

Høyanger

Gamle Skuleplassen 4, 6996 Vadheim



Prisantydning

450.000,- + omk.

Innhold

Fakta om boligen	4
Omkostninger for kjøper.	6
Meglers vurdering	8
Plantegninger.	14
Nøkkelinformasjon	16
Viktig informasjon	21
Dokumenter	22
Løsøre og tilbehør.	80
Budskjema	83



Fakta om boligen

Prisantydning:
450.000,- + omk.

Byggeår:
1909

Areal:
BRA-i: 95m².
BRA-e: 37m².

Soverom:
3

Tomt:
Eiet tomt, 470m².

Parkering:
Det er ikke opparbeida parkeringsplass på egen tomt.

Kommunale avgifter:
14.196,- pr. år.

Eiendomstype:
Fritidseiendom / helårsbolig benytta som fritidsbolig.

Adresse:
Gamle Skuleplassen 4
Postnr Poststed:
6996 Vadheim





Omkostninger for kjøper

450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

202,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 450 000,-))

24 652,- (Omkostninger totalt)

474 652,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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



Kort om eiendommen

Koselig fritidsbolig i Vadheim sentrum.

Boligen er opprinnelig fra tidlig 1900-tallet og har blitt brukt som ferie/sommer-hus over lengre tid. Boligen har gjennomgående eldre enkel standard på overflater og innredninger, med behov for modernisering. Boligen er i dag innreda med stue, kjøkken og bad på hovedplan, loft med soverom og grovkjeller med adkomst fra utvendig dør.

Fra eiendommen er det kort avstand til flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser i fjellet og på fjorden, samt kort gangavstand til dagligvarebutikk og kafe i sentrum.





Kjøkkenet ligger i tilknytning med ene stua



Bad med varmekabler i gulv



Loftsetasjen er innreda med flere rom som er brukt til soverom/loftstue



Plantegning

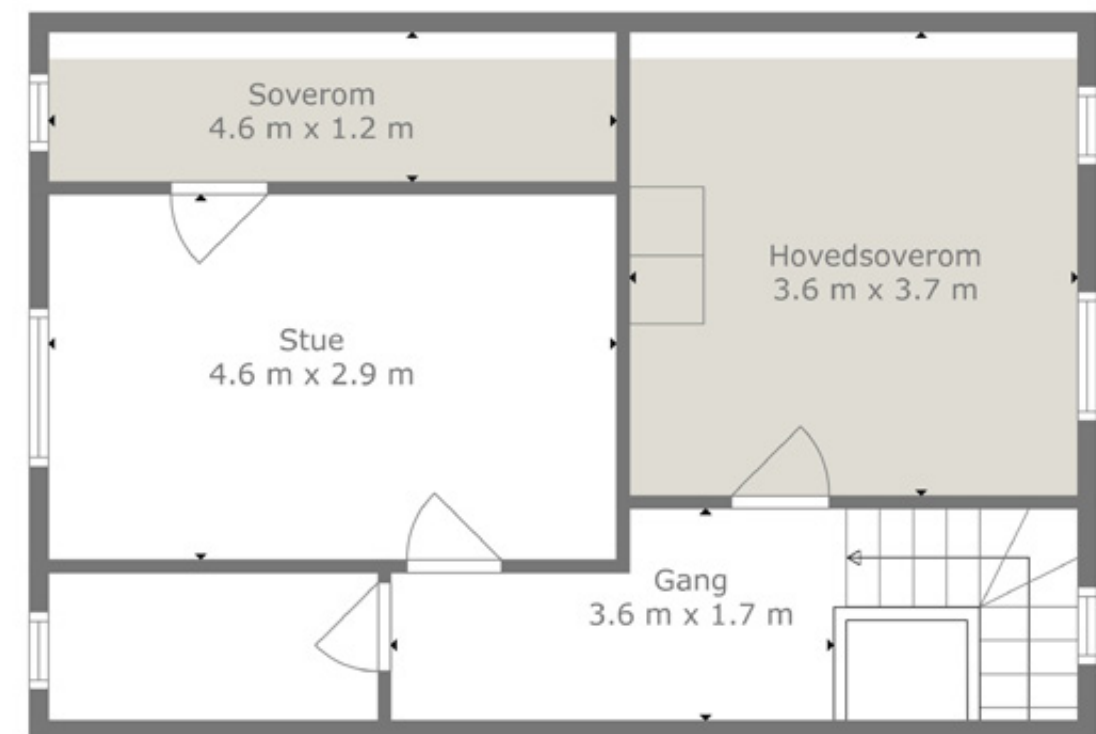
Oversikt over 1. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke annet for øst. Tall.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegning

Oversikt over 2. etg.



Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme.
Målestørrelser for ikke annet for øst. Tall.
Innebygning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen,
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Nøkkelinformasjon

Adresse

Gamle Skuