

Fjaler

Bjerga 23, 6963 Dale i Sunnfjord



Prisantydning

2.600.000,- + 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:
2.600.000,- + omk.

Byggeår:
1955

Areal
BRA-i: 230m².
BRA-e: 8m².
TBA: 39m².

Tomt:
Eiet tomt, 1 296m².

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.





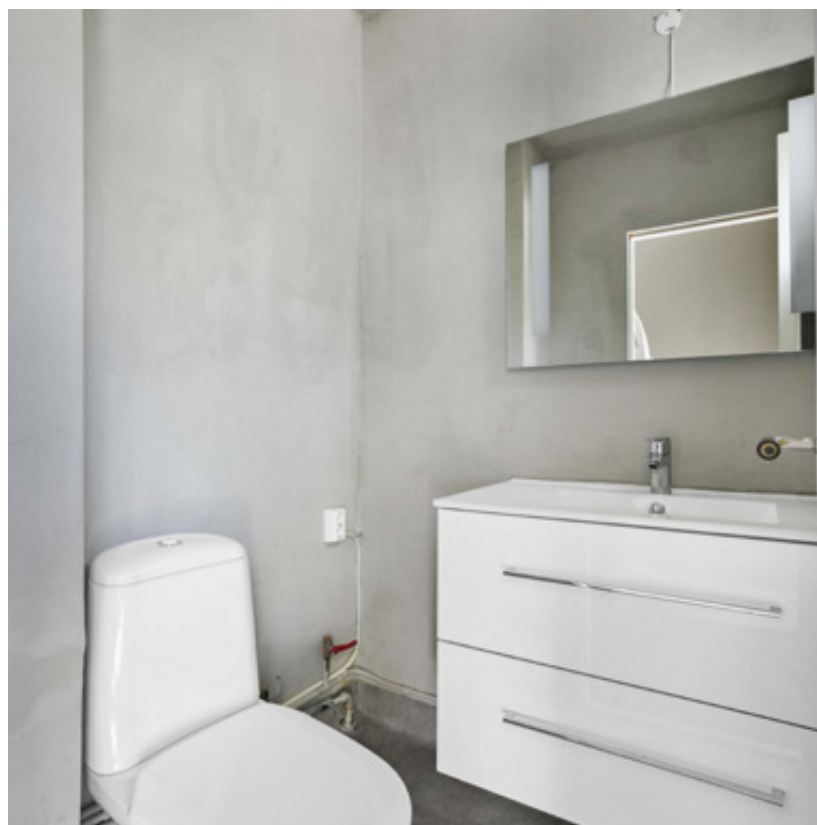
Bjerga 23 - eiendommen ligger fint til i etablert og barnevennlig boligområde i Dale.



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

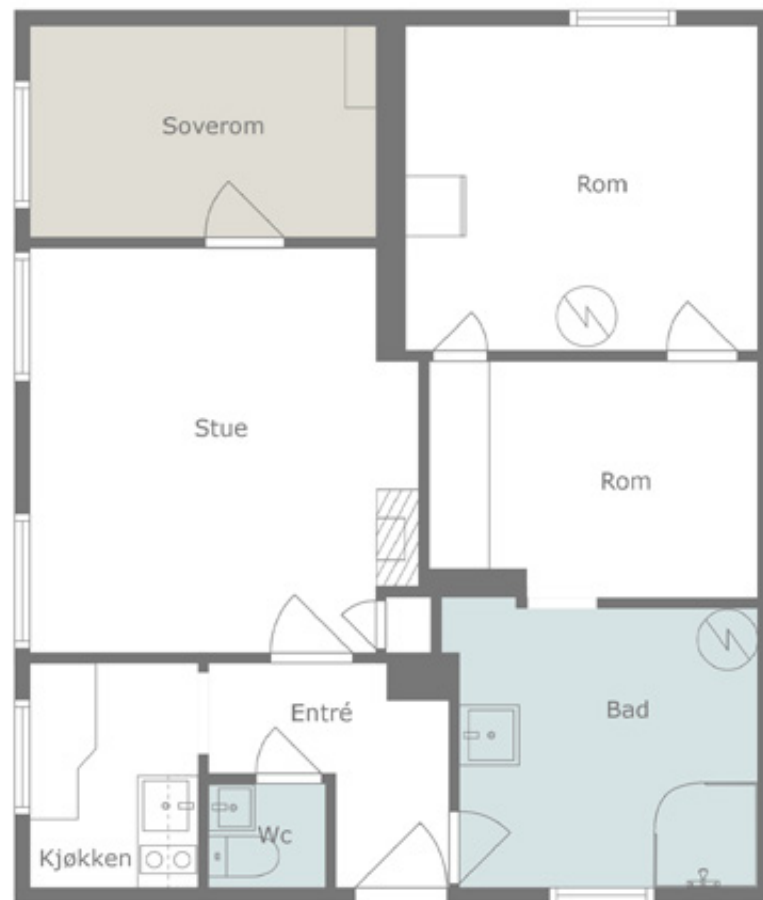


I kjelleren er det innreda med mindre leilighet/hybel med 1 soverom.



Plantegning

Oversikt over kjelleren



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Møblerting er ikke avsett for evt. felt.
Inneledning og muligheter 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.
Møblerting er ikke avsett for evt. felt.
Inneledning og muligheter er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

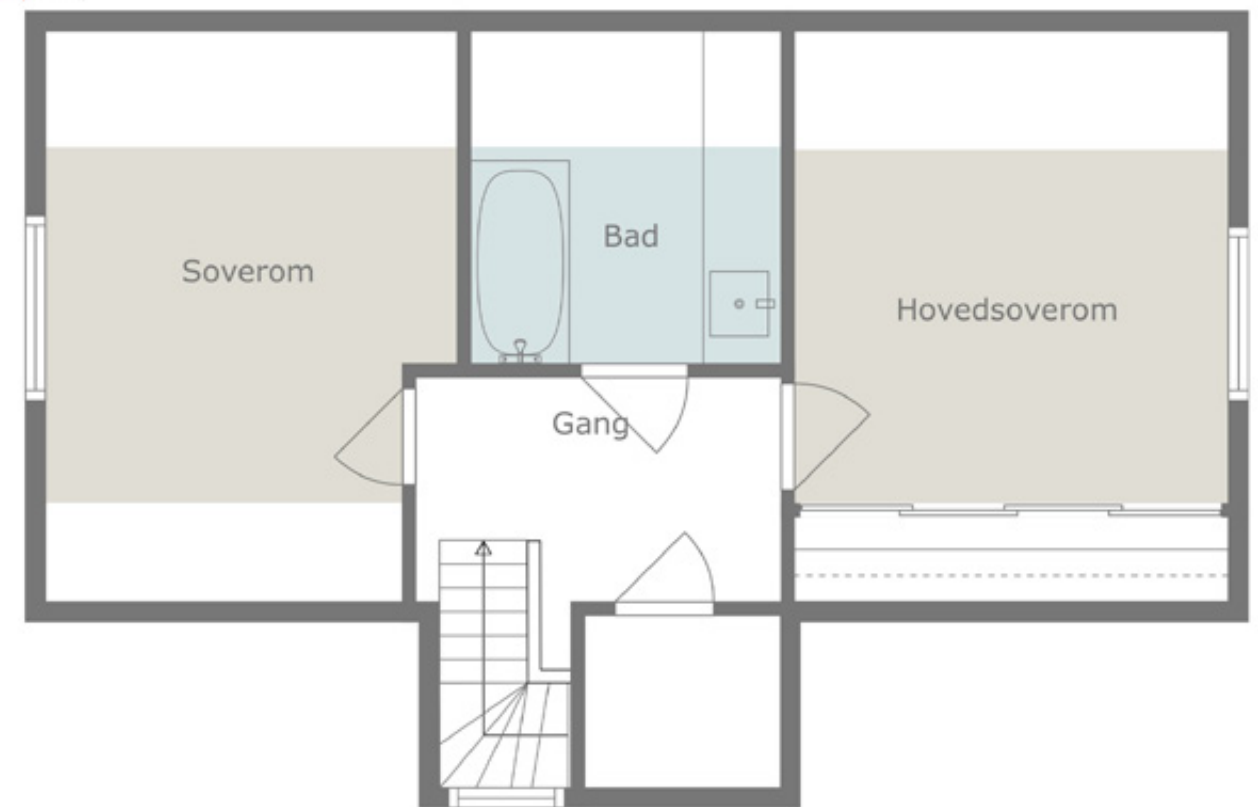
Oversikt over 2. etg.



Plantegningene er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke annet for evt. feil.
Innebygn 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.
Målestørrelser for ikke annet for evt. feil.
Innebygn 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	- småbåthavn: 0,1 km - Rådhus: 0,5 km - nærmeste by (Førde): 42 km - Bergen: 166 km
Matrikkel Gnr. 65 bnr. 105 i Fjaler kommune	Type, eierform og byggeår Enebolig Selveier, oppført i 1955
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.	Bygninger og byggemåte Eiendommen består av bolighus og uthus/garasje. Det er i tilstandsrapporten påpek 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
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	

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 - Branntekniske 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 m² - BRA-i: 64 m² (gang , toalettrom , kjøkken , stue , soverom , bad/vaskerom , bod , bod) - BRA-e: 8 m² (utebod)	
Første etasje: - BRA: 67 m² - BRA-i: 67 m² (vindfang , gang , bod , soverom , stue , kjøkken , bad) - TBA: 8 m²	

Andre etasje: - BRA: 63 m² - BRA-i: 63 m² (entré, gang, bad, toalettrom, soverom, spisestue, kjøkken) - TBA: 31 m²	
Tredje etasje: - BRA: 36 m² - BRA-i: 36 m² (gang , soverom , soverom 2, bad)	
Garasje (to boder, garasje, drivhus) BRA 46 m²: BRA-e: 46 m²	
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 utskiftinger 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. Sikringsskap med automatiske sikringer og strømvaleser, 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. Peisinnsats 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 frisiktsone. Dette kan avgrense bebyggelse, planting av busker/tre og hekk på dette området. Se mer info på 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:	- 2 985 202,- (Totalpris inkl. omkostninger)	overtagelsen finner sted.	annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.
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	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	Meglere 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.	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.
Ferdigattest Det foreligger ikke ferdigattest på noen av bygningene hos Fjaler kommune.	Energiforbruk og energimerking Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F	Arealangivelser i salgsoppgaven Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt arealene.	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.
Prisantydning 2 900 000,-	Forsikring Frende Polisenummer: 595560	Andre opplysninger Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.	Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning
Beregnet totalkostnad 2 900 000,- (Prisantydning)	Kommunale avgifter Kr. 15 211 pr. år Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, branntilsyn og feiing. Renovasjonsavgift til SUM kommer i tillegg.	Utleie Boligen er i dag utleid med oppsigelsestid på 2 mnd. gjeldende fra den 1 i mnd.	Overtagelse Avklares i forbindelse med budgivning. Eiendommen er klar for snarlig overtagelse.
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) -----	Oppgjør Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen	Budgivning Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre	Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke
			ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Lov om hvitvasking

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

Oppdragsansvarlig

Fjordane Eiendomsmegling AS
Fjellvegen 10
6800 Førde

Foretaksregistrert orgnr:
992225173
Ansvarlig megler:
Christoffer Sæle Merkesvik

Visning

Kontakt megler for påmelding til visning. Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning innen kl.12.00 dagen før, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert

06.02.2025

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 nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

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

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



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 m² BRA-i: 230 m²



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



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

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

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

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



TVEIT TAKST

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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 bueiningar - Byggeår: 1955

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takkonstruksjon utforma som saltak av sperr i trevirke. Berande undertak av bord i trevirke. Taktekking 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 underliggande lagerrom. Dekke av betong med glasfiber oppå. Rekkverk av trevirke.

Altan i 2. etasje av med betongdekke (tak til underliggande 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.

INNSENDIG [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 peisinnsats 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 før 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.

SPELALROM [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 varmtvasstankar 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 tilkopla inntak i 1. etasje, med minusmålar.

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

Det er etablert røykvarsalar og handsløkkingsapparat 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 overliggande 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 ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger3 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 leggst fram for interessentar av eigedommen.

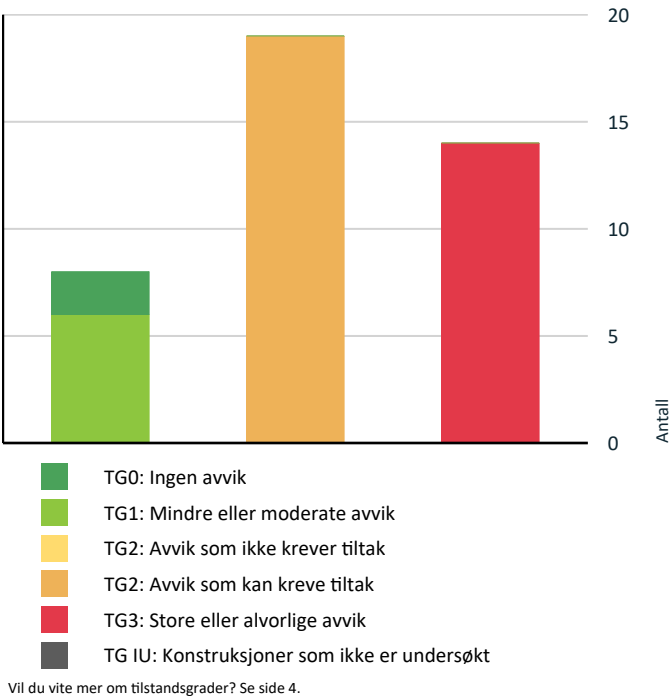
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

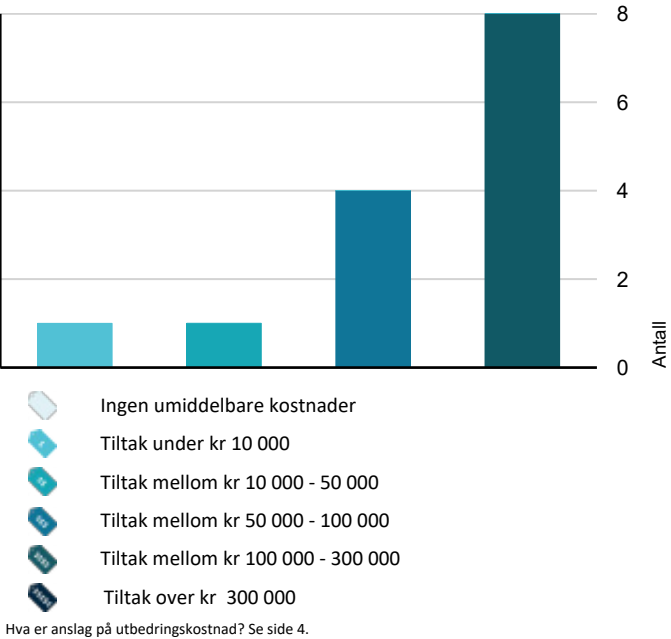
Teikningar ligg ikkje føre

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 vedlikehaldsetterslep, og spesielt etterslep knytt til fornying.

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Taktekking av profilerte metallplater.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - 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 taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Taktekking aust



Taktekking vest



Skada takplater takfall vest



Lappa taktekking over takvindauge

❗ TG 2 Nedløp og beslag

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

Tilstandsrapport

Årstall: 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 tildelegare 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 utfifting av undertak og taktekking.

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 fuktskjolder/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 taktekking i 1991.

Ein kan ikkje utelukke at det er fuktskader 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 taktekking.

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 innsettsdetaljer.
- 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 vindaugsfelt.

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 utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

To nyare formpressa ytterdører er fuktskada, 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 underliggande lagerrom. Dekke av betong med glasfiber oppå. Rekkverk av trevirke.

Altan i 2. etasje av med betongdekke (tak til underliggande 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 svekker brukstida til materialet og konstruksjonen.

Det er innvendige symptom på fuktgjennomtrenging ved terrassedekke i 2. etasje, som fungerer som tak til underliggande 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 understøttande deler i trevirke, slik at trevirke ikkje har direkte kontakt med terreng.

Kostnadsestimat: 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 ulik 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 helseskadeleg. 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 naudsynnte 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 målinger av radon ved eigeninnsats. Målinger synte verdier på opp mot 40 bq, noko som er under verdier 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 peisinnssats 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



Peisinnssats 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 fuktverdier i trevirke. Dette gjeld spesielt målinger 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 fuktverdier (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 konstruksjoner og organisk materiale ved golv og veggar bør fjernast. Utbetre konstruksjonen med utvendig fuktsperre 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

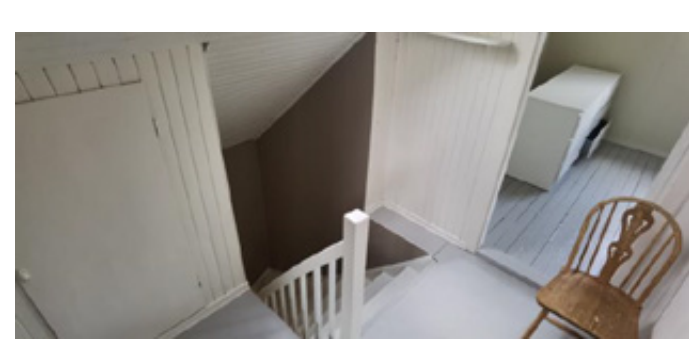
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

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

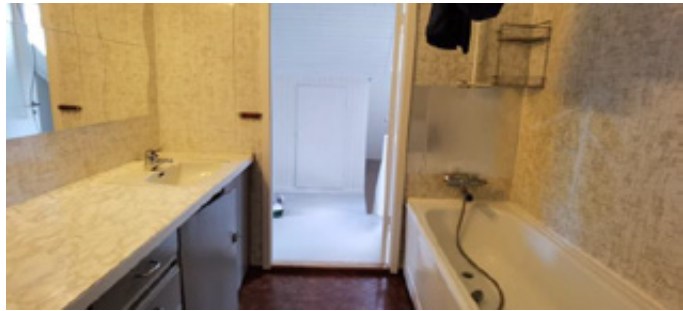
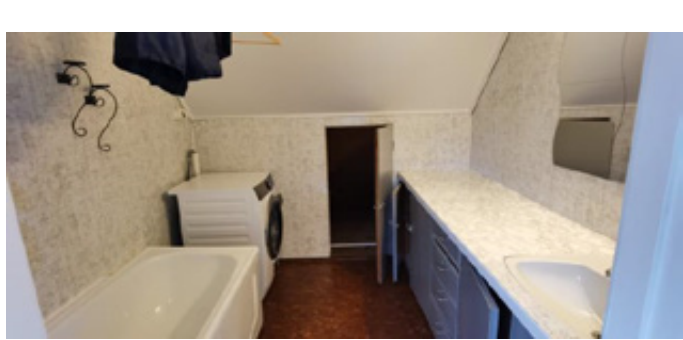
Generell

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

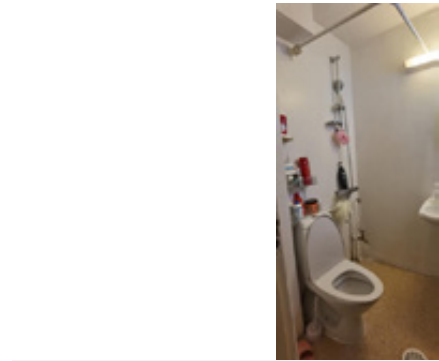
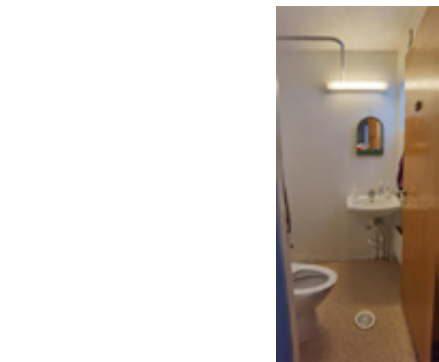
Eldre bad med vinylbelegg på golv og våtromstapet på vegg. Vegghengt mindre vask. Golvmontert toalett. Dusjhjørne med vegghengt dusjforheng, blandebatteri og oppheng for handdusj.

- 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

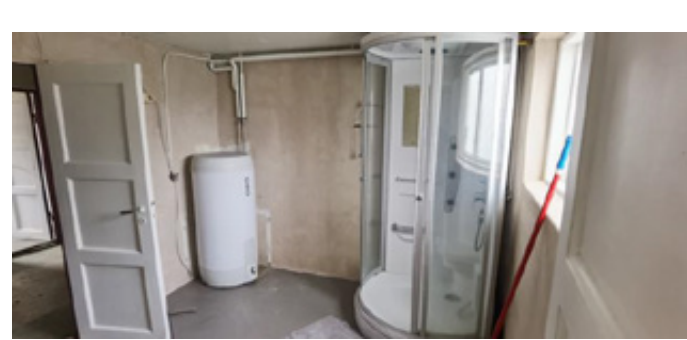
Eldre bad/vaskerom med golv av målt betong, og målte pussa veggoverflater. Vegghengt utslagsvask med blandebatteri montert over. Dusjkabinett med synleg avløpsrør ført over golv og fram til sluk. Synlege røyrføringar i rommet.

- 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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2

Avtrekk

Naturleg avtrekk frå 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 tilkopla 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 oppfukting. 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.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1

Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyr med avtrekk ført til utside yttervegg.

SPECIALROM

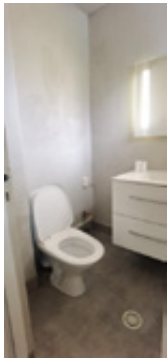
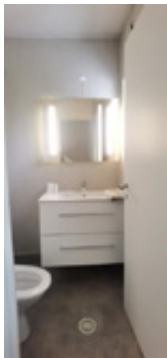
2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2

Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg på golv med eldre sluk. Pussa overflater på veggar. 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

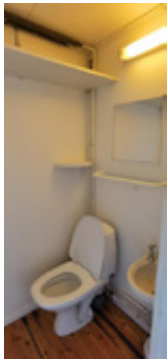
TG 3

Overflater og konstruksjon

Golv med heiltre bord. Veggar med målte trefiberplater.

- Vurdering av avvik:
- Det er påvist skade som følge 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 utskiftning av rør.
 - Tidspunkt for utskiftning 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 før gjennom undertak på kneloft i 3. etasje, men dette er ikkje ført vidare gjennom utvendig taktekking.

- 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 utskiftning av rør.
 - Tidspunkt for utskiftning 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 varmtvasstankar 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Synleg og noko skjult el-anlegg av ulik alder. Sikringsskap med automatsike sikringar og straumavleser, eit i 1. etasje og eit i 2. etasje. Underetasje er tilkopla 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 sikringsskap

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 tilrår ein å ta kontakt med elfagmann/eltakstmann.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 1. etasje



Sikringsskap 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 røykvarsalar og handsløkkingsapparat i bygningen.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

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.
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Ja Enkelte røykvarsalar 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:
- Terrengtet 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

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

Utvendige vassrør 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

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

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

Kommentar

Byggeår er omtrentleg. Kjelde: rekvi rent

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 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, 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 m²/230 m²

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 m²

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 marknadsverdi 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 einebustader. 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 marknadsreduserande faktorar.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerga 51 ,6963 DALE I SUNNFJORD 113 m²19973 soV	09-12-2021	3 500 000	3 400 000	0	3 400 000	30 088
2	Bjerga 84 ,6963 DALE I SUNNFJORD 101 m²19724 soV	04-06-2023	0	2 700 000	0	2 700 000	26 733
3	Jarstadvegen 91 ,6963 DALE I SUNNFJORD 127 m²19404 soV	12-03-2024	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	23 622
4	Bjergelivegen 79 ,6963 DALE I SUNNFJORD 156 m²19744 soV	10-06-2021	2 500 000	2 800 000	0	2 800 000	17 949
5	Hatledalsvegen 25 ,6963 DALE I SUNNFJORD 157 m²19555 soV	01-10-2023	2 750 000	2 600 000	0	2 600 000	16 561
6	Svehogen 4 ,6963 DALE I SUNNFJORD 190 m²19694 soV	18-10-2021	2 350 000	2 550 000	0	2 550 000	13 421
7	Bjerga 76 ,6963 DALE I SUNNFJORD 175 m²19374 soV	29-05-2024	2 750 000	2 200 000	0	2 200 000	12 571

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
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.		31 500
Teknisk verdi bygninger			
Bustadhus med fleire bueiningar			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 100 000
Sum teknisk verdi - Bustadhus med fleire bueiningar	Kr.		3 050 000
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		80 000
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 markedstilpasning for beliggenhet.			
Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		3 950 000

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

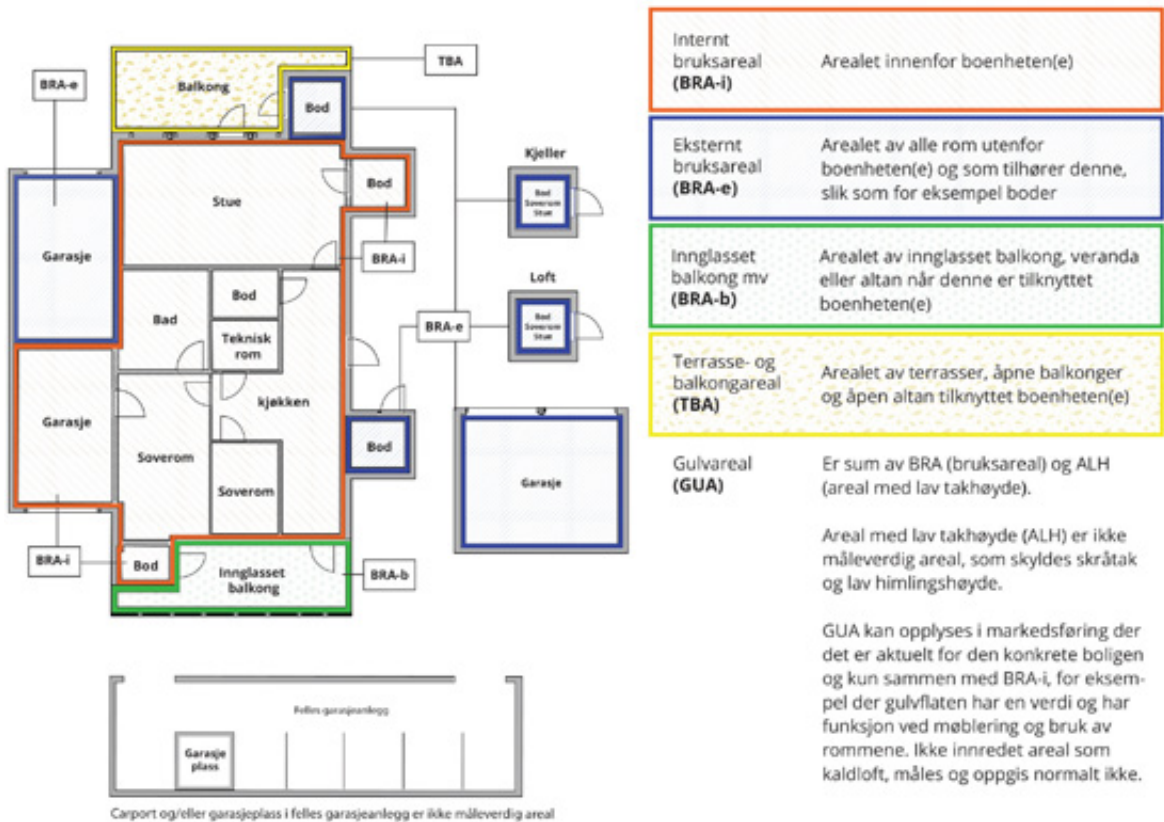
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bueiningar

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			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
SUM	230	8			39		238
SUM BRA	238						

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 bueiningar er godkjent av kommunen. Ein må hente inn informasjon om dette før eit eventuelt sal/eigarskifte, og relevant informasjon må leggst fram for interessentar av eigedommen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er i dag etablert med tre bueiningar. Konstruksjonar stettar ikkje dagens krav til brannskilje eller branncelleinndeling.

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 rømmingsvindauge i 3. etasje. Høgde frå vindaugskarm til utvendig terreng er over 5 meter.

Garasje							
Ny arealstandard							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		46		46			46
SUM		46					46
SUM BRA	46						

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset 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

	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 m²	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, 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 hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
650 000	2007

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring	595560	Fullverdi		8 352
Kommentar				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 godkjenning 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 godkjenning 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 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



Senterposisjon: -12358.45, 6841163.22
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 25.04.2024

0 10 20 30 40m



Avsender: BKK AS, Postboks 7050, 5020 Bergen

Morgendagen er her | bkk.no

BKK AS
Postboks 7050
5020 BERGEN

Saks nr.
90057
PIN-kode:
5421



Original

Skaar Jan-Helge
Åsnesvegen 92 A
6969 STRAUMSNES

Dato: 26.04.2024
Saksnr: 90057

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

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

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse	Målepunktid. 84039706	Målernr. 6970631400379445	Sakstype Teknisk kontroll
Skaar Jan-Helge			
6963 DALE I SUNNFJORD			
LEIGEBUSTAD			
Kontroll utført av: Nils Terje Christiansen			

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.

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	ANL_GOB
---	---	---	---------------------	---------

Rapport etter retting elvirksomhet eller mangelfull retting

1	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 montert.	
2	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

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

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
---	---	---	---------------------	-----



Avsender: BKK AS, Postboks 7050, 5020 Bergen

Morgendagen er her | bkk.no

BKK AS
Postboks 7050
5020 BERGEN

Saks nr.
90054
PIN-kode:
3086



Original

Skaar Jan-Helge
Åsnesvegen 92 A
6969 STRAUMSNES

Dato: 26.04.2024
Saksnr: 90054

Bruker/Anleggsadresse/Beskrivelse	Målepunktid.	Målernr.	Sakstype
Skaar Jan-Helge	84039690	6970631400857226	Teknisk kontroll
6963 DALE I SUNNFJORD BUSTAD			
Kontroll utført av: Nils Terje Christiansen			

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.

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
--	--	--	----------------------------

ANL_GOB

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

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

Rapport etter retting elvirksomhet eller mangelfull retting

1	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.	
2	Lukket	
Generelt	Bevegelig ledning var ført ut i det fri. Jf. FEL § 38	
Garasje - ladestasjon grassklipper	Bevegelig ledning var ført ut i det fri frå garasje og over gårds plass til ladestasjon for grassklipper. Legg opp tilstreккеleg med stikkontak tar permanent, utført av registrert installatør. Bevegelig ledning var ført ut i det fri frå garasje og over gards plass til ladestasjon for grassklipper. Legg opp tilstreккеleg med stikkontak tar permanent, utført av registrert installatør. Bevegelig ledning var ført ut i det fri frå garasje og over gards plass til ladestasjon for grassklipper. Legg opp tilstreккеleg med stikkontak tar permanent, utført av registrert installatør.	
04.09.2020 00:00	Godkjent inst Elwin: Godkjent inst Elwin	
	Ny utekontakt montert ved ladestasjon	
3	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>50V og Rj >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 tilknytt 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

2-24-0085

Adresse

Bjerga 23

Postnummer

6963

Poststed

DALEISUNNFJORD

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?

