 13 og 14 i nemnte NGI-rapport.
 - Bygningar i sikkerheitsklasse 2 og 3 skal ikkje oppførast lenger ned mot sjøen enn kva flodbølge med største årlege nominelle sannsynlegheit 1:1000 går opp over land, jfr.vedlegg 3a-h i nemnte NGI-rapport.

- Forbodet gjeld alle arbeid og tiltak som er meldepliktige eller søknadspliktige etter kap. 14 og 15 i plan- og bygningslova.

- *Ved vurdering av einskildsøknader kan ein leggje til grunn middel vasstand ved beregning av oppskyllingshøgder.*

- *Sikringstiltak kan i kvart enkelt søknadstilfelle oppheve byggjeforbodet*

3. Administrasjonen vert pålagt å innarbeide forbodssone ved neste rullering av kommuneplanen sin arealdel og i eventuelle seinare reguleringsplanar som vedrører forbodsområdet. Den bør utleggjast med arealkategori etter §20-4, nr.4 som bandlagt.
4. Etter 5 år skal det føretakast ein ny geologisk vurdering for å få fastlagt om rasfaren framleis er tilstades. Administrasjonen vert pålagt å drive jevnlege målingar av sprekkdanningar over rasområda.

25.1 BYGGJEOMRÅDE

B1 – B6 og B9 – B12, BUSTADER.

a. Tillate bebyggd areal, BYA:

BYA for kvar tomt skal vere maks. 30%. Unnateke er tomter der det alt er høgare utnytting og der maks. utnytting vert som i dag.

b. Bygningane sin karakter.

Bygningane skal vere tilpassa lokal byggeskikk i stroket elles med omsyn til takform, materialbruk og farge.

Nye bustadhus kan ha maks. 10 m mønehøgde og 6 m gesimshøgde. Takforma skal som hovudregel vere saltak, og møneretninga som hovudregel som på eksisterande bygningar i området.

Doble garasjar og boder o.l. med tilsvarande breidd, kan ha mønehøgde maks. 6 m. Enkle garasjar og tilsvarande kan ha mønehøgde maks. 5 m.

c. Avkøyrsløse

Det skal ikkje opprettast nye avkøyrsløse til riks- eller fylkesveg. Tilkomsten til tomtene skal samordnast, og vegstyresmakta kan kreve at også eksisterande avkøyrsløse til offentleg veg vert samla i samband med nye byggje/delesaker. Siktilhøva i avkøyrsløse skal vere gode.

d. Parkering

Det skal vere min. 2 biloppstillingsplassar på eiga/felles tomt pr. husvære og 1 plass pr. bihusvære. Dette inkluderer biloppstillingsplassar i garasje.

e. Plankrav

Ved søknad om tiltak/frådeling kan kommunen kreve at det vert utarbeidd ein samla situasjonsplan for fleire eigedomar der det er naturleg å sjå desse i samanheng. Slike planar skal syne m.a. tomtedeling, avkøyrsløsløysing, eksisterande/framtidig terreng og biloppstillingsplass.

f. Klausulering for vassverk- område B6

For det nemnde området er det i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor (sone 2).

g. Ras/flaumfare – område B9 og B10

Deler av B9 og B10 ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

h. Kulturvernomsyn – område B9

Kulturstyresmaktene skal kontaktast før utbygging i området.

B8 - BUSTADER.

a. Tillate bebygd areal, BYA:

BYA for kvar tomt skal vere maks. 30%

b. Bygningane sin karakter.

Bygningane skal ha takvinkel min. 27 grader. Takforma skal som hovudregel vere saltak. Møneretninga skal vere parallell med eller vinkelrett på tomtegrensa mot nordaust for kvar tomt.

Nye bustadhus kan ha maks. 10 m mønehøgde og 6 m gesimshøgde. Doble garasjar og boder o.l. med tilsvarende breidd, kan ha mønehøgde maks 6 m. Enkle garasjar og tilsvarende kan ha mønehøgde maks 5 m.

Bygningane skal elles vere tilpassa lokal byggeskikk med omsyn til materialbruk og farge.

c. Avkøyrslar

Med unntak for mogleg avkøyrslar, markert ved pil på plankartet, er det ikkje tillate med avkøyrslar direkte i tilkomstvegen ("skogsveg") som går langs sørgrensa av B8.

d. Parkering

Det skal vere min. 2 biloppstillingsplassar på eiga/felles tomt pr. husvære og 1 plass pr. bihusvære. Dette inkluderer biloppstillingsplassar i garasje.

e. Klausulering for vassverk

Det er i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor. B8 ligg i sone 3.

f. Fareområde – høgspenning (jf. 25.5)

Dei 3 øvste tomtene kan ikkje byggjast ut før høgspenninga er omlagd i tilstrekkeleg avstand.

g. Omsyn til steingardane i området

Ved utbygginga skal steingardane i området ivaretakast så langt som råd.

H1 HYTTER

Området skal nyttast til hytter i samsvar med bruken i dag

a. Tillate bebygd areal – BYA

BYA for området sett under eitt skal vere maks. 20%

b. Bygningane sin karakter.

Evt. nybygg/tilbygg skal tilpassast noverande bygningar med omsyn til høgde, takform, møneretning, materialbruk og farge.

c. Parkering

I området skal det vere min. 1 opparbeidd parkeringsplass pr. hytteeining.

H2 - HYTTER

I området kan det byggjast opp til 2 hytter og felles vegtilkomst.

a. Bebygd areal

Maks. bebygd areal (BYA) for kvar hytte kan vere 80 m². I tillegg kan det byggjast eitt frittliggjande uthus på opp til 10 m²

b. Møneretning

Møneretninga skal vere omlag parallell med grensa mot B/D1. Mindre deler av bygningar kan ha møneretning vinkelrett på dette.

c. Utforming av bygningar og uteareal

Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 35 grader.

