

# Fjaler

Bjerga 23, 6963 Dale i Sunnfjord



## Prisantydning

2.900.000,- + omk.

# Innhold

---

Fakta om boligen . . . . .	4
Omkostninger for kjøper. . . . .	6
Meglers vurdering . . . . .	8
Plantegninger. . . . .	18
Nøkkelinformasjon . . . . .	22
Viktig informasjon . . . . .	29
Dokumenter . . . . .	73
Budskjema . . . . .	87



# Fakta om boligen

Prisantydning:  
2.900.000,- + omk.

Byggeår:  
1955

Areal  
BRA-i: 230m<sup>2</sup>.  
BRA-e: 8m<sup>2</sup>.  
TBA: 39m<sup>2</sup>.

Tomt:  
Eiet tomt, 1 296m<sup>2</sup>.

Parkering:  
Parkering for flere biler på egen tunplass.

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

Eiendomstype:  
Enebolig

Adresse:  
Bjerga 23  
Postnr Poststed:  
6963 Dale i Sunnfjord





## Omkostninger for kjøper

2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 900 000,-))

-----  
85 202,- (Omkostninger totalt)

-----  
2 985 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



## Kort om eiendommen

Velkommen til Bjerga 23 – En romslig enebolig med sentral beliggenhet i Dale.

Eiendommen består av bolighus oppført i 1955 med tilhørende eldre uthus/garasjebygg. Bolighuset er i dag innreda med flere leiligheter fordelt over fire etasjer (ikke godkjent). I boligens 2- og 3-etg. er det innreda med 4-roms leilighet, på bakkeplan er det innreda med 2-roms leilighet og i underetasjen er det bodareal samt en mindre hybel-leilighet.

Eiendommen ligger fint til like ved fjorden og småbåthavna i Dale. Herfra er det kort gangavstand til sentrum, idrettsanlegg, skule og barnehage. Mot sør/øst er det romslig hage med plen og div. beplantning.





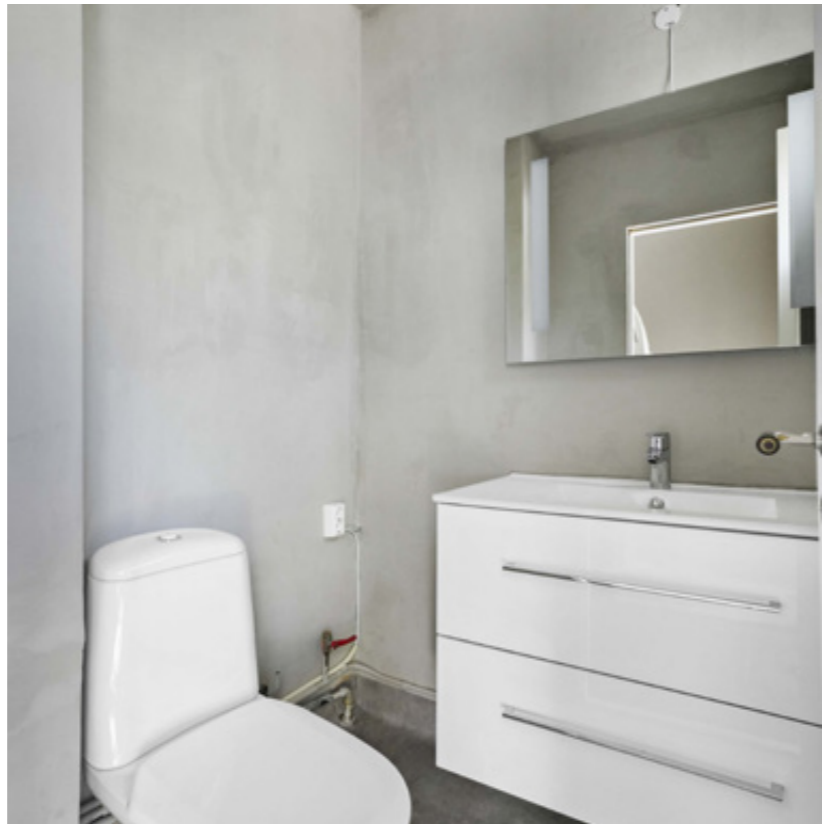
Bjerga 23 - eiendommen ligger fint til i etablert og barnevennlig boligområde i Dale.



Soverom 1.etg.



Bad 2.etg.



Kjøkkenen på hovedplan



Kjøkken 2.etg.

I boligens 2- og 3-etg. er det innreda med en 4-roms leilighet





Mot nord er det oppført et eldre uthus/garasjebygg



Fremfor boligen er det romslig tunplass og fint opparbeida hage

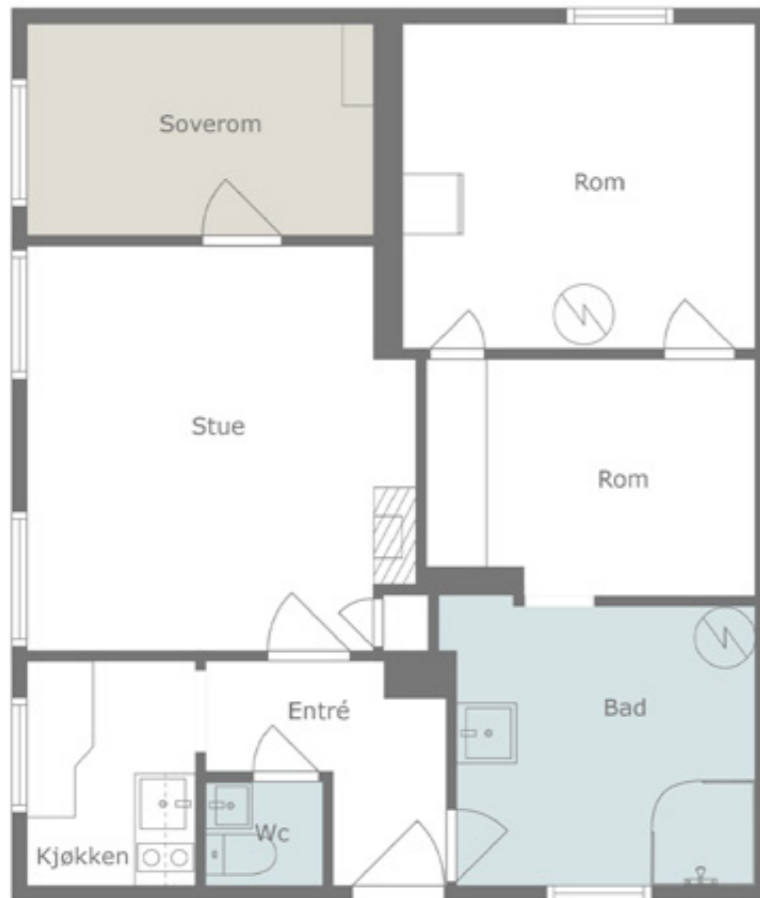


I kjelleren er det innreda med mindre leilighet/hybel med 1 soverom.



# Plantegning

Oversikt over kjelleren



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Målestørrelser for ikke ennet for evt. fall.  
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Plantegning

Oversikt over 1. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Målestørrelser for ikke ennet for evt. fall.  
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,  
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Plantegning

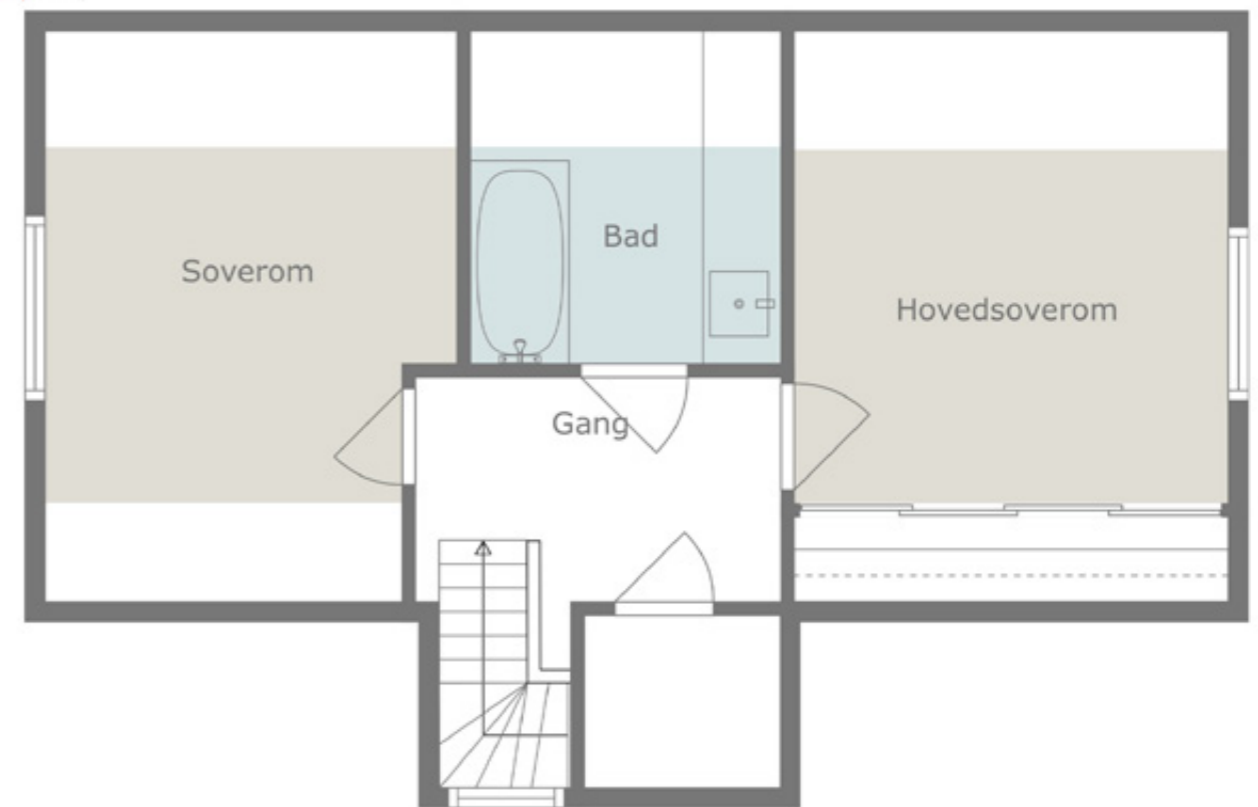
Oversikt over 2. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Målestørrelse 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 over 3 etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.  
Målestørrelse 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

Bjerga 23  
6963 Dale i Sunnfjord

## Matrikkel

Gnr. 65 bnr. 105 i Fjaler kommune

## Beliggenhet, adkomst

Eiendommen ligger i starten av byggefeltet Bjerga i Dale, i ett østvendt terreng. Fra tomten har en utsikt til Dalsfjorden, mot sentrum og nærområdet ellers.

Mot nordøst ligger det en småbåthavn og grøntområde. I Dale ligger kommuneadministrasjonen og ulike andre offentlige kontor, skoler og kultur- og idrettsbygg. Tettstaden har ellers ett utvalg i service- og handelsfunksjoner, og ulike service-/næringsvirksomheter. Fra Dale sentrum er det tilgjengelig kollektivtransport.

Det er to avkjøringer til offentlig vei, sør og nord på tomten. Eier har brukt avkjøring som vender mot nord og avkjøring mot sør som gangsti.

## Nærområdet

Avstand til:  
- barnehage: 1,2 km  
- barnehage privat: 0,3 km  
- barne- og ungdomsskule: 1,6 km  
- dagligvareforretning (med post i butikk): 0,6 km

- småbåthavn: 0,1 km  
- Rådhus: 0,5 km  
- nærmeste by (Førde): 42 km  
- Bergen: 166 km

## Type, eierform og byggeår

Enebolig Selveier, oppført i 1955

## Bygninger og byggemåte

Eiendommen består av bolighus og uthus/garasje.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG0/ TG1: 8 stk.

- Radon  
- Tilliggende konstruksjoner bad 3.etasje  
- Tilliggende konstruksjoner bad 1.etasje  
- Avtrekk kjøkken 2.etasje  
- Avtrekk kjøkken 1.etasje  
- Elektrisk anlegg  
- Varmtvannstank  
- Grunnmur og fundament

TG2: 19 stk.

- Taktekking  
- Nedløp og beslag  
- Utvendig veggkonstruksjon  
- Utvendig takkonstruksjon/loft  
- Utvendige trapper  
- Innvendige overflater  
- Innvendige dører  
- Tilliggende konstruksjon bad/vaskerom underetasje  
- Overflater og innredning kjøkken underetasje  
- Avtrekk kjøkken underetasje  
- Overflater og innredning kjøkken 2.etasje  
- Overflater og innredning

kjøkken 1.etasje

- Overflate og konstruksjon toalettrom 2.etasje  
- Vannledninger  
- Avløpsrør  
- Ventilasjon  
- Andre VVS- installasjoner  
- Drenering  
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TG3: 14 stk.

- Utvendig vinduer  
- Utvendig dører  
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
- Etasjeskille/gulv mot grunn  
- Pipe og ildsted  
- Rom under terreng  
- Innvendige trapper  
- Generell bad 3.etasje  
- Generell bad 1.etasje  
- Generell bad/vaskerom underetasje  
- Overflater og konstruksjon toalettrom underetasje  
- Brann tekniske forhold  
- Forstøtningsmurer  
- Terrengforhold

Bolighus:

Fundament trolig av betong. Grunnmur av teglstein med pusset overflate. Støttemurer mot utvendig overliggende terreng av betong og steinmur. Takkonstruksjon utformet som saltak av sperr i trevirke. Bærende undertak av bord i trevirke. Taktekking av profilerte metallplater. Takrenner og nedløp av plast og metall. Pipeovertrekk av

metall. Yttervegger av dobbel teglsteinsmur med pussa overflater. Vindu i hovedsak av eldre dato fra 1970-tallet og eldre.

Formpressa ytterdører til 1.etasje og 2.etasje. Ytterdør til underetasje av trevirke. Eldre altandør i 1.etasje av trevirke med vindusfelt. Altan i 1.etasje understøttet av murvegger til underliggende lagerrom. Dekke av betong med glassfiber på. Rekkverk av trevirke. Altan i 2.etasje med betongdekke (tak til underliggende vindfang og bod i 1.etasje), og utvidet med konstruksjon og dekke i trevirke. Rekkverk og levegg av trevirke. Utvendig trapp for tilkomst til inngangsparti i 2.etasje av betong. Utvendig kortere trapp til inngangsparti i underetasje av betong.

Garasje / uthus:

Eldre uthus med tilbygg av en mindre garasje. Grunnmur av betong. Gulv mot grunnen av betong og noe grus. Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning i trevirke. Saltak av sperr i trevirke, med taktekking av eternittplater og metallplater. Plassbygde dører og port i trevirke. Ved mindre del av bygningen er det lysplater av plast på vegg og taktekking, nyttet som drivhus. Eldre synlig el-opplegg. Del av bygningen(tidligere

carport) er rast sammen, og grunnmur til denne av retningsavvik. Det er fare for ytterligere sammenrasning, med skadepotensiale om folk eller husdyr da er i nærheten. Bygningen har ett større vedlikeholdsetterslep, med flere råteskada deler.

## Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 200 kvm, BRA-i: 230 kvm , BRA-e: 8 kvm , TBA: 39 kvm

## Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA '238 kvm består av:  
- BRA-i (internt bruksareal): 230 kvm  
- BRA-b (innglasset balkong):  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm  
- TBA (terrasse-/balkongareal) 39 kvm

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Underetasje:  
- BRA: 72 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 64 m<sup>2</sup> (gang , toalettrom , kjøkken , stue , soverom , bad/vaskerom , bod , bod)  
- BRA-e: 8 m<sup>2</sup> (utebod)

Første etasje:

- BRA: 67 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 67 m<sup>2</sup> (vindfang , gang , bod , soverom , stue , kjøkken , bad)  
- TBA: 8 m<sup>2</sup>

Andre etasje:

- BRA: 63 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 63 m<sup>2</sup> (entré, gang, bad, toalettrom, soverom, spisestue, kjøkken)  
- TBA: 31 m<sup>2</sup>

Tredje etasje:

- BRA: 36 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 36 m<sup>2</sup> (gang , soverom , soverom 2, bad)

Garasje (to boder, garasje, drivhus)  
BRA 46 m<sup>2</sup>:  
BRA-e: 46 m<sup>2</sup>

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

## Innhold

Boligen er i dag innreda med i alt 3 separate leiligheter fordelt på 4 etasjer.

Bygningen er registrert som enebolig, og oppdelingen til flere boenheter skjedde før selger kjøpte boligen. Det er ikke kjent for selger om bruksendringen er blitt søkt om- eller godkjent hos kommunen. Kjøper må kunne påregne pålegg fra offentlige myndigheter om tilbakeføring til en boenhet, evt. at tiltakene som er gjennomført søkes om- og godkjennes før bruk. Selger

tar forbehold om manglende godkjenning hos offentlige myndigheter, og står ikke ansvarlig for evt. kostnader ved gjennomføring av dette.

### Møblering / utstyr

Eiendommen selges slik den fremstår ved visning og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

Uthus vil ikke bli ryddet, men selger vil hente ut noe løsøre derfra før overtagelse.

Robotklipper i hagen følger ikke med.

### Innvendige overflater og innredninger

Innvendige overflater av ulik alder, med flere utskiftninger rundt år 2002.

Gulv av heltre gulvbord, vinylbelegg og laminat. Noe betong og eldre linoleumsfliser. Vegger med malte trefiberplater og panel. Himling av himlingsplater og malte trefiberplater. Etasjeskille av bjelkelag i trevirke. Ett pipeløp av teglstein med pusset overflate, og noe forblenda pipeløp og brannmur av skifer. Feieluke i 3.etasje og sotluke i underetasje.

Rom i underetasjen ligger delvis under terreng. Deler av vegger er påforet med material i trevirke, noe isolasjon og innvendige overflater av malte trefiberplater. Deler av gulv er påforet med tilfarere i trevirke

og heltre gulvbord. Innvendig trapp mellom 2.- og 3. etasje av malt trevirke. Innvendige eldre dører av trevirke og finer, samt nyere heltre fyllingsdører med glassfelt.

Bygningen er naturlig ventilert med ventiler i yttervegger og ventiler i enkelte vinduskarmer. Det er etablert to nye varmtvannstanker i underetasjen, på ca. 200 liter hver.

Noe synlig og noe skjult el-anlegg av ulik alder. Sikringskap med automatiske sikringer og strømavleser, ett i 1.etasje og ett i 2.etasje. Underetasje er tilkoblet inntak i 1.etasje, med minusmåler. Det er opplyst at el-anlegget i 1.-, 2.- og 3. etasje ble totalrehabilitert ca. 2002. Eldre anlegg i underetasjen. Det er etablert røykvarslere og håndslukkingsapparat i bygningen.

Våtrom: Eldre bad i 3.etasje med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Underskap med benkeplate av laminat og nedfelt vask. Badekar med blandebatteri og oppheng for handdusj monter på vegg. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin.

WC i 2.etg. er delmodernisert i nyere tid med nytt vinylbelegg

på gulv og pussa overflater på veggene. Badet er innreda med baderomsinnredning med servant og speil m/belysning og klosett.

Eldre bad i 1.etasje med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Vegghengt mindre vask. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med vegghengt dusjforheng, blandebatteri og oppheng for hånddusj.

Eldre bad/vaskerom i underetasje med gulv av malt betong, og malte pussa veggoverflater. Vegghengt utslagsvask med blandebatteri montert over. Dusjkabinett med synlig avløpsrør ført over gulv og frem mot sluk. Synlige rørføringer i rommet.

Kjøkken: Mindre kjøkken i underetasje med over- og underskap med slette fronter. Benkeplate av trevirke med vinylbelegg. Prefabrikkert seksjon med benkebeslag og vask av metall, med skap og kjøleskap under. Våtromsplater på vegg over vask. Frittstående kjøleskap. Hybelkomfyr plassert på benkeplate.

Eldre kjøkkeninnredning i 2.etasje med over- og underskap med slette trefiberfronter. Benkeplate av laminat. Benkebeslag med

vask av stål. Fliser på vegg over vask. Oppvaskmaskin under benkebeslag. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående kjøleskap.

Eldre kjøkkeninnredning i 1.etasje med over- og underskap med slette trefiberfronter. Benkeplate av laminat. Benkebeslag med vask av stål. Vinylbelegg på vegg over vask. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående frys-/kjøleskap.

Spesialrom: Toalettrom i 2.etasje med vinylbelegg på gulv med eldre sluk. Pusset overflate på vegger. Vegghengt underskap med vask. Gulvmontert toalett. Rommet er naturlig ventilert med ventil i yttervegg.

Toalettrom i underetasje med gulv av heltre bord. Vegger med malte trefiberplater. Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

### Oppvarming

Vedovn i stuen i underetasje. Vedovn i stuen i 1.etasje. Peisnnsats i 2.etasje. Luft til luft varmepumpe monter i stue i 2.etasje.

### Parkering

Parkering for flere biler på egen tunplass.

### Areal og eierform

Areal: 1 296 kvm,  
Eierform: Eiet tomt

### Tomt og hage

Eiendommen ligger i ett østvendt skrått terreng. Fall langs med bygningen. Til en viss grad flatt terreng ved bygningens østside. Uteområdet er opparbeidd med støttemur i betong og naturstein. Tun, biloppstillingsplass og gangvei til inngangsparti med dekke av grus. Det er ellers opparbeidd plen, diverse planta busker/tre og hekk.

### Eier

Jan Helge Skaar

### Vei, vann og avløp

Hovedinntak av vann i bod i underetasjen, her er også hovedstoppekran. Vannrør av eldre kobberør, med enkelte mindre utskiftninger. Avløpsrør av eldre støpejern.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning ved private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp ved private stikkledninger.

### Reguleringsplan

Eiendommen er i reguleringsplan for Bjerga fra 19.06.2001 avsett til boligformål. Del av areal lengst øst på tomta ligg i regulert

restriksjonsområde for frisksone. Dette kan avgrense bebyggelse, planting av busker/tre og hekk på dette området.

Se mer info på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), eller kontakt Fjaler kommune.

Selger opplyser at kommunen har planlagt utbedring av kommunal vei som går langs øst-siden av tomta (nærmest fjorden). Her skal det bygges gang- og sykkelvei, som vil kunne føre til at eiendommen kan miste noe areal nærmest veien.

### 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:

1954/1349-3/55 Bestemmelse om gjerde  
06.08.1954  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: 1429-65/3/7

1968/990018-1/55 Elektriske kraftlinjer  
01.10.1968  
Rettighetshaver LL Svultingen  
Overført fra: 1429-65/3/7

Tinglyste rettigheter tilhørende eiendommen:

Rettigheter på 4646-65/3, 4646-65/186  
Rettigheter i eiendomsrett 1954/1349-2/55 Bestemmelse om kloakkledn 06.08.1954  
Overført fra: 1429-65/3/7 rettighetshaver:Knr:1429 Gnr:65 Bnr:3 Fnr:7  
rettighetshaver:Knr:4646 Gnr:65 Bnr:105  
Overført fra: 1429-65/3/7  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på noen av bygningene hos Fjaler kommune.

#### Prisantydning

2 900 000,-

#### Beregnet total kostnad

2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
202,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
72 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 900 000,-))

-----  
-  
85 202,- (Omkostninger totalt)  
-----

-  
2 985 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### Tilstandsrapport

Utført av : Tveit Takst  
Takstdato : 17.06.2024  
Markedsverdi : 2 900 000,-  
Teknisk verdi : 3 950 000,-

Formuesverdi : 677 797,-  
Sekundær formuesverdi : 2 575 629,-  
Formuesverdi pr. : 31.12.2022

#### Energiforbruk og energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje  
- Energikarakter F

#### Forsikring

Frende  
Polisenummer: 595560

#### Kommunale avgifter

Kr. 15 211 pr. år  
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, branntilsyn og feiing. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.

#### Oppgjør

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

overtagelsen finner sted.

#### Meglernes vederlag og utlegg

Markedspakke inkl. foto (Kr.18 900)  
Visninger (900,- pr. stk.) (Kr.900)  
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 900 000,-) (Kr.45 000)  
Tilrettelegging (Kr.8 500)  
Totalt kr. (Kr.78 700)

#### 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 tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.

#### Andre opplysninger

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

#### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

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

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

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

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

#### Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning. Eiendommen er klar for snarlig overtagelse.

#### 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 kjøper som ikke anses som forbruker. 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.12.00 dagen før, vil denne bli avlyst.

### **Salgsoppgave datert**

25.07.2024

# 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 budgivning.

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

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

# Tilstandsrapport

 Bustadhus med fleire bueiningar  
 Bjerga 23, 6963 DALE I SUNNFJORD  
 FJALER kommune  
 # gnr. 65, bnr. 105

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.04.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 20282-1205

Referansenummer: LG5428

Autorisert foretak: Tveit Takst v/Peder Tveit

Vår ref: Peder Tveit



TVEIT TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

Tveit Takst er lokalisert i Askvoll kommune. Verksemda er oppretta i 2009, eigd av Peder Tveit. Verksemda er tilslutta Norsk takst og er forplikta av forbundets etiske reglar og reglar for god takseringsskikk. Vi er godkjende for taksering av fast eigedom som einestader, fritidsbustader, aksje-/andelsleiligheter, næringseigedommar, landbrukseigedommar, tomter, og skade-/reklamasjonstaksering. Vi er godkjent som TEGoVA Residential Valuer (TRV). Dette er den fremste godkjenning for verdivurderarar av bustadeigedom på europeisk nivå. Vi utfører takst i heile Sogn og Fjordane, men HAFS/ Sunnfjord er vårt primære dekningsområde.

## Rapportansvarlig

Peder Johann Ness Tveit  
Uavhengig Takstingeniør  
kontakt@tveit-takst.no  
915 13 629





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELENER ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Opphavleg bygning har ein høg alder, med fornyingar over år, men spesielt kring år 2002. Det er eit etterslep knytt til fornying og vedlikehald. Dette gjeld spesielt eldre konstruksjonar som er nær, eller har oppnådd forventa brukstid. Det er også registrert enkelte konstruksjonar med svikt, og som har behov for tiltak i nær framtid.

Sjå skildringar av dei enkelte deler under punktet konstruksjoner. Legg vekt på informasjon knytt til tilstandsgrad 2 (TG 2), og spesielt tilstandsgrad 3 (TG 3).

### Bustadhus med fleire bueingar - Byggeår: 1955

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon utforma som saltak av sperr i trevirke. Berande undertak av bord i trevirke. Takteking av profilerte metallplater. Takrenner og nedløp av plast og metall. Pipeovertrekk av metall.

Ytterveggar av dobbel teglsteinsmur med pussa overflater.

Vindauge i hovudsak av eldre dato frå 1970-talet og eldre.

Formpressa ytterdører til 1. etasje og 2. etasje. Ytterdør til underetasje av trevirke. Eldre altandør i 1. etasje av trevirke med vindaugsfelt.

Altan i 1. etasje understøtta av murveggar til underliggende lagerrom. Dekke av betong med glasfiber oppå. Rekkverk av trevirke.

Altan i 2. etasje av med betongdekke (tak til underliggende vindfang og bod i 1. etasje), og utvida med konstruksjon og dekke i trevirke. Rekkverk og levegg av trevirke.

Utvendig trapp for tilkomst til inngangsparti i 2. etasje av betong.

Utvendig kortare trapp til inngangsparti i underetasje av betong.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av ulik alder, med fleire utskiftingar kring år 2002.

Golv av heiltre gulvbord, vinylbelegg og laminat. Noko betong og eldre linoleumsfliser.

Veggar med målte trefiberplater og panel.

Himling av himlingsplater og måltre trefiberplater.

Etasjeskille av bjelkelag i trevirke.

Eit pipeløp av teglstein med pussa overflater, samt noko forblenda pipeløp og brannmur av skifer. Feieluke i 3. etasje og sotluke i underetasje.

Ein vedovn i stove i underetasje montert på sokkel med dekke av fliser. Brannmur med fliser.

Ein vedovn i stove i 1. etasje med skifer på golv framfor ovn.

Ein peisinsats i 2. etasje, med skifer på golv framfor ovn. Brannmur med skifer.

Rom i underetasje ligg delvis under terreng. Deler av veggar er påfora med material i trevirke, noko isolasjon og innvendige overflater av målte trefiberplater. Deler av golv er påfora med tilfararar i trevirke og heiltre gulvbord.

Innvendig trapp mellom 2.- og 3. etasje av målt trevirke.

Innvendige eldre dører av trevirke og finer, samt nyare heiltre fyllingsdører med glasfelt.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i 3. etasje med vinylbelegg på golv og baderomsplater på veggar. Underskap med benkeplate av laminat og nedfelt vask. Badekar med blandebatteri og oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin.

Eldre bad i 1. etasje med vinylbelegg på golv og våtromstapet på veggar. Vegghengt mindre vask. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med vegghengt dusjforheng, blandebatteri og oppheng for handdusj.

Eldre bad/vaskerom i underetasje med golv av målt betong, og målte pussa veggoverflater. Vegghengt utslagsvask med blandebatteri montert over. Dusjkabinett med synleg avløpsrør ført over golv og fram til sluk. Synlege røyrføringar i rommet.

## Beskrivelse av eiendommen

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mindre kjøkken i underetasje med over- og underskap med slette frontar. Benkeplate av trevirke med vinylbelegg. Prefabrikkert seksjon med benkebeslag og vask av metall, med skap og kjøleskap under. Våtromsplater på vegg over vask. Frittstående kjøleskap. Hybelkomfyr plassert oppå benkeplate.

Eldre kjøkkeninnreiing i 2. etasje med over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat. Benkebeslag med vask av stål. Fliser på vegg over vask. Oppvaskmaskin under benkebeslag. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående kjøleskap.

Eldre kjøkkeninnreiing i 1. etasje med over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av laminat. Benkebeslag med vask av stål. Vinylbelegg på vegg over vask. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående frys-/kjøleskap.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje med vinylbelegg på golv med eldre sluk. Pussa overflater på veggar. Vegghengt underskap med vask. Golvmontert toalett. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

Toalettrom i underetasje med golv av heiltre bord. Veggar med målte trefiberplater. Golvmontert toalett og vegghengt vask.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovudinntak av vatn i bod i underetasje. Her er også hovudstoppekrane etablert.

Vassrør av eldre koparrør, med enkelte mindre utskiftingar.

Avløpsrør av eldre støypejern.

Bygningen er naturleg ventilert ved ventilar i ytterveggar og ventilar i enkelte vindaugskarmar.

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 2. etasje.

Det er etablert to nye varmtvassstankar i underetasje, på omlag 200 liter kvar.

Synleg og noko skjult el-anlegg av ulik alder. Sikringsskap med automatiske sikringar og straumavleser, eit i 1. etasje og eit i 2. etasje. Underetasje er tilkople inntak i 1. etasje, med minusmåler.

Rekvirent opplyser at el-anlegget i 1.-, 2.- og 3. etasje vart totalrehabilitert ca 2002. Eldre anlegg i underetasje.

Det er etablert røykvarslarar og handslökkingsapparat i bygningen.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Av alder og stadlege tilhøve er det truleg planerte eksisterande massar ved byggegrunn.

Av alder er det truleg etablert drenerande massar i byggegrunn, og ved utvendig terreng mot mur.

Fundament truleg av betong. Grunnmur av teglstein med pussa overflater.

Støttemurar mot utvendig overliggende terreng av betong og steinmur.

Eigedommen ligg i eit austvendt skrått terreng. Fall langs med bygningen. Tildels flatt terreng ved bygningens austside.

Avløpsrør går over frå støypejern til plast ved utside hus. Alder er ikkje stadfesta.

Utvendige vassrør av ukjent materiale. Alder er ikkje stadfesta.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	284 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Bustadhus med fleire bueiningar

- Det foreligger ikke tegninger

Det ligg ikkje føre teikningar av bygningar på eigedommen.

Det er ikkje stadfesta om dagens oppbygging med tre separate bueiningar er godkjent av kommunen. Ein må hente inn informasjon om dette før eit eventuelt sal/eigarskifte, og relevant informasjon må leggest fram for interessentar av eigedommen.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Teikningar ligg ikkje føre

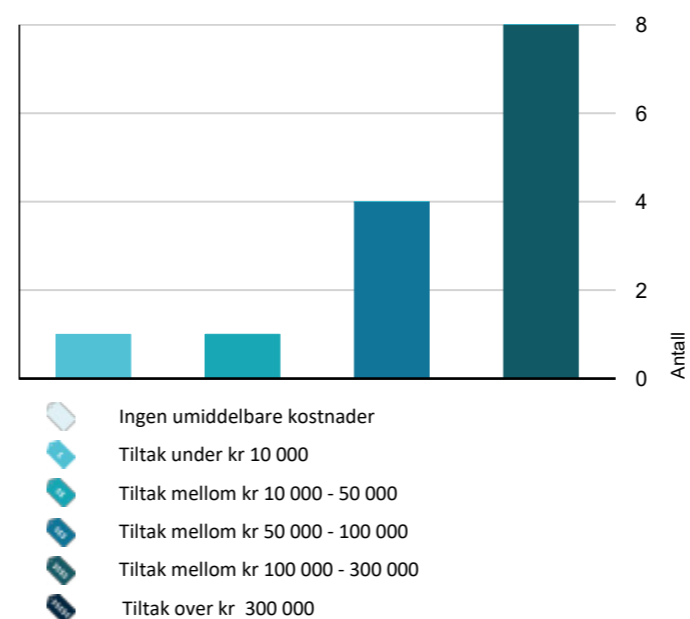
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova. For tilleggsbygningar vert det berre utført generelle undersøkingar, med ei forenkla skildring som ikkje er basert på detaljert nivå for nemnde standard og forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Bustadhus med fleire bueiningar

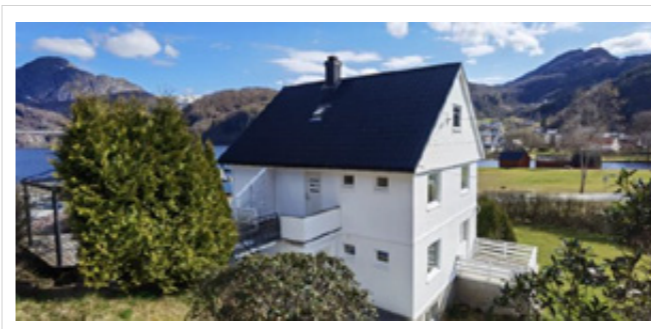
- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > 3.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BUSTADHUS MED FLEIRE BUEININGAR



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Kjelde: rekvirent

**Anvendelse**  
Bustadhus

**Standard**  
Normal standard på bygget av alder/konstruksjon - jamfør framstilling under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygningen har noko vedlikeholdsetterslep, og spesielt etterslep knytt til fornying.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

Taktekking av profilerte metallplater.

**Årstall:** 1991      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert bulkar i tekkinga, og eit område der tekking er bytta ut med platemateriale med noko ulik profil. Rekvirent opplyser at det nok kom frå stormskade, som lausna steinhelle på pipe/tak. Dette vart utbetra med å bytte skada plate til plate med liknande profil. Skada plater utan dirkete hol vart ikkje skifta, og ligg framleis på taket. Slik mekanisk skade vil kunne forkorte brukstida til materialet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



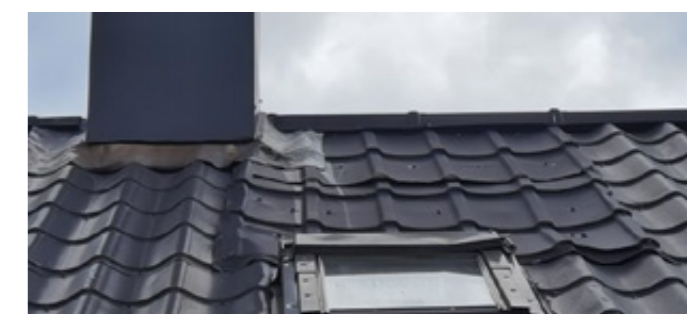
Taktekking aust



Taktekking vest



Skada takplater takfall vest



Lappa takteking over takvindaug

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og metall. Pipeovertrekk av metall.

# Tilstandsrapport

Årstill: 1991 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rekvirent opplyser om tildlegare lekkasje ved takvinduage. Utbetringar vart gjort, men på grunn av opphavleg feilmontering vart dette ikkje optimalt. Rekvirent opplyser at det truleg lek noko vatn inn framleis. Materiala var tørre under synfaring.

Feiar kan feie frå tilrettelagt feieluke i 3. etasje. Utvendig tilkomst er likevel anbefalt for høve til utvendig feiing, samt tilsyn av utvendig pipeløp.

## Konsekvens/tiltak

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

Skift ut takvindaug med omkringliggende beslag. Sjå gjerne dette arbeidet i samanheng med eventuell utsifting av undertak og takteking.

Med omsyn til tryggleik for presonar og husdyr som ferdast på bakken under takutstikk, er det anbefalt å montere snøfangarar på tak.



Takrenne



Pipeløp

## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar av dobbel teglsteinsmur med pussa overflater. Rekvirent opplyser at denne ikkje er isolert innvendig mellom teglsteinsjikka.

Enkelte ytterveggar er etterisolert innvendig med inntil 100 mm isolasjon kring 2002

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Synlege sprekker ved ytterveggar til inngangsparti i 1. etasje

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekker i yttervegg

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon utforma som saltak av sperr i trevirke. Berande undertak av bord i trevirke. Eventuell duk-/papptekking oppå dette er ikkje stadfesta. Soverom mot nord i 3. etasje har isolert skråhimling og flat himling mot kaldloft. Takkonstruksjonen er ut over dette opplyst å vere uisolert.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fleire missfarga områder på grunn av fukt ved synlege deler av underside tak i 3. etasje. Materialer var tørre under synfaring, og missfarging kjem truleg frå anten periodisk inntrenging ved særskilde vertilhøve, eller frå før omlegging av takteking i 1991.

Ein kan ikkje utelukke at det er fukt skader i takkonstruksjonen i tilknytning til opplyst periodisk lekkasje ved takvindaug. Dette vil ein ikkje få avklart før ein opnar konstruksjonen.

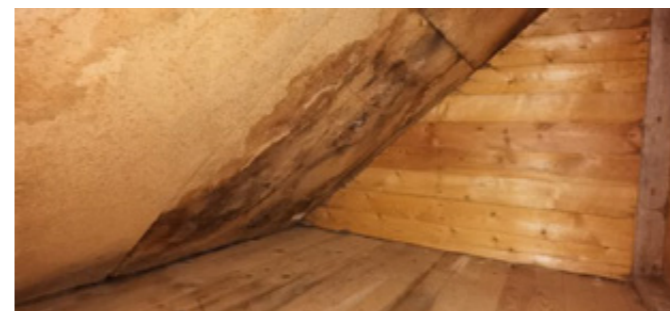
## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Følg med konstruksjonen, spesielt ved særskilde vertilhøve med mykje regn og vind, om fukt dukkar opp på synlege deler av underside tak i 3. etasje (synleg frå kneloft). Gjennomfør eventuelt tiltak.

Tetting kring takvindaug må utbetrast, helst i kombinasjon med utskifting av vindaug, og eventuelt utskifting av undertak og takteking.

# Tilstandsrapport



Missfarga del av innvendig tak, synleg frå kneloft



Missfarga del av innvendig tak, synleg frå kaldloft

## TG 3 Vinduer

Vindaug i hovudsak av eldre dato frå 1970, talet og eldre. To nyare vindaug frå 1980-talet og 2020-talet på loft.

Eldre vindaug med karm i trevirke og kopla glas. Vindaug frå 1970-talet av karm i trevirke og tolags glas. Vindaug frå 2020 på loft med karm av plast (PVC-materiale) og tolags glas.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindaug har jamt over ein dårleg tilstand med fleire punkterte glas, glas som er sprukne, samt dårleg isoleringsevne. Det er anbefalt å skifte ut alle vindaug av eldre dato, samt utbetre utvendige innsetningsdetaljer og tetting ved overgang vindaug/yttervegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Skada innvendig vindaugskarm



Opning mellom utvendig vassbrett av skifer og vindaug

## TG 3 Dører

Formpressa ytterdører til 1. etasje og 2. etasje frå omlag 2014. Eldre ytterdør til underetasje av trevirke. Eldre altandør i 1. etasje av trevirke med vindaugfelt.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

To nyare formpressa ytterdører er fukt skada, spesielt i nedre del.

## Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskada utside ytterdør 1. etasje



Fuktskada utside ytterdør 2. etasje



Roteskada utside ytterdør underetasje



Eldre altandør 1. etasje

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i 1. etasje understøtta av murveggar til underliggende lagerrom. Dekke av betong med glasfiber oppå. Rekkverk av trevirke.

Altan i 2. etasje av med betongdekke (tak til underliggende vindfang og bod i 1. etasje), og utvida med konstruksjon og dekke i trevirke. Rekkverk og levegg av trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Deler av understøtting til terrasse av trevirke står direkte ned på terreng. Dette svekkar brukstida til materialet og konstruksjonen.

Det er innvendige symptom på fuktgjennomtrenging ved terrassedekke i 2. etasje, som fungerer som tak til underliggende vindfang og bod i 1. etasje.

Del av betongdekke i 2. etasje har sprekker med korrosjon i armering.

Altan i 1. etasje med glasfiberdekke sprekk opp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Ny tekking må legges.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Etabler fundament for understøttende deler i trevirke, slik at trevirke ikkje har direkte kontakt med terreng.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000**



Altan 2. etasje

# Tilstandsrapport



Altan og inngangsparti 2. etasje



Altan 1. etasje

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp for tilkomst til inngangsparti i 2. etasje av betong. Denne er i kombinasjon med utvendig støttemur i betong.

Utvendig kortare trapp til inngangsparti i underetasje av betong.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp til inngangsparti i underetasje har retningsavvik, og fleire sprekker. Konstruksjonen er også utsett for vassoppsamling, der terreng hallar ned mot den nedsenka trappekonstruksjonen, og eventuell tett avrenning frå denne kan føre til vassinntrenging ved dør til underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Ny trapp til inngangsparti i underetasje bør etablerast. Det må etablerast avrenning ved terreng vekk frå denne, og sikker drenering frå eventuell nedsenka konstruksjon bør etablerast på ny.



Utvendig trapp til 2. etasje



Utvendig trapp til underetasje

## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater av ulike alder, med fleire utskiftingar kring 2002.

Golv av heiltre golvbord, vinylbelegg og laminat. Noko betong og eldre linoleumsfliser på golv i bod i underetasje.

Veggar med målte trefiberplater og panel.

Himling av himlingsplater og målte trefiberplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater og avslutningar er ikkje ferdigstilt.

Eldre linoleumsfliser med flislim, kan innehalde asbest. Asbest kan vere helseskadegleg. Ved arbeid med og sanering av asbesthaldig materiale, gjeld særskilde retningslinjer. Søk meir informasjon før eventuelt arbeid tek til ved slike materialer.

Enkelte sår/skader ved overflate kan påverke bruk og tilhøve som reinhald, men er elles i hovudsak av estetisk karakter. Utskifting bør skje etter eige behov.

Ferdigstill arbeid ved overflater som er starta.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Golv mot grunnen av betong.

Etasjeskille av bjelkelag i trevirke. Rekvirent opplyser at etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje vart etterisolert med inntil 200 mm isolasjon, samt etablert ny himling i 1. etasje med oppheng i lydbøyler, for å dempe lyd mellom bueiningane. Etasjeskille mellom underetasje/1. etasje, og mellom 2. etasje/3. etasje er frå opphavleg byggeår, og er truleg uisolerte, og med liten lyddemping.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert missfarga og roteskada himling i boder i underetasje. Materiala var tørre under synfaring. Rekvirent opplyser at dette truleg kjem frå tidlegare innvendige vasslekkasjer i vassrør og/eller avløpsrør/sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved utbetring av skade med utskifting av roteskada trevirke, må konstruksjonen vurderast ytterlegare når denne er opna opp. Hald oppsyn med konstruksjonen, og om oppfukting av materialer skule oppstå på ny. Vurder behov for ytterlegare utskifting, og gjennomfør naudsynete tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Roteskada himling/etasjeskille i kjeller



Roteskada himling/etasjeskille i kjeller

## TG 1 Radon

Rekvirent opplyser at det er gjennomført målingar av radon ved eigeninnsats. Målingar synte verdiar på opp mot 40 bq, noko som er under verdiar der tiltak er naudsynt. Hent inn dokumentasjon om mogleg.



## TG 3 Pipe og ildsted

Eit pipeløp av teglstein med pussa overflater, samt noko forblenda pipeløp og brannmur av skifer. Feieluke i 3. etasje og sotluke i underetasje.

Ein vedovn i stove i underetasje montert på sokkel med dekke av fliser. Brannmur med fliser.

Ein vedovn i stove i 1. etasje med skifer på golv framfor ovn.

Ein peisinnatts i 2. etasje, med skifer på golv framfor ovn. Brannmur med skifer.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

# Tilstandsrapport

Avstand mellom eldstad og brennbart materiale er mindre enn 300 mm ved ovn i 1. etasje.

Deler av pipevange i underetasje er påfora, og skjult for visuell inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vedovn i kjeller



Vedovn i 1. etasje



Peisinnatts i 2. etasje

## TG 3 Rom Under Terreng

Rom i underetasje ligg delvis under terreng. Deler av vegg er påfora med material i trevirke, noko isolasjon og innvendige overflater av målte trefiberplater. Deler av golv er påfora med tilfararar i trevirke og heltre golvbord.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er ved holtaking i påfora vegger registrert forhøga fuktverdiar i trevirke. Dette gjeld spesielt målingar gjort i nedre del av påfora vegg på kjøkken, som synte 27 vektprosent fukt, noko som er fuktig, der muggvekst og roteskader potensielt kan etablere seg.

Oppfora golv på toalettrom er missfarga og skada på grunn av fukt. Fuktmålinger syner forhøga fuktverdiar (over 50 vektprosent fukt).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Med omsyn til konstruksjonens alder og oppbygging, vil fukt kunne vandre inn til innvendige muroverflater i underetasje. Alle påfora konstruksjonar og organisk materiale ved golv og vegg bør fjernast. Utbetre konstruksjonen med utvendig fuktspærre og eventuelt isolasjon, før eventuell innvendig gjenoppbygging blir utført.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 2.- og 3. etasje av målt trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk manglar mot opning til trappeløpet i 3. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trappeløp mellom 2.- og 3. etasje

# Tilstandsrapport



Trappeløp mellom 2.- og 3. etasje

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige eldre dører av trevirke og finer, samt nyare heiltre fyllingsdører med glasfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre bad i 3. etasje med vinylbelegg på golv og baderomsplater på vegg. Underskap med benkeplate av laminat og nedfelt vask. Badekar med blandebatteri og oppheng for handdusj montert på vegg. Opplegg for vatn og avløp til vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 3. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innvendig vegg mot kneloft har ikkje kledning på side mot kneloft. Her er innvendig del av vegg mot badet synleg, med høve for futmåling i trevirke til veggkonstruksjonen. Det vart målt mindre enn 8 vektprosent fukt i trevirke til veggkonstruksjonen (tørt). Ingen unormale tilhøve vart registrert.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Eldre bad med vinylbelegg på golv og våtromstapet på vegg. Vegghengt mindre vask. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med vegghengt dusjforheng, blandebatteri og oppheng for handdusj.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking er utført i innvendig vegg bak dusjhjørne, frå tilstøytande rom. Det vart målt mindre enn 8 vektprosent fukt i trevirke inne i vegg (tørt). Det vart ikkje registrert unormale tilhøve.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom med golv av målt betong, og målte pussa veggoverflater. Vegghengt utslagsvask med blandebatteri montert over. Dusjkabinett med synleg avløpsrør ført over golv og fram til sluk. Synlege røyrføringar i rommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved eigarskifte kan bruk av våtrommet bli endra. Ved auka bruk og fuktbelastning på eldre konstruksjonar i våtrommet, vil skader og følgeskader kunne oppstå. Totalrenovering av våtrommet, bygd og dokumentert etter dagens forskriftskrav, er derfor vurdert som naudsynt.

Før innvendig oppbygging tek til, må først arbeid knytt til utvendig fuktsikring av golv og vegg under terreng gjennomføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Holtaking er ikkje mogleg/føremålstenleg, då konstruksjonar er i mur og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er symptom på utvendig fuktinntrenging ved konstruksjonar under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomfør tiltak for å stanse utvendig fuktinntrenging.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Mindre kjøkken med over- og underskap med slette fronter. Benkeplate av trevirke med vinylbelegg. Prefabrikkert seksjon med benkebeslag og vask av metall, med skap og kjøleskap under. Våtromsplater på vegg over vask. Frittstående kjøleskap. Hybelkomfyr plassert oppå benkeplate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Naturleg avtrekk fra kjøkken ved ventil i vindaugskarm og opningsvindaug.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnreiing med over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av lamainat. Benkebeslag med vask av stål. Fliser på vegg over vask. Oppvaskmaskin under benkebeslag. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr tilkoplra røyr ført til utside yttervegg.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnreiing med over- og underskap med slette trefiberfrontar. Benkeplate av lamainat. Benkebeslag med vask av stål. Vinylbelegg på vegg over vask. Komfyr med avtrekksvifte over. Frittstående frys-/kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er registrert skade i underskap til vask på grunn av oppfukning. Materiala var tørre under synfaringa. Rekvirent opplyser at dette kom ved tidlegare lekkasje frå vask/røyr under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ført til utside yttervegg.

## SPECIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

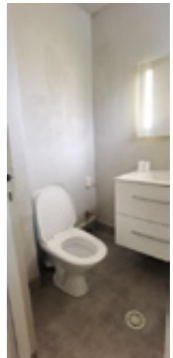
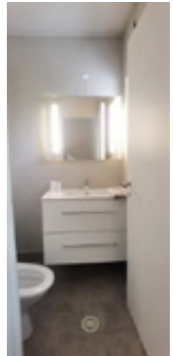
Vinylbelegg på golv med eldre sluk. Pussa overflater på vegg. Vegghengt underskap med vask. Golvmontert toalett. Rommet er naturleg ventilert ved ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Golv med heiltre bord. Veggjar med målte trefiberplater.

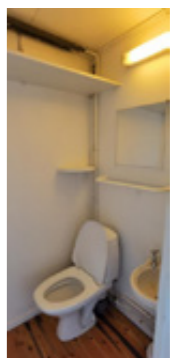
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følger av angrep av fukt/råte.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

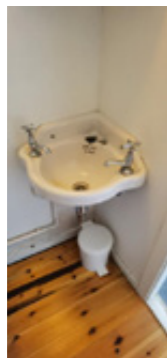
#### Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Hovudinntak i bod i underetasje. Her er eldre og nyare hovudstoppekrane etablert.

Vassrør av eldre koparrør, med enkelte mindre utskiftingar.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Vannrør må skiftes.



Hovudinntak med hovudstoppekrane

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av eldre støypejern. Stakeluke under luke i golv på kneloft i 3. etasje. Stakeluke i kjeller. Lufting er ikkje stadfesta. Det er registrert eit rør ført gjennom undertak på kneloft i 3. etasje, men dette er ikkje ført vidare gjennom utvendig taktekkning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Rekvirent opplyser at avløp i 3. etasje må stakast med ujamne mellomrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Gjennomfør jamnleg reinsing av avløp i 3. etasje, fram til utbetring eller utskifting av avløpsrør er gjennomført.



Stakeluke på kneloft i 3. etasje



Mogleg lufting til avløpsanlegget (?)



Stakeluke i kjeller

### TG 2 Ventilasjon

Bygningen er naturleg ventilert ved ventilar i ytterveggar og ventilar i enkelte vindaugskarmar.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

For å sikre effektiv ventilering året gjennom, er det anbefalt å etablere styrt ventilasjonsanlegg i bygningen.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft-varmepumpe montert i stove i 2. etasje.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



### TG 1 Varmtvannstank

Det er etablert to nye varmtvannstankar i boder i underetasje, på omlag 200 liter kvar.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Synleg og noko skjult el-anlegg av ulik alder. Sikringssskap med automatsike sikringar og straumavleser, eit i 1. etasje og eit i 2. etasje. Underetasje er tilkopa inntak i 1. etasje, med minusmåler. Rekvirent opplyser at el-anlegget i 1.-, 2.- og 3. etasje vart totalrehabilitert ca 2002. Eldre anlegg i underetasje.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

#### Inntak og sikringssskap

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

#### Generell kommentar

Ein gjer merksam på at det elektriske anlegget ikkje er fagleg vurdert av takstingeniør, då takstingeniør ikkje har tilstrekkeleg kompetanse. For ein eventuell utvida kontroll tilrå ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.

# Tilstandsrapport



Sikringskap i 1. etasje



Sikringskap 2. etasje

## TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er etablert røykvarslarar og handsløkkingsapparat i bygningen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Enkelte handsløkkingsapparat er av eldre dato og må bytast ut med nye.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ja Enkelte røykvarslarar er demontert eller manglar batteri (1. etasje).**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Type byggegrunn er ikkje stadfesta. Av alder og stadlege tilhøve er det truleg planerte eksisterande massar.

## TG 2 Drenering

Det ligg ikkje føre informasjon eller dokumentasjon på drenering. Av alder er det truleg etablert drenerande massar i byggegrunn, og ved utvendig terreng mot mur. Det er med sannsyn ikkje etablert fuktsperre ved utvendig vegg under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament truleg av betong. Grunnmur av teglstein med pussa overflater.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurar mot utvendig overliggende terreng av betong og steinmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



Sprekk i støttemur



Støttemur av betong



Støttemur av steinmur

## TG 3 Terrengforhold

Eigedommen ligg i eit austvendt skrått terreng. Fall langs med bygningen. Tildels flatt terreng ved bygningens austside.

### Vurdering av avvik:

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

Terreng hallar ned mot nedsenka inngangsparti til underetasje. Konstruksjonen er svak for følgeskader av eventuell vassinntrenging ved ytterdør, om avrenning (etablert jarnrøyr) frå nedsenke parti skulle gå tett.

Rekvirent opplyser at det vart utført dreneringsarbeid ved etablering av ny støttemur og utvendig dekke nord for bygningen. Det er vidare opplyst at overgang frå ny drenering til eldre drenering ved steingrøfter går tett, og vatn trener opp ved terreng mellom uthus og huset.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Vatn som trenger opp nedanfrå er utsett for isdanning på overside terreng ved særskilde vertilhøve. Utbetring av overgang ny drenering/eldre steingrøft er å forvente.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig terreng ved byggets nordside

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrøyr går over frå støypejern til plast ved utside hus. Alder er ikkje stadfesta.

Utvendige vassrøyr av ukjent materiale. Alder er ikkje stadfesta.

Kjelde: rekvirent

### Vurdering av avvik:

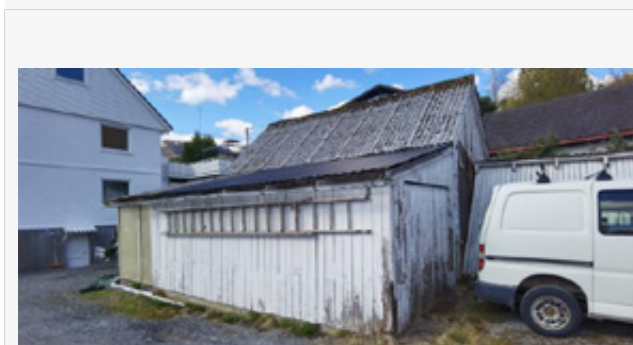
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Uthus og garasje

**Byggeår**

1960

**Kommentar**

Byggeår er omtrentleg. Kjelde: rekviert

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Bygningen har eit vedlikehaldsetterslep. Del av tilbygg til bygningen er rast saman.

**Beskrivelse**

Eldre uthus med tilbygg av ein mindre garasje. Grunnmur av betong. Golv mot grunnen av betong og noko grus. Ytterveggar av bindingsverk med utvendig kledning i trevirke. Saltak av sperr i trevirke, med takteking av eternittplater og metallplater. Plassbygde dører og port i trevirke. Ved mindre del av bygningen er det lysplater av plast på vegg og takteking, nytta som drivhus. Eldre synleg el-opplegg.

Del av bygningen (tidlegare carport) er rast saman, og grunnmur til denne har retningsavvik. Det er fare for ytterlegare samanrasing, med skadepotensiale om folk eller husdyr då er i nærleiken. Sikre staden ved til dømes inngjerding, eller ved å rive bygningsdelen heilt ned.

Bygningen har eit større vedlikehaldsetterslep, med fleire roteskada deler.

Ein gjer merksam på at eternitt er eit asbesthaldig materiale. Særskilde retningsliner gjeld ved arbeid med og sanering av produktet.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

238 m<sup>2</sup>/230 m<sup>2</sup>

*Bustadhus med fleire bueiningar: 4 Gang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Toalettrom, 3 Kjøkken, 4 Stuer, Vindfang, 4 Bod, Bad/vaskerom*

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 46 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

2 900 000

### Konklusjon markedsverdi

2 900 000

**Markedsvurdering**

Ved fastsetting av normal markedsverdi har vi mellom anna nytta den digitale tenesten Eiendomsverdi. Denne tenesten samlar statestikk og informasjon over omsettingar, og dannar ei oversikt av eigedommar til samanlikning. Slike statistikkverdiar fangar ikkje opp detaljar i teknisk tilstand eller spesielle tilhøve ved kvar enkelt omsetting (bodgjeving mv.). Ved utvalg av samanliknbare omsettingar, og eventuell mangel på relevante omsettingar, har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Omsetting av fast eigedom ligg generelt på ein låg frekvens i distriktet, også når det gjeld (type eigedom, bustad/fritid ol.). Dei siste 3 åra er det i området (postnummer) 6963 Dale omsett 43 einbustader. Gjennomsnittspris for desse per eining er omlag kr 3 400 000. Dei har mellom anna ulik plassering, alder, standard, og fasilitetar.

Denne eigedommen ligg sentralt i kommunesenteret Dale, med gangavstand til skule barnehage, butikkar og andre private og offentlege tenestetilbod. Utsyn mot Dale sentrum, og Dalsfjorden. Større tomt med opparbeidd uteområde. Mogleg leigeinntekt ved utleige av bueining i huset. Dette er positive sider ved eigedommen. Eldre konstruksjonar med behov for utbetring, fornying og oppgradering vil vere marknadsreducerande faktorar.

Justert for ulikskap ved alder, areal, standard, tilstand, fasilitetar, ukurans, geografisk plassering og marknadsending vert det forventat at dette takstobjektet vil kunne oppnå ein omsetningsverdi på omlag kr 2 900 000,-

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bjerga 51 ,6963 DALE I SUNNFJORD 113 m <sup>2</sup> 1997 3 sov	09-12-2021	3 500 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>30 088</b>
2 Bjerga 84 ,6963 DALE I SUNNFJORD 101 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	04-06-2023	0	<b>2 700 000</b>	0	2 700 000	<b>26 733</b>
3 Jarstadvegen 91 ,6963 DALE I SUNNFJORD 127 m <sup>2</sup> 1940 4 sov	12-03-2024	3 000 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>23 622</b>
4 Bjergelivegen 79 ,6963 DALE I SUNNFJORD 156 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	10-06-2021	2 500 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>17 949</b>
5 Hatledalsvegen 25 ,6963 DALE I SUNNFJORD 157 m <sup>2</sup> 1955 5 sov	01-10-2023	2 750 000	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>16 561</b>
6 Svehogen 4 ,6963 DALE I SUNNFJORD 190 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	18-10-2021	2 350 000	<b>2 550 000</b>	0	2 550 000	<b>13 421</b>
7 Bjerga 76 ,6963 DALE I SUNNFJORD 175 m <sup>2</sup> 1937 4 sov	29-05-2024	2 750 000	<b>2 200 000</b>	0	2 200 000	<b>12 571</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	15 074
Renovasjon	Kr.	7 891
Forsikringspremie	Kr.	8 352
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Bustadhus med flere bueiningar

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Bustadhus med flere bueiningar</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 130 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 800 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

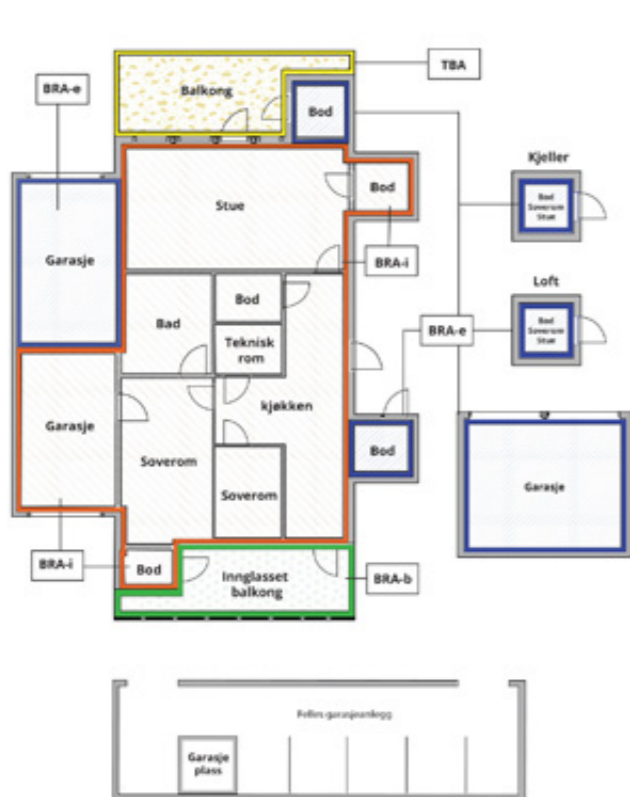
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
- Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Bustadhus med fleire bueininger

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	36			36			36
2. etasje	63			63	31		63
1. etasje	67			67	8		67
Underetasje	64	8		72			72
<b>SUM</b>	<b>230</b>	<b>8</b>			<b>39</b>		<b>238</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>238</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad		
2. etasje	Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom		
1. etasje	Vindfang , Gang , Bod , Soverom , Stue , Kjøkken , Bad		
Underetasje	Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad/vaskerom , Bod , Bod	Utebod	

### Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målinger etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ligg ikkje føre teikningar av bygningar på eigedommen.

Det er ikkje stadfesta om dagens oppbygging med tre separate bueininger er godkjent av kommunen. Ein må hente inn informasjon om dette før eit eventuelt sal/eigarskifte, og relevant informasjon må leggest fram for interessentar av eigedommen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Bygningen er i dag etablert med tre bueiningar. Konstruksjonar stettar ikkje dagens krav til brannskilje eller branncelleinnndeling.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Øverste del av gavlvegg mot sør er etterisolert, skifta kledning utvendig samt vindauge i 2021. Bygningen er utvendig overflatebehandla i 2021. Ytterveggar er delvis etterisolert innvendig ca 2002. El-anlegg fornya i 1.-, 2.- og 3. etasje kring 2002. Etterisolert etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje kring 2002. Soverom på loft mot nord er etterisolert i tak, med nye innvendige overflater i taket, kring år 2016.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei  
*Kommentar:* Romhøgde i underetasje er frå omlag 2,17 til 2,25 meter. Dagens standard er 2,4 meter.

Det er ikkje etablert brannstige eller liknande innretning frå rømmingsvindaug i 3. etasje. Høgde frå vindaugskarm til utvendig terreng er over 5 meter.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		46		46			46
<b>SUM</b>		<b>46</b>					<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2, Garasje , Drivhus	

### Kommentar

Arealet er målt på plassen og tatt ved innvendige målingar etter NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det er i ein overgangsperiode også opplyst om P-rom og S-rom. Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve tilhøve mellom P-rom og S-rom.

Samanrasa del av bygningen er ikkje inkludert i rom- og arealoppstillinga.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Teikningar ligg ikkje føre

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Bustadhus med fleire bueiningar	208	30
Garasje	0	46

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Peder Johann Ness Tveit	Takstingeniør
	Jan-Helge Skaar	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4646 FJALER	65	105		0	1296.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjerga 23

### Hjemmelshaver

Skaar Jan-Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Dale er administrasjonsstad for kommunen med ca. 1.200 innbyggjarar. I Dale ligg kommuneadministrasjonen og ulike andre offentlege kontor, skular og kultur- og idrettsbygg. Tettstaden har elles eit utval i service- og handelsfunksjonar, og ulike service-/næringsverksemdar. Dale sentrum har i dei siste åra hatt ein del nyetablering av bedrifter i tillegg til at eksisterande bedrifter har ekspandert. Tomta ligg i starten av byggefelt på Bjerga, i eit austvendt terreng. Frå tomta har ein utsyn til Dalsfjorden, mot sentrum og nærområdet elles. I nordaust ligg småbåthamn og grøntområde.

Avstand til:

- barnehage: 1,2 km
- barnehage privat: 0,3 km
- barne- og ungdomsskule: 1,6 km
- daglegvareforretning (med post i butikk): 0,6 km
- småbåthavn: 0,1 km
- Rådhus: 0,5 km
- næraste by (Førde): 42 km
- Bergen: 166 km

Frå Dale sentrum er det tilgjengeleg kollektivtransport.

### Adkomstvei

To avkørsler til offentlig veg, sør og nord på tomta.

### Tilknytning vann

Eigedommen er tilknytt offentlig vassforsyning ved private stikkleidningar.

### Tilknytning avløp

Eigedommen er tilknytt offentlig avløp ved private stikkleidningar.

### Regulering

Eigedommen er i reguleringsplan for Bjerga frå 19.06.2001 avsett til bustader. Del av areal lengst aust på tomta ligg i regulert restriksjonsområde for frisiktsone. Dette kan avgrense bebyggelse, planting av busker/tre og hekk på dette området.

Sjå ytterlegare informasjon på [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), eller kontakt Fjaler kommune.

### Om tomten

Tomta ligg i eit austvendt terreng. Terrenget er skrått vest på eigedommen, og flatare på den største og austlege delen av tomta. Uteområdet er opparbeidd med støttemur i betong og naturstein. Tun, biloppstillingsplass og gangveg til inngangsparti med dekke av grus. Det er elles opparbeidd plen, diverse planta busker/tre og hekk.

### Tinglyste/andre forhold

Sjå vedlagt grunnboksutskrift frå 25.04.2024.

På generelt grunnlag oppmodar ein til kontroll av grunnboka ved eventuelt sal/kjøp.

### Utleige

Rekvirent opplyser at 1. etasje per i dag er leigd ut for kr 8000,-/mnd inkludert straum. Leigeavtale er ikkje lagt fram. Leigeavtala er opplyst å gå ut sumaren 2024.

Rekvirent opplyser at underetasje sist vart leigd ut for kr 5000,-/mnd ekskludert straum.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
650 000	2007

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring	595560	Fullverdi		8 352
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eigenerklæring	26.04.2024		Gjennomgått	9	Ja
Grunnboksutskrift	25.04.2024		Gjennomgått	2	Ja
Kartutklipp	25.04.2024		Gjennomgått	1	Ja
El-kontroll DLE	26.04.2024		Ikke gjennomgått	5	Ja



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LG5428>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Uteområde med husfasade aust og nord



Uteområde med husfasade sør og aust



Utsyn mot småbåthamn og Dalsfjorden



Husfasade vest og sør



Husfasade sør



Utsyn mot sør



## Original

Skaar Jan-Helge  
Åsnesvegen 92 A  
6969 STRAUMSNESDato: 26.04.2024  
Saksnr: 90057Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse  
Skaar Jan-HelgeMålepunktid. Målernr. Sakstype  
84039706 6970631400379445 Teknisk kontroll6963 DALE I SUNNFJORD  
LEIGEBUSTAD

Kontroll utført av: Nils Terje Christiansen

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse  
Skaar Jan-Helge  
Bjerga  
6963 DALE I SUNNFJORD  
LEIGEBUSTAD

Målepunktid. 84039706	Målernr. 6970631400379445	Sakstype Teknisk kontroll
--------------------------	------------------------------	------------------------------

## Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i BKK AS informerer:

Dette brev må ses i sammenheng med de vurderinger som er gjort i den aktuelle sak, tilsynsrapport og tilbakemeldinger DLE har mottatt etter utført tilsyn.

DLE gjennomfører tekniske tilsyn, systemtilsyn og dokumenttilsyn i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov.

Tilsyn utføres som stikkprøvekontroll etter føringer fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Brevet er ingen garanti for at anlegget er feilfritt, men at feil avdekket ved vårt tilsyn, beskrevet i gjeldende sak, er meldt rettet av fagperson / ansvarlig person.

## Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg Bjerga, utført den 05.08.2019, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet.

Med hilsen  
BKK AS  
Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Det lokale elektrisitetstilsyn sitt saksbehandlingssystem, og har derfor ingen signatur.

## Rapport etter retting elvirksomhet eller mangelfull retting

- Lukket**  
Generelt Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. FEL § 21  
  
Kursnr.7 Isolasjonsresistansen på Kursnr.7 var for lav.(0,20Mohm).  
04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin  
  
Feil på varmtvannstank....ny monteret.
- Lukket**  
Generelt Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21  
  
Kjellarbod Ujorda stikkontakt i område med krav om jorda stikkontakter.  
04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin  
  
Stikkontakt fjernet.

Sist registrert virksomhet på sak:

26.04.2024	Godkjent inst Elwin
Dato	Installatør

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
M ohm	..... M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
26.04.2024	BKK AS / DLE
Dato	Underskrift

**Original**Skaar Jan-Helge  
Åsnesvegen 92 A  
6969 STRAUMSNESDato: 26.04.2024  
Saksnr: 90054

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse

Skaar Jan-Helge

6963 DALE I SUNNFJORD  
BUSTADMålepunktid.  
84039690Målernr.  
6970631400857226Sakstype  
Teknisk kontroll

Kontroll utført av: Nils Terje Christiansen

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse
Skaar Jan-Helge Bjerga 6963 DALE I SUNNFJORD BUSTAD

Målepunktid. 84039690	Målernr. 6970631400857226	Sakstype Teknisk kontroll
--------------------------	------------------------------	------------------------------

**Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) i BKK AS informerer:**

Dette brev må ses i sammenheng med de vurderinger som er gjort i den aktuelle sak, tilsynsrapport og tilbakemeldinger DLE har mottatt etter utført tilsyn.

DLE gjennomfører tekniske tilsyn, systemtilsyn og dokumenttilsyn i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne lov.

Tilsyn utføres som stikkprøvekontroll etter føringer fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Brevet er ingen garanti for at anlegget er feilfritt, men at feil avdekket ved vårt tilsyn, beskrevet i gjeldende sak, er meldt rettet av fagperson / ansvarlig person.

**Vedrørende kontroll av elektrisk installasjon**

Viser til kontroll av anlegg Bjerga, utført den 05.08.2019, og vil med dette brev informere deg om at vi betrakter saken som godkjent og avsluttet.

Med hilsen  
BKK AS  
Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Det lokale elektrisitetstilsyn sitt saksbehandlingssystem, og har derfor ingen signatur.

<b>Postadresse:</b> BKK AS Postboks 7050 5020 BERGEN	<b>Besøksadresse:</b> Kokstadvegen 37 BERGEN	<b>Telefon:</b> 55 12 95 00 <b>Telefax:</b> 55 12 70 01 <b>E-post:</b> <a href="mailto:dle@bkk.no">dle@bkk.no</a> <b>Web:</b> <a href="http://www.bkk.no">www.bkk.no</a>	<b>Org.nr:</b> 976 944 801
---	--	---	----------------------------

ANL\_GOB

**Rapport etter retting elvirksomhet eller mangelfull retting**

- Lukket**  
Generelt Luftledninger manglet isolasjon 1,5 m fra nærmeste bygningsdel. Jf. FEL § 20  
Bustad og garasje Luftledninger (Internlinje) manglet isolasjon 1,5 m fra nærmeste bygningsdel.  
04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin  
Fjernet luftledning...jordkabel lagt.
- Lukket**  
Generelt Bevegelig ledning var ført ut i det fri. Jf. FEL § 38  
Garasje - ladestasjon Bevegelig ledning var ført ut i det fri fra garasje og over gårds plass til ladestasjon for grassklipper.  
Legg opp tilstrekkeleg med stikkontaktar permanent, utført av registrert installatør.  
Bevegelig ledning var ført ut i det fri fra garasje og over gards plass til ladestasjon for grassklipper.  
Legg opp tilstrekkeleg med stikkontaktar permanent, utført av registrert installatør.  
Bevegelig ledning var ført ut i det fri fra garasje og over gards plass til ladestasjon for grassklipper.  
Legg opp tilstrekkeleg med stikkontaktar permanent, utført av registrert installatør.  
04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin  
Ny utekontakt montert ved ladestasjon
- Lukket**  
Generelt Jordelektroden hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord. Jf. FEL § 19  
Garasje Jordelektroden for garasje hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord.(Ub&gt;50V og Rj &gt;1667 ohm)  
04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin  
Ny jordelektrode montert og beregnet etter tabell for overgangsresistans til jord.

#### 4 Lukket

Generelt Tilkopling/skjøting av jordledningen/beskyttelsesleder var ikke tilfredsstillende utført. Jf. FEL § 19

Garasje Tilkopling av hovedjording på skrue koplingsboks var ikke tilfredsstillende utført.

04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin

Ny hovedjord utlagt og tilkoblet til elanlegg via c press skjøt.

#### 5 Lukket

Generelt Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21

Garasje Stikkontakt i lager vest manglet jordforbindelse.

04.09.2020 00:00 Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin

Stikkontakt tilknyttet jord.

Sist registrert virksomhet på sak:	
26.04.2024	Godkjent inst Elwin
Dato	Installatør

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
M ohm	..... M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
26.04.2024	BKK AS / DLE
Dato	Underskrift

**Postadresse:** BKK AS  
Postboks 7050  
5020 BERGEN

**Besøksadresse:** Kokstadvegen 37  
BERGEN

**Telefon:** 55 12 95 00  
**Telefax:** 55 12 70 01  
**E-post:** DLE@bkk.no  
**Web:** www.bkk.no

**Org.nr:** 976 944 801

UBI

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	2-24-0085		
<b>Adresse</b>	Bjerga 23		
<b>Postnummer</b>	6963	<b>Poststed</b>	DALEISUNNFJORD
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2002	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	22år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Frende	<b>Polise/avtalenr.</b>	595560
<b>Selger1fornavn</b>	Jan Helge	<b>Selger1etternavn</b>	Skaar

### 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

Kommentar

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

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

Firmanavn

Dale rør

Redegjør for hva som er gjort og når

Skifta innredning/kraner, varmtvannsbereder

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

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

Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

Når

Verdi

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**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

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

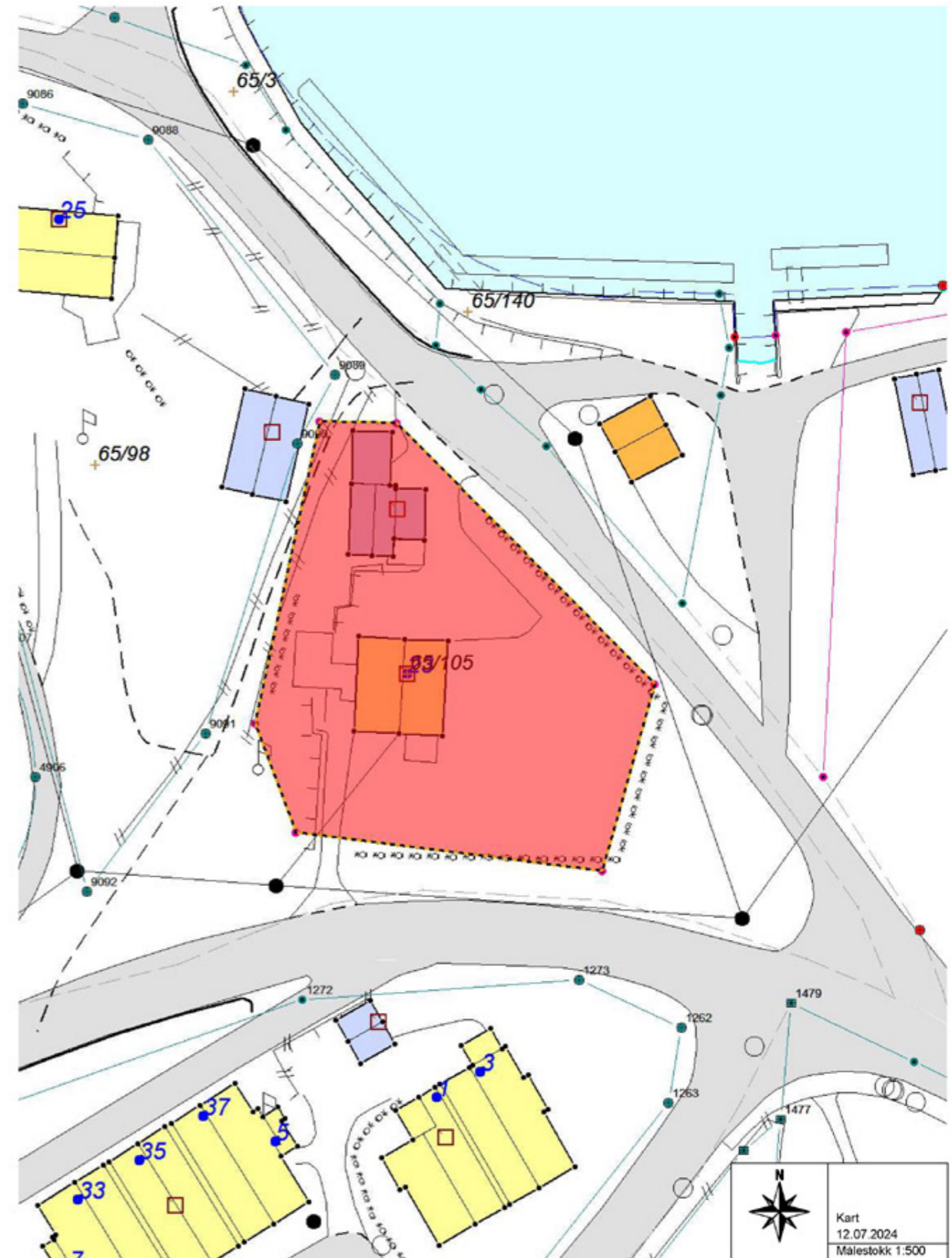
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