22år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frende

Polise/avtalenr.

595560

Selger1fornavn

Jan Helge

Selger1etternavn

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, fuktinnsig, 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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.07.2024

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

Garasjetak og takvindu

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

Rysjedalelektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt el2002

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

El kontroll 2019

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

Dle 2019 el kontroll

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, tømrerarbeid 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

Gangveg

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

2020

Verdi

Max 40bq/m3

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

Salgs takst

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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/en næringseiendom
- 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).

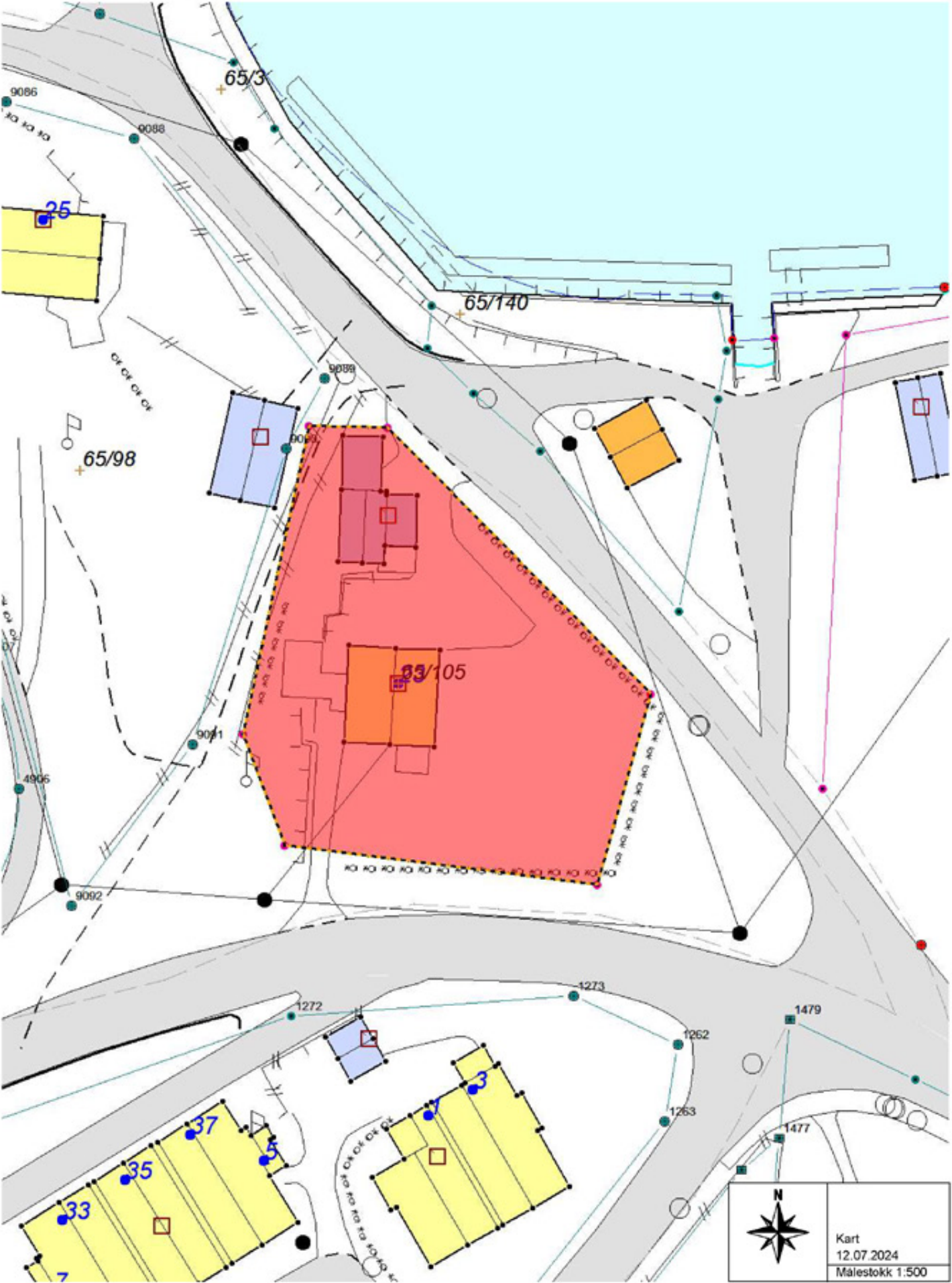
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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).