Maksimal mønehøgde for hyttene skal vere 6,5 m og for uthus 4,0 m. Maksimal gesimshøgde for hyttene skal vere 4,5 m.

Største breidde på hytter skal vere 7 m og på buer/uthus 4 m.

Taktekking skal vere torv, tre eller skifer eller tegl/betongheller med ein matt farge.

Pappshingel kan og godtakast. Fasadekleddning skal vere i tre eller naturstein.

Det skal ikkje setjast opp flaggstenger.

d. Vegutløysing, parkering

Vegtilkomst skal vere via FA3

Det skal innafor H2 setjast av min. 1,5 parkeringsplass pr. hytteeining

e. Klausulering for vassverk

Det er i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor for: H2 ligg i klausuleringssone 3.

f. Omsyn til steingardane i området

Ved utbygginga skal steingardane i området ivaretakast så langt som råd.

H4 HYTTER

I området kan det byggjast 4 hytter i tillegg til den eksisterande

a. Bebygd areal

Maks. bebygd areal (BYA) for kvar hytte er 80 m². I tillegg kan det byggjast eitt frittliggjande uthus på opp til 10 m²

b. Møneretning, takform og høgde

Dei 3 austlegaste av dei nye hyttene skal ha møneretning som eksisterande hytte eller vinkelrett på dette.

Den vestlegaste hytta (godkjend tomt) skal ha møneretning parallelt med føremålsgrensa mot sør eller vinkelrett på dette.

Bygningane skal ha takform som den eksisterande hytta i området eller saltak med takvinkel mellom 27 og 35 grader.
Maksimal mønehøgde for hyttene skal vere 6,5 m og for uthus 4,0 m. Maksimal gesimshøgde for hyttene skal vere 4,5 m.

c. Utforming av bygningar og utareal

Største breidde på hytter skal vere 7 m og på buer/uthus 4 m.
Taktekking skal vere torv, tre eller skifer eller tegl/betongheller med ein matt farge.
Pappshingel kan og godtakast. Fasadekledding skal vere i tre eller naturstein.

Det skal ikkje setjast opp flaggstenger.

Ved utforming av bygningar og utareal skal det takast omsyn til estetikk og terrengtilpassing

d. Vegutløysing, parkering

Vegtilkomst skal vere via FA6
Det skal innafor H4 setjast av min. 1,5 parkeringsplass pr. hytteceining.

e. Plankrav

Før søknad om tiltak/frådeling skal det utarbeidast ein samla situasjonsplan for heile H4 med naust og felles tilkomstveg. Her skal gå fram m.a. tomtedeling, avkøyrsløysing, eksisterande/framtidig terreng og biloppstillingsplassar.

OVERNATTINGSVERKSEMD

Området skal nyttast til overnattingsverksemd i samsvar med dagens bruk. Det kan innreist husvære. Gjennom området ligg tilkomstveg til H1 og deler av B2.

a. Tillate bebygd areal - BYA

BYA for området sett under eitt skal vere maks. 50%

b. Bygningane sin karakter.

Evt. nybygg/tilbygg skal tilpassast noverande bygningar med omsyn til høgde, takform, møneretning, materialbruk og farge.

c. Parkering

Området skal ha det talet på parkeringsplassar som kommunen finn naudsynt.

N 1, 2 og 4 - 6, NAUST

a. Tal på og plassering av naust

N1: to naust
N2: eitt nytt naust heilt i aust
N4: ikkje fleire naust enn det er i dag
N5: to nye naust
N6: opp til 8 naust i rekkje med møneretning vinkelrett på føremålsgrensa mot sør
N7 og N8: To naust i kvart område

b. Utforming av bygningane

Maksimal storleik på nye naust er 5 m breidde og 8 m lengde.
Nye naust skal ha saltak med min.vinkel 27 grader og maks.mønehøgde 5,5 meter.
Eksisterande naust skal ha dagens form.
Naust skal følgje vanleg tradisjonell byggeskikk i området når det gjeld materialbruk og farge.
Det skal ikkje nyttast blanke bølgeblekkplater eller liknande til tak eller veggkledding.

c. Klausulering for vassverk- område N1

Det er i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor. N1 ligg i klausuleringszone 3.

d. Ras/flaumfare

Alle naustområda ligg hovudsakleg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor. Dette inneber m.a. at det vert stilt spesielle krav til sikringstiltak for naust/konstruksjonar i desse områda.

e. Kulturvernomsyn - område N2

Kulturstyresmaktene skal kontaktast før utbygging i området.

F FORRETNING

Området skal nyttast til forretningsføremål.

a. Tillate bebygd areal - BYA

BYA for området sett under eitt skal vere maks. 50%

b. Fasaderetning og bygningshøgde

Møneretning/hovudfasaderetning skal vere vinkelrett på føremålsgrensa mot sør. Deler av bygningen kan ha møneretning vinkelrett på dette.
Maksimal mønehøgde skal vere 10 m og maksimal gesimshøgde 7 m.

c. Bygningane sin karakter.

Bygningane skal vere samordna med byggeskikken i område B/F med omsyn til fasadeutforming, takform, materialbruk og farge.

d. Avkøyrslø

Tomta skal ikkje ha avkøyrslø, varelevering eller liknande mot fylkesvegen.

e. Parkering

I samband med melding om tiltak skal bygningsstyresmakta fastsetje krav til parkering.

I/L1 - INDUSTRI OG LAGER

I/L1 og I/D2 er deler av same industri/lagerområde. Føresegnene for I/L1 gjeld også for I/D2 så langt det høver.

a. Tillate bebygd areal - BYA

BYA for området under eitt skal vere maks. 50%

b. Bygningane sin karakter.