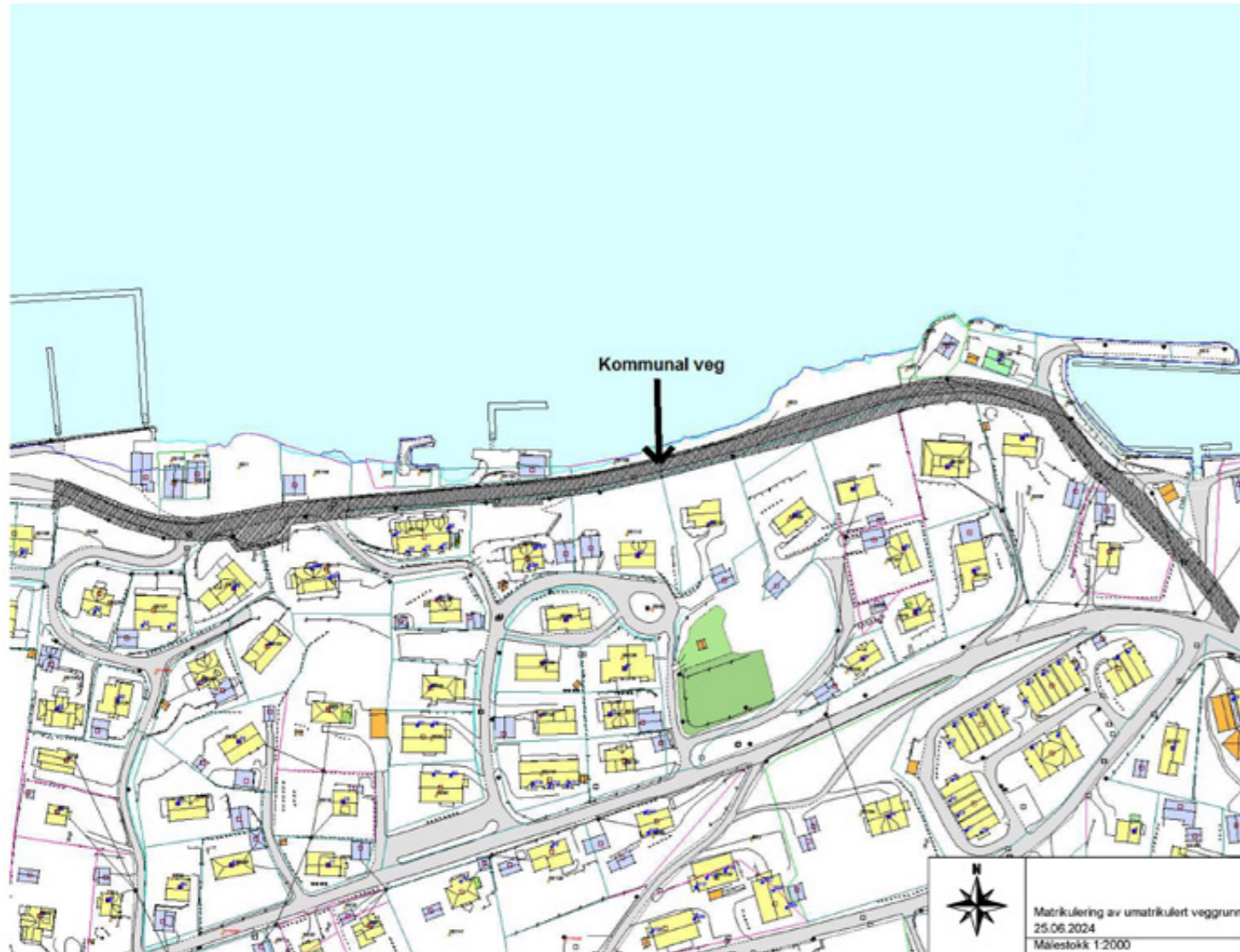
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



Skaar, Jan-Helge

Signert av





Stpl.kr.20.-

Avskrift.

Skjønnshv. kv. 20.

Avskrift av dagbok m. 1349 19 54

Sunnfjord sorenskriverembete

Dof. 4/8.

FESTEKONTRAKT.

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret.)

Undertegnede sokneprest bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets 1) godkjenning til Ragnvald Haugland en parsell på ca. 1.336 dekar av

Fjaler prestegard, gardsnr. 65, bruks nr. 3 i Fjaler herred.

Parsellen som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer som departementet ikke tar noe ansvar for:  
Grensene for tomta er disse:

I sør grenser tomta til hovedvegen som går fra Dale til Bjerga. Grensa går så i nordøstlig retning langs skillegjerdet mellem Marie Dale og prestegarden, 20 m. til stein med 2 vitner. Grenselina går så mot nordvest, 38 m. til stein med 2 vitner. Videre mot vest 8 m. til nedsatt stein med 2 vitner, så mot sørvest 32 m. til punkt som er avmerkt med stein med 2 vitner. Herfra går grenselina mot sydøst 12 m. til stein med 2 vitner. Herfra mot øst 32. m. til utgangspunktet som er merkt med stein med 2 vitner.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festeretten er 99-nittini - år regnet fra 1. november 1952.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 80.- som betales til soknepresten eller den, som av departementet måtte bli be-  
myndiget til å innkreve avgiften - innen 1. november. Første gang 1. november 1952. Når 25.50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis ikke for-  
holdet ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedeparte-  
mentet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og - i tilfelle-  
til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller  
settes ned. Festerens egne foranstaltninger - f.eks. oppdyrking  
eller andre forbedringer av parsellen - skal ikke regnes med i  
grunnlaget for forhøyelsen, men bare forhold av annen art slik  
som verdaug på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre sam-  
funnsforanstaltninger etc.  
Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, opp-  
nevnt av vedkommende oppnevnelsemyndighet, som hvis mennene ikke  
blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønne  
utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departemente  
også kreve når festeretten med departementets samtykke går over  
til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.
3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen  
med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt  
festeren i nærstående kontrakt.
4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig  
gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for preste-  
garden.  
Parsellen som må være bebygget innen 3-tre- år fra nærstående  
kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på skjæmmende eller for

1)Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker så  
vel ved festeforholdets stiftelse som når som helst senere å  
treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl.resol-  
usjon av 22. juni 1923 omhandlede avgjørelser.



naboeiendommen sjenerende måte. Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m.v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførtes hus og anlegg. For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritetsrett med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag liksom også i andre tilfelle - på særskilt søknad dersom 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når de - departementet finner å kunne samtykke i det.
6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3-tre måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist, liksom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2. Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten. Festet kan iøvrig ikke oppheves eller oppsies innen feste - tidens utløp, med mindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.
7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller ~~små~~ noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.
8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, for såvidt der ikke treffes annen overenskomst (f.eks. om parsellens bortfestet til en ny eier av husene), kan forlages ryddiggjort av festeren innen 4-fire måneder etter festets opphør. Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfelle frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny eier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.
9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veigrunn eller liknende og hvortil der - om ekspropriasjon ikke finner sted - behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at det tilkommer festeren noen annen erstatning for det enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avstøtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å fastsette ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfelle hvor grunnavståelsen volder festeren særlig ulempe.

1) Småbruks- og Bøligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

Side 2.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av prestegarden påhvillende skatter m.v. Han skal også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veier) anlegg av vann-kloakkledninger etc.etc. og har - uten erstatning av presten eller det offentlige - å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommissjon måtte bli fattet vedrørende parsellen
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger så som ved stempløst papir til festekontrakten og dennes tinglysing.
12. Festeren er pliktig til å finne seg i slik arrondering av tomta som departementet finner nødvendig.
13. Festeren må finne seg i, uten vederlag, gjens idige rettigheter og plikter, når det gjelder å føre vann-kloakk-lys-kraft- og telefonledninger over parsellen. Men arbeidet må utføres på en årstid da det volder minst skade på tomt og hage. Festeren har rett til å legge kloakk fra parsellen ned til sjøen.
14. Festeren har rett til å få vanlig skadeserstatning for direkte skader på hageanlegg, veier o.l. av den som nyttiggjør seg omhandlede ledning. Grunnerstatning for anlegg av høyspent - ledninger tilfaller grunneieren mot eventuell reduksjon av festeavgiften.
15. Festeren må ikke holde storfe og pelsdyr på tomta.
16. Alleen som grenser til tomta i vest tilhører prestegarden.

Dale, Sunnfjord, 22. september 1952.

For Fjaler prestegard.

Jakob E. Steinarson  
sokneprest.

Fester

Ragnvald Haugland.

Olborg Haugland.  
(festerens hustru)Godkjent.

på følgende vilkår:

1. Tegningene for bebyggelsen og dens plassering på parsellen må godkjennes av soknepresten og prestegardstilsynet.
2. Stempelmerker til kr. 20.- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra idag.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.  
Oslo, den 18. september 1953.

Etter fullmakt:

Underskrift uleselig.



Avskrift er rett:

*W. Fosseid*  
*W. Fosseid*

Underskrift uleselig.

*J. Steinarson*

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.07.2024 12:23



## Eiendom 4646-65/105 Bjergene prestegård

Bruksnavn	Bjergene prestegård	Etablert dato	31.05.1994	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1336 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4646	Beregnet areal	1296,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	65	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	105	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festestr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjerga 23	6963 Dale I Sunnfjord	Bjerga-Bortheim-Jarstad	Dingemoen	Fjaler

## Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.05.1994	Kart- og delingsforretning	4646-65/3	Avgiver	-1336
		4646-65/105	Mottaker	1336
08.08.1994	Grunneiendom fra feste	4646-65/105	Mottaker	0
		1429-65/3	Avgiver	0
17.03.2011	Annen forretningstype	4646-65/105	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4646-65/105	Mottaker	0

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	177705268	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsett		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	4	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	250/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	250/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	290	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	75/0	0/0	75/0
H02	Hovedetasje	0	75/0	0/0	75/0
H03	Hovedetasje	0	30/0	0/0	30/0
K01	Kjelleretasje	0	70/0	0/0	70/0

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	177705276	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Vannforsyning	Nei
Igangsett		Areal, annet (bruk/brutto)	64/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, totalt (bruk/brutto)	64/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Energikilde	
Etasjer	1			Har heis	Nei

## Bruksenheter

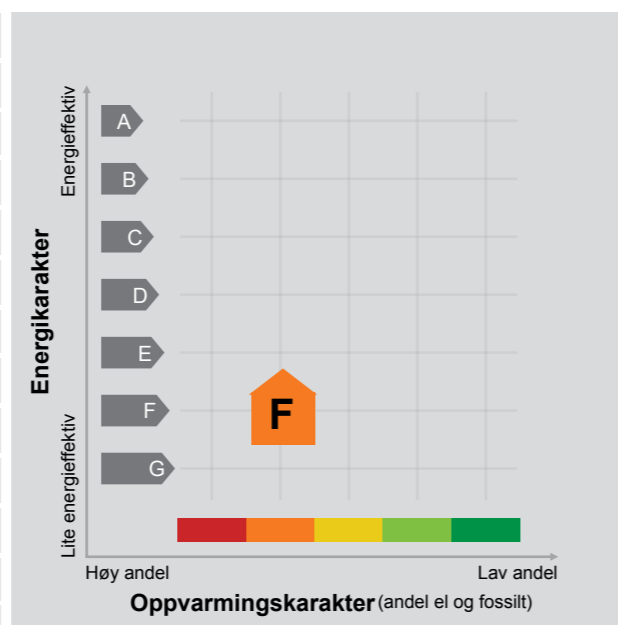
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	64/0	64/0

## ENERGIATTEST

Adresse	Bjerga 23
Postnummer	6963
Sted	DALE I SUNNFJORD
Kommunenavn	Fjaler
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	177705268
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4a6342c4-2406-4543-9e71-d0c58b999a37
Dato	12.07.2024



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 motatt.
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](http://www.fjordmegler.no)**