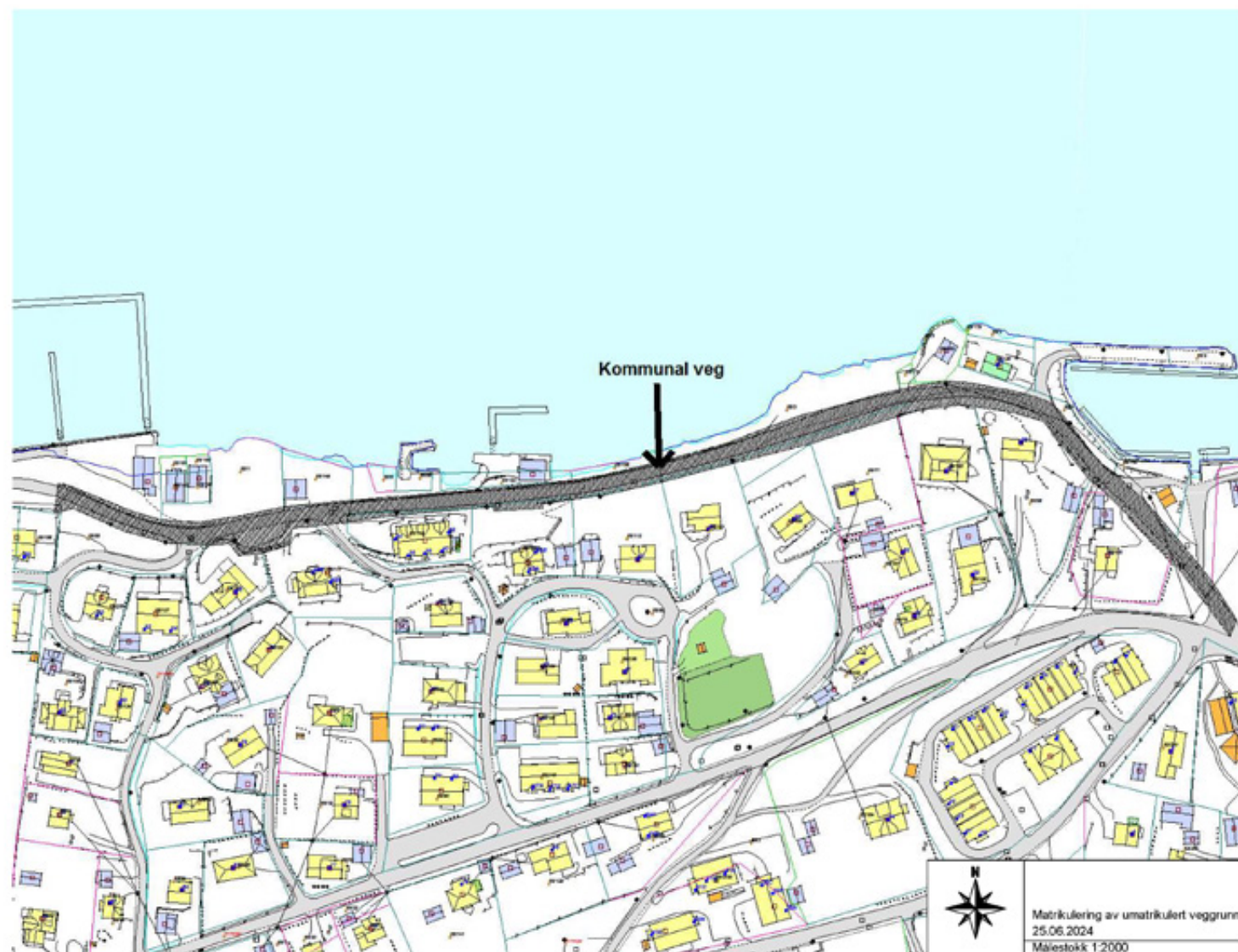
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger,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



Skaar, Jan-Helge

Signert av





Stpl.kr.20.-

Avskrift.

Skjønnsh. kr. 20.-

Avskrift av dagbok m. 1349 13 54

Sunnfjord sorenskriverembete

Dag. 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 mellom 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 utgangs-punktet 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 skjønn- 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 nærværende 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 nærværende 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.resolusjon 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 prioritet 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 for - pliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller ~~and~~ 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 overens - komst (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 par - sellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfelle frafalt, jfr. post 5, skal Kirke - departementet 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 gjen - værende 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 presteembetet 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 ned - skrivningsbidrag 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 off - entlige - å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger så som ved stempløst papir til festekontrakten og dennes tings - lysing.
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 rettig - heter 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:

K. Fossedal

Underskrift uleselig.

Jon Jakobsen

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
Festenr		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
Igangsatt		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
Igangsatt		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	

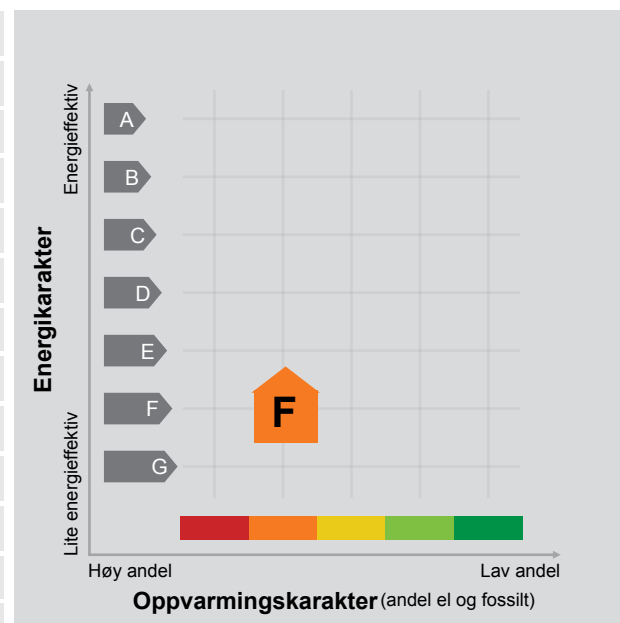
Etasjer

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.

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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 12 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, 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 bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:



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

Adresse:

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:
Tlf:	E-post:
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