Evt. nybygg/tilbygg skal tilpassast noverande bygningar med omsyn til høgde, takform, møneretning, materialbruk og farge.

c. Vegtilknytning og parkering

Området skal knytast til regulert felles trafikkareal – FA1 og skal ha det talet på parkeringsplassar som kommunen finn naudsynt i høve til bruken av det.

d. Ras/flaumfare

Det meste av I/L1 ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

I/L2 – INDUSTRI OG LAGER

I/L2 og I/D er deler av same industri/lagerområde. Føresegnene for I/D gjeld også for I/L2 så langt det høver.

Ein del av I/L2 ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

O1, 2 og 3 OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR.

Områda skal nyttast til lokale for offentlege tenester og trygdebustader (O3) i samsvar med dagens bruk:

O1: Barnehage, busshaldeplass, parkering m.v.

O2: Kyrkje og parkeringsareal m.v.

O3: Bu og omsorgsinstitusjon

a. Utnyttingsgrad:

Uteareal til opphaldsareal/trafikk internt på områda skal vere tilfredstillande ut frå bruken av områda.

b. Bygningane sin karakter.

Tilbygg/nybygg skal tilpassast byggeskikken i kvart område med omsyn til materialbruk, høgde og farge.

c. Avkøyrsløstilhøve

Avkøyrsla til O2 (kyrkja) skal innsnevrast i samband med opparbeiding av fortau/gangveg. Avkøyrsløstilhøva til O1 og O3 mot fylkesvegen skal ikkje endrast i høve til i dag ut over ev. forbetring av standard/sikttilhøve

d. Parkering

Kommunen skal i samband med eventuelle nye tiltak i områda fastsetje krav til parkering

A 1 - OMRÅDE FOR ÅLMENNYTTIG FØREMÅL, SKYTEBANE

Området omfattar skyteanlegget m/bygning, parkering og tilkomstveg.

Det kan setjast opp bygningar/anlegg knytt til drifta av området.

Det meste av området er og regulert til fareområde.

N/S – NÆRING/SØRVIS

Området skal nyttast til nærings/sørvis-føremål.

Støyande og ureinande verksemd skal ikkje tillastast.

a. Tillate bebyggd areal – BYA

BYA for området under eitt skal vere maks. 50%

b. Fasaderetning, bygningshøgde og bygningskarakter

Møneretning/fasaderetning skal vere parallell med eller vinkelrett på føremålsgrensa mot nordaust.

Maksimal mønehøgde skal vere 10 m og maksimal gesimshøgde 7 m.

Bygningane skal tilpassast byggeskikken elles i stroket med omsyn til fasadeutforming, takform, materialbruk og farge.

c. Vegtilknytning og parkering

Området skal ha vegtilknytning i kommunal veg i sør og skal ha det talet på parkeringsplassar som kommunen finn naudsynt i høve til bruken av det.

d. Ras/flaumfare

Ein del av N/S ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

25.2 LANDBRUK - L

Området skal brukast til landbruksaktivitetar m.v. i samsvar med tilhøva i dag.

Det er i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor for: L1 (sone 2, sone 3 heilt i aust), L2 (sone 3), L3 (sone 3)

Deler av L-områda ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

25.3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

VEGAR, ANNA TRAFIKKAREAL

Deler av områda ligg i klausuleringsområde for vassverk – jf. pkt. 02 ovanfor.

a. Inndeling i gangvegar, køyrevegar m.v.

Trafikkområdet skal opparbeidast med den inndeling i køyreveg, gang- og sykkelveg, fortau m.v. som er vist på plankartet. Løysingane kan likevel tilpassast i samband med detaljplanlegging.

b. Terrenginngrep m.v.

Terrenginngrep i samband med trafikkområde skal skje varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal tilplantast eller tilstellast på annan tiltalende måte.

c. Avkøyrsløst

Det skal ikkje opparbeidast nye avkøyrsløstilhøve til riks eller fylkesveg med unntak for dei som går fram av plankartet eller viss det vert gjort som ledd i forbetring av avkøyrsløstilhøva.

d. Frisiktsoner

Mellom frisisiktlinja og køyrebanekant skal det vere fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana.

e. Vegar knytt til B8 - stigningstilhøve

Vegen frå kryss m/fylkesveg til forbi svingen i sørvestenden av B8 skal ikkje nokon stad vere brattare enn 1:10. Etter dette punktet kan det på denne vegen tillastast stigning 1:8.

Interne vegar elles skal ikkje nokon stad vere brattare enn 1:12.

- f. Ras/flaumfare
Mindre deler av vegnettet ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor. Dette er markert med "grense for fareområde" - ikkje skravur.

HS – HAMNEOMRÅDE I SJØ

Området skal haldast ope for ålmenn ferdsle. Det skal vere høve til eventuelt landfeste i samband med kasting/låsetting – tilpassa tidlegare praksis.

P – PARKERING

Området skal opparbeidast som parkeringsplass med grøntinnslag/rabattar.
I området skal det leggjast til rette min.30 parkeringsplassar

25.4 FRIOMRÅDE.

FR – FRIOMRÅDE

Området skal tilretteleggast for ålmenn bruk til leik og opphald. Det kan byggast gangveggar/stiar, badeplassar og mindre bygningar knytt til drifta av området.
I området mot parkeringsplassen (P) skal det leggjast inn skjermplanting.
Ein stor del av området ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

25.5 FAREOMRÅDE

S – SKYTEBANE

Området er og regulert til byggjeområde (A1).
Det kan setjast opp bygningar/anlegg knytt til drifta av området.

RAS/FLAUMFARE

Dette er det området som fell inn under reglane i punkt 0.3 ovafor. Området rører ulike arealkategoriar, jf. tilvisingar under dei aktuelle områda.

H - HØGSPENNINGSANLEGG

Dette er den høgspente kraftlina med sikringssone 15 meter, merka som fareområde. Området rører landbruksareal og bustadområde B8, jf. reglar under det siste.

25.6 SPESIALOMRÅDE

FRISIKTSONER VED VEG.

I området skal det vere fri sikt ned til ei høgd av 0,5 m over planet til vegbana for off.veg.

VA – KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

I områda ligg det eller skal opparbeidast tekniske anlegg knytt til vatn og avlaup.

Område VA rett aust for kyrkja (O2) skal elles opparbeidast som ein del av friområdet (FR) så langt dette høver. Området ligg dessutan delvis i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

D1 – D5, DRIKKEVASSMAGASIN

Område D1 og D2 er klausuleringssoner rundt vasskjelder/forsyningsanlegg.

Følgjande klausuleringsreglar gjeld:

- Kommunen har rett til å setje opp gjerde rundt klausuleringssona
- Det er forbod mot all bruk av plantevernmiddel
- Det er forbod mot all beiting av husdyr
- Skogsdrift må ikkje ureine nedslagsfeltet med olje, bensin eller anna kjemikalium
- Det er forbode å gjere fysiske inngrep, graving med m.m. som endrar vasslaup eller fører til ureining av vatnet.
- Kommunen har rett til å setje opp skilt om nedslagsfelt/vassforsyning.
- Kommunen har rett på leidningstrasear til/frå og mellom brønn og borehol i fjell.
- Kommunen har rett til å ta vatn frå Skaraelva.

Område D3 er areal for høgdebasseng med tilhøyrande tekniske anlegg som reinseanlegg m.v. og vegtilknytning til desse. Klausuleringsreglane for området er i samsvar med jordskiftesak 5/95 i Sunnfjord og Ytre Sogn Jordskifterett (jf. pkt. 0.2 i starten av føresegnene). Området ligg i sone 3.

Område D4 skal nyttast til brønninstallasjon, evt.reinseanlegg tekniske installasjonar elles knytt til vassforsyning. Klausuleringsreglane for området er i samsvar med jordskiftesak 5/95 i Sunnfjord og Ytre Sogn Jordskifterett (jf. pkt. 0.2 i starten av føresegnene). Området omfattar sone 0 og 1. Området ligg dessutan i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

Område D5 (del av Salbuelva) er del av nedslagsfeltet til vassforsyningsanlegg. Over Salbuelva kan det byggast ei enkel gangbru mellom FL2 og FL/D. Klausuleringsreglane for området er i samsvar med jordskiftesak 5/95 i Sunnfjord og Ytre Sogn Jordskifterett (jf. pkt. 0.2 i starten av føresegnene). Området ligg i sone 1, 2 og 3.

LÅSETTING/KASTEPLASS

Området kan nyttast til kasting/låsetting av fisk i den grad dette er aktuelt.
Området skal elles haldast ope for ålmenn normal ferdsle i den grad det kan sameinast med fiskeridrifta.

FL – FRILUFTSOMRÅDE

I områda skal det takast vare på noverande terreng/vegetasjon

Gjennom område FL2 kan det opparbeidast ein sti knytt til bru over Salbuelva (D5)

For mesteparten av FL2 er det i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor (sone 1, 2 og 3).

Store deler av FL-områda ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

FFLS – FERDSEL OG FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

Områda ligg inntil liknande område på land og skal nyttast til bading, rekreasjon m.v.
Områda skal elles haldast opne for ålmenn normal ferdsle.

PS4 og 5 – PRIVAT SMÅBÅTHAMN, LAND

Områda skal nyttast til småbåthamn i samsvar med tilhøva i dag.

I område PS5 skal det leggjast til rette for båtpuss m.v. – området skal sikrast med gjerde/tilplanting både mot innsyn og mot fare ved at uvedkomande kjem inn på arealet.

Områda ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

PS1 – PRIVAT SMÅBÅTHAMN, SJØ

Området skal nyttast til utviding av moloen som ligg i PS4. Moloen skal ikkje kome nærare FL5 enn 30 m. Tilflot skal vere frå nordaust (vågen).

Det kan sprengast inntil FL5 for å betre tilkomsten med båt.

PS2 og 3 – PRIVAT SMÅBÅTHAMN, SJØ – FLYTEBRYGGER M.V.

Knytt til eigedomane i B/F kan det her leggjast ut flytebrygger m.v. etter ein samla plan som skal godkjennast av kommunen.

Områda skal elles haldast opne for ålmenn normal ferdsle og det skal vere høve til eventuelt landfeste i samband med kasting/låssetjing – tilpassa tidlegare praksis.

PRIVAT VEG

25.7 FELLE OMRÅDE,

FA FELLE AVKØYRSLER

Avkøyrslene skal vera felles for:

- FA1: I/L1, B12 og tilgrensande landbruksområde
- FA2: tomtene i B/D1 (området ligg i klausuleringssone – jf. pkt. 0.2 ovanfor)
- FA3: to hyttetomter i H2 (området ligg i klausuleringssone – jf. pkt. 0.2 ovanfor)
- FA4: dei som nyttar den avkøyrsla FA4 avløyser – noverande avk. vert lagd ned.
- FA6: H4 og tilgrensande landbruksområde

FF FELLE FRIOMRÅDE

Området skal nyttast til leik og opphald for områda B/D1, B8 og H2. Ein skal ta vare på eksisterande landskapselement/vegetasjon. Området er i jordskiftesak klausulert med tanke på vassverket (sone 3), jf. pkt. 0.2.

FT FELLE TRAFIKKAREAL

Trafikkareala skal nyttast slik:

- FT1: felles avkøyrslle/trafikkareal for dei tilgrensande områda etter deira behov og ålmenn gangtilkomst til FL5 og FR
- FT2: felles manøvreringsareal for B/F og FT3
- FT3: Parkeringsareal for N6
- FT5: Køyretilkomst for N1 og ålmenn gangtilkomst for FL2

For FT5 er det i jordskiftesak fastsett klausulering av omsyn til vassverk i samsvar med pkt. 0.2 ovafor (sone 3). Området ligg og i ras/flaumfarebelte, jf. 0.3 ovafor.

25, 2.ledd – KOMBINERTE FØREMÅL

L/K LANDBRUK/KULTURLANDSKAP

Det skal i størst mogleg grad takast vare på alleen.

B/F BUSTAD/FORRETNING

Området skal nyttast til forretningsføremål, bensinstasjon og eksisterande bustad. Det kan leggjast til rette for turisme.

a. Tillate bebygd areal - BYA

BYA for området sett under eitt skal vere maks. 50%

b. Bygningshøgde, bygningane sin karakter.

Maksimal mønehøgde skal vere 10 m og maksimal gesimshøgde 7 m.

Bygningane i området skal samordnast med omsyn til fasadeutforming, takform, materialbruk og farge.

c. Parkering

I samband med melding om tiltak skal bygningsstyresmakta fastsetje krav til parkering.

d. Ras/flaumfare

Store deler av B/F ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor. Det er m.a. ikkje høve til å bygge bustader eller bygningar med rom for overnatting i denne delen av området.

N/G NÆRING/GARASJEANLEGG

Området skal nyttast til forretningsføremål, servering m.v. og garasjeanlegg.

a. Tillate bebygd areal - BYA

BYA for området sett under eitt skal vere maks. 50%

b. Bygningshøgde, bygningane sin karakter.

Maksimal mønehøgde skal vere 10 m og maksimal gesimshøgde 7 m.

Bygningane i området og i område F skal samordnast med omsyn til fasadeutforming, takform, materialbruk og farge.

c. Parkering

I samband med melding om tiltak skal bygningsstyresmakta fastsetje krav til parkering.

d. Ras/flaumfare

Ein stor del av området ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

B/D 1 og 2 BUSTAD/DRIKKEVASSMAGASIN

Føresegnene for B1 – B6 og B9 – B12 gjeld også for B/D1 og 2.

Områda er og regulerte til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

I/D INDUSTRI/LAGER/DRIKKEVASSMAGASIN

I/L2 og I/D er deler av same industri/lagerområde. Føresegnene for I/D gjeld også for I/L2 så langt det høver. I/D er og regulert til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

a. Plankrav

Før utvidingsområda i aust og vest vert tekne i bruk, skal det for kvar av dei utarbeidast planar

som syner tomteinndeling m.v. I/L2 er del av utvidingsområdet mot vest.

b. Tillate bebygd areal – BYA

BYA for enkelttomter skal vere maks. 50%

c. Bygningane sin karakter

Evt. nybygg/tilbygg skal tilpassast noverande bygningar med omsyn til høgde, takform, møneretning, materialbruk og farge.

d. Avkøyrslar til tomtene

Tomtene i området skal knytast til regulert offentleg (kommunal) veg i søraust og/eller til felles intern veg – FA/D.

e. Parkering

Tomtene skal ha det talet på parkeringsplassar som kommunen finn naudsynt i høve til bruken av området. Deler av parkeringsbehovet kan dekkast på felles parkeringsplass FT/D

f. Ras/flaumfare

Om lag halvdel av I/D ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

I/D 2 INDUSTRI/LAGER/DRIKKEVASSMAGASIN

I/L1 og I/D2 er deler av same industri/lagerområde. Føresegnene for I/L1 gjeld også for I/D2 så langt det høver.

I/D2 er og regulert til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

Det meste av I/D2 ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

L/D LANDBRUK/DRIKKEVASSMAGASIN

Områda skal nyttast til landbruksaktivitetar i samsvar med tilhøva i dag
Områda er og regulerte til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

Ein del av L/D ligg i ras/flaumfarebelte med restriksjonar i samsvar med pkt. 0.3 ovafor.

FT/D FELLES TRAFIKKAREAL/DRIKKEVASSMAGASIN

Området skal nyttast til parkeringsareal for I/L2, I/D og A/D
Området er og regulert til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

FA/D FELLES AVKØYRSLE/DRIKKEVASSMAGASIN

Området skal nyttast til avkøyrslar for I/L2, I/D og A/D
Området er og regulert til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

FL/D FRILUFTSOMRÅDE/DRIKKEVASSMAGASIN

Gjennom området kan det opparbeidast ein sti knytt til bru over Salbuelva (D5)
Området er og regulert til spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

A/D ÅLMENNYTTIG FØREMÅL (FORSAMLINGSLOKALE)/DRIKKEVASSMAGASIN

Området er regulert til kombinasjon av byggjeområde og spesialområde drikkevassmagasin (ytre verneområde) – reglane for klausuleringssone 3 gjeld (jf. pkt. 0.2 i starten av desse føresegnene).

a. (punktet er teke ut)

b. Bygningsutforming

Tilbygg/ombygging skal tilpassast eksisterande bygning i området med omsyn til fasadeutforming, høgde, takform og materialbruk.

c. Avkøyrslertilhøve

Det skal ikkje vere køyretilknytning direkte i fylkesvegen.

d. Parkering

Bygningsstyresmakta fastset krav til dette i samband med eventuelle nye tiltak.
Parkering skal delvis skje på felles parkeringsplass i vest (FT/D).

S/P STI/PRIVAT STRANDSONE

Langs området skal det opparbeidast ein ålment tilgjengeleg tursti, knytt til fortauet i sør og fylkesvegen heilt i nord.
Området skal elles nyttast til småbåtfeste, slipp m.v. som i dag



Risikorapport

Adresse:

4637-30-30-0-0

Åfjordvegen 650, 6958 SØRBØVÅG

Rapport generert:

20. juni 2024



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

5

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Kulturmiljøer



Arealressurskart



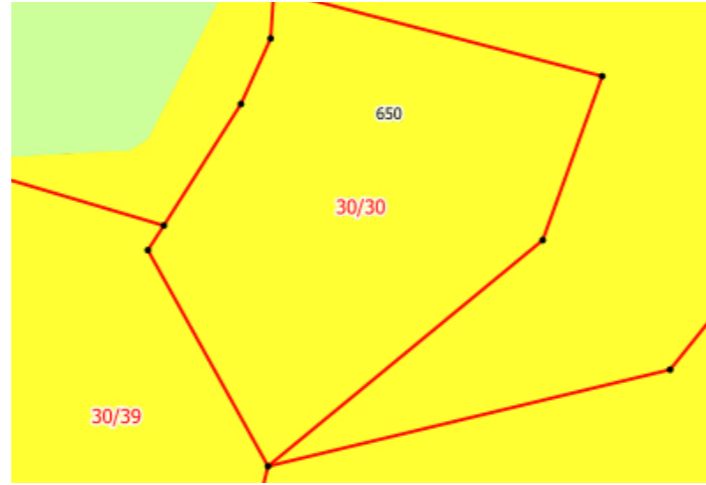
Arealressurskart
grunnforhold



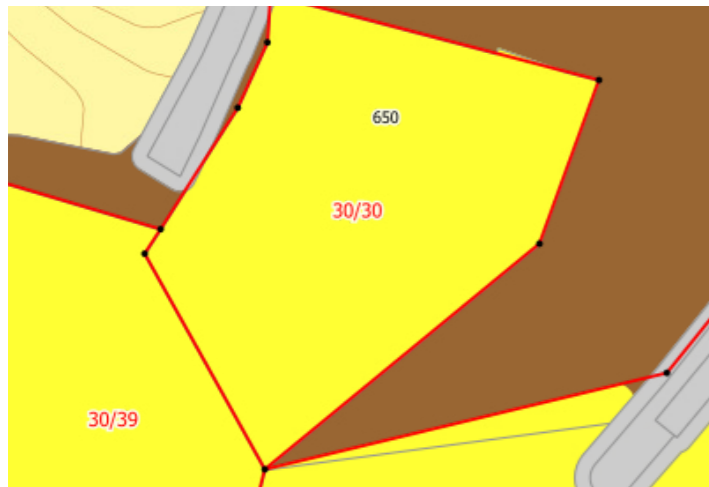
Kartoversikt



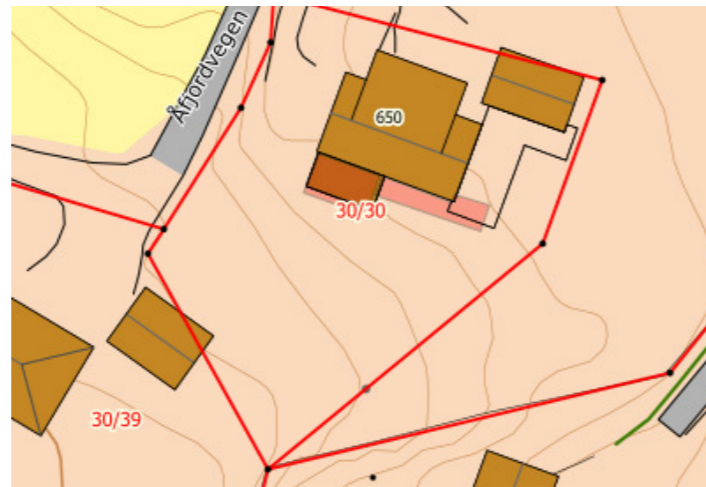
Satellittfoto



Reguleringsplaner



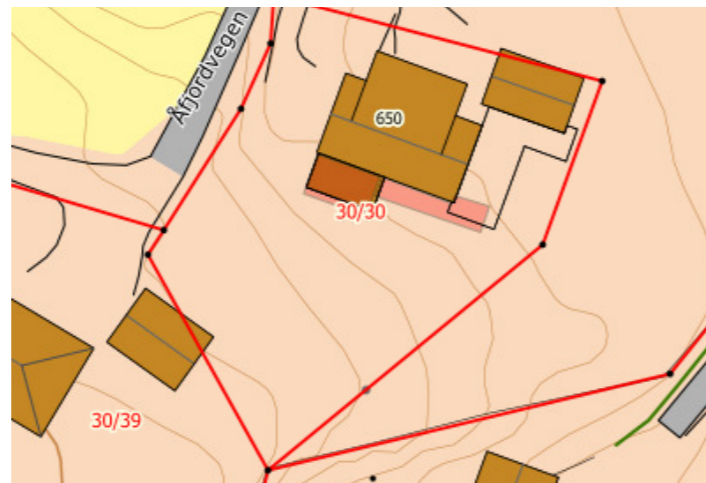
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite


Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse 

■ Særlig høy
 ■ Høy
 ■ Moderat til lav
 ■ Usikker

Om kartlaget

Datsettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datsettet 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.

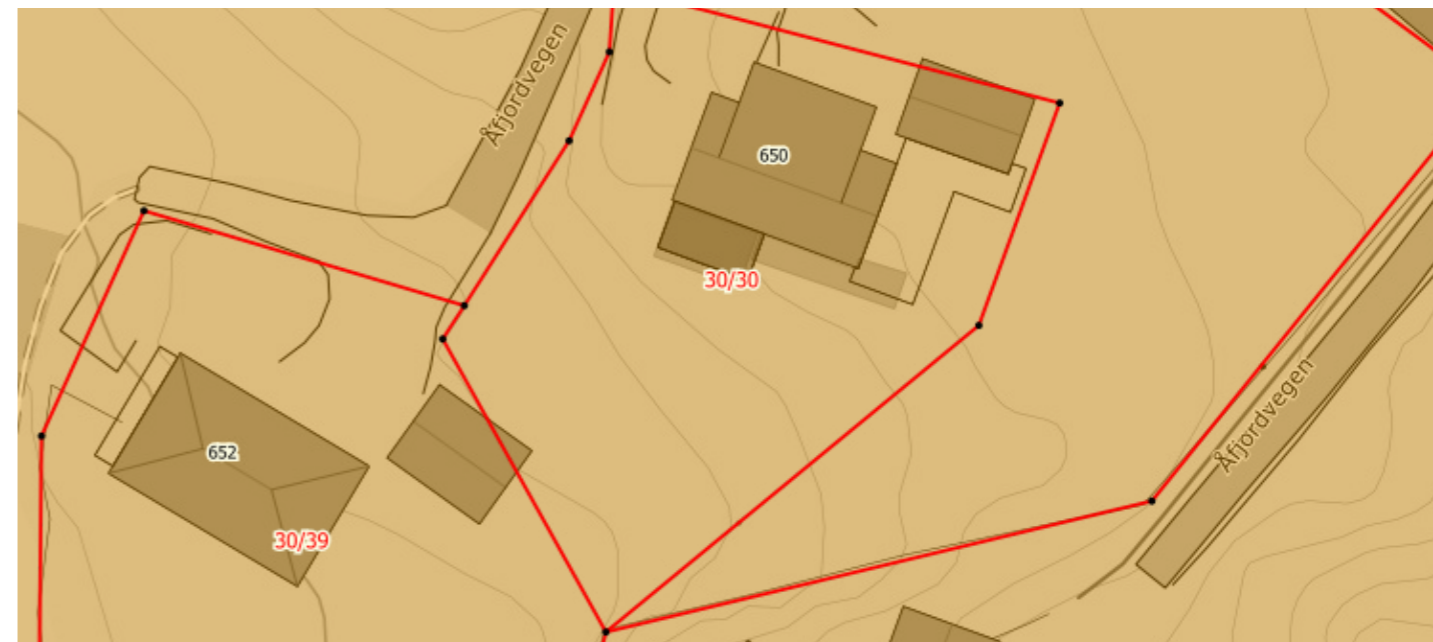
Kjekt å vite

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.



Freda kulturmiljøer

Riksantikvaren 

■ Fredet kulturmiljø
 ■ Kommunalt kulturmiljø
 ■ Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse
 ■ Nasjonale interesser i by
 ■ Regionalt kulturmiljø
 ■ Verdensarv

Om kartlaget

Datsettet dekker fredete kulturmiljøer, verdensarv og nasjonale interesser i by.

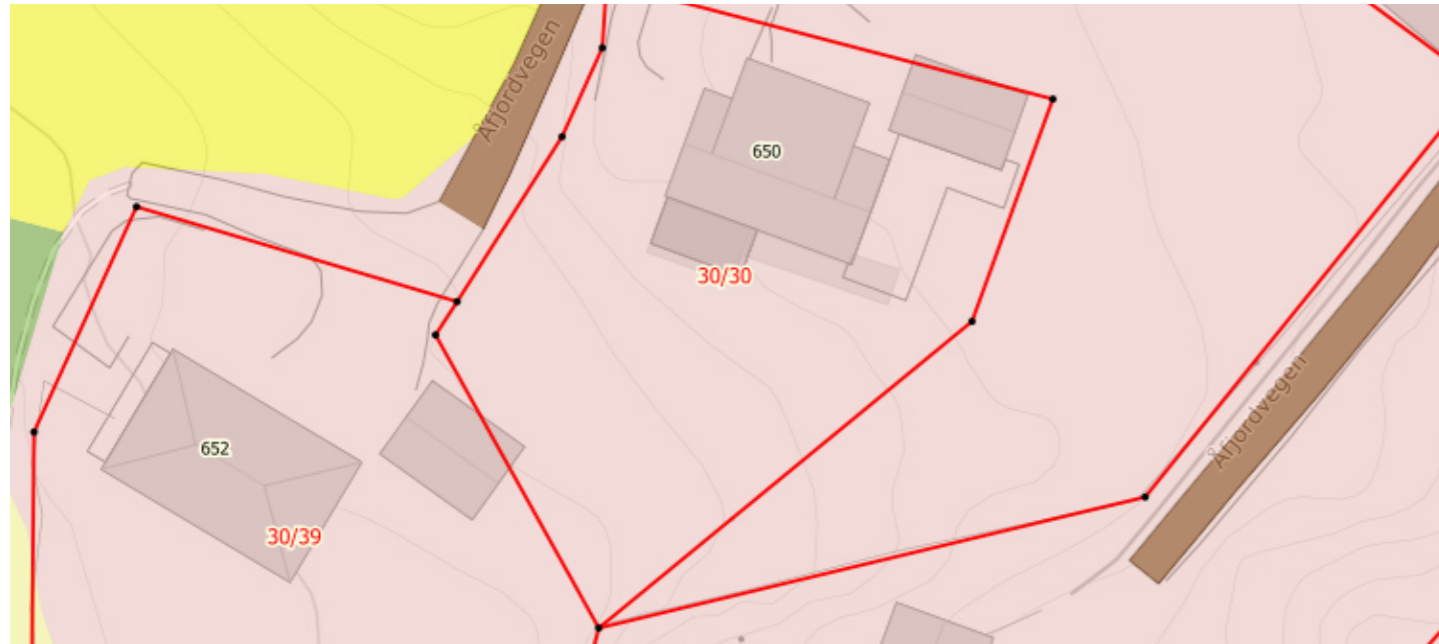
Kjekt å vite

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer. Nasjonale interesser i by omfatter byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer som har nasjonal interesse. Områdene har ikke formelt vern, men det kan ikke utelukkes at noen av områdene bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



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

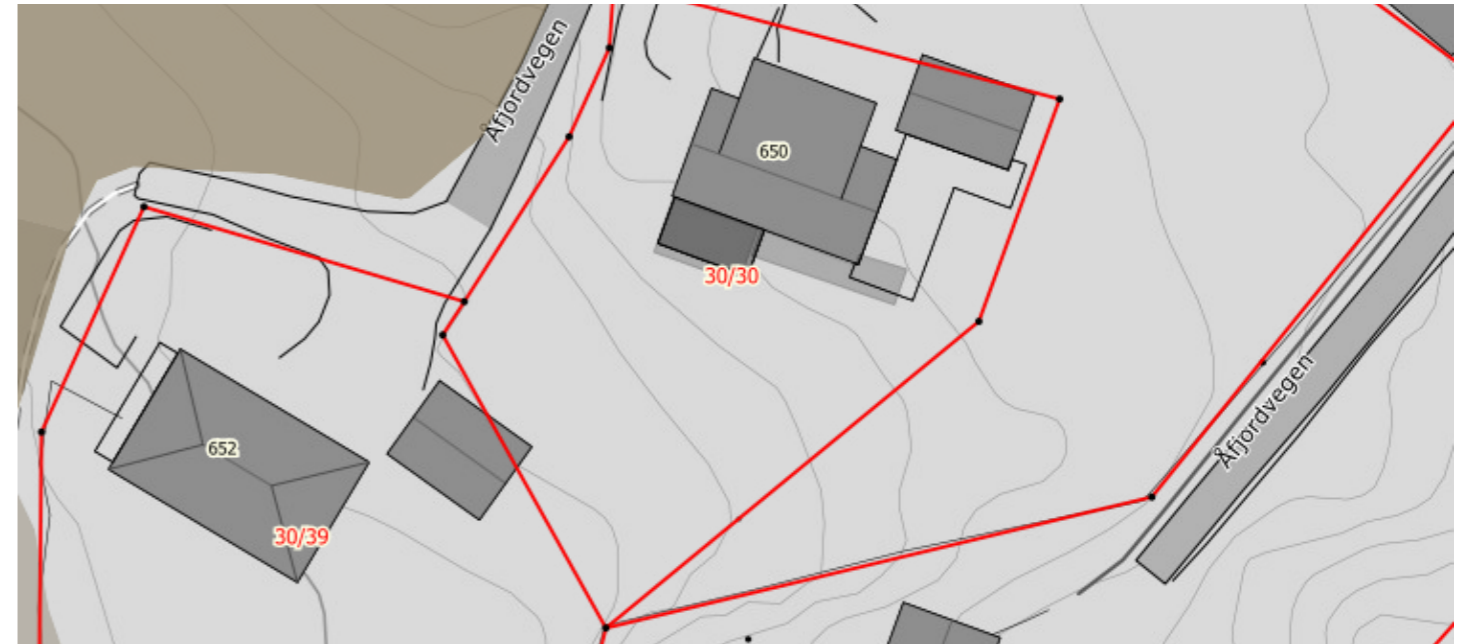
Om kartlaget

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

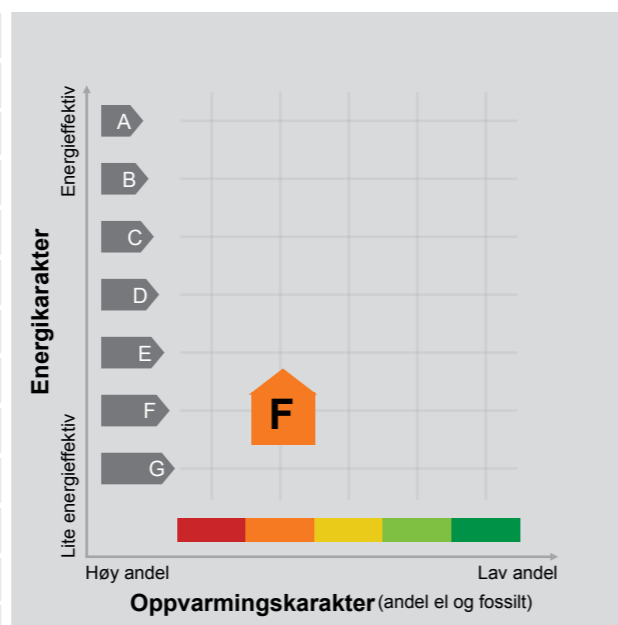


- Konstruert
- Organiske jordlag
- Jorddekt
- Grunnlendt
- Fjell i dagen
- Blokkmark

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.

Adresse	Åfjordvegen 650
Postnummer	6958
Sted	SØRBØVAG
Kommunenamn	Hyllestad
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	176844728
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	64f9922b-bd3e-43d8-bb0a-96d0056db13a
Dato	23.06.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekkingen 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 1 400/2 100/2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@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 notatt.
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
6804 Førde
Telefon +47 57 72 01 00
www.fjordmegler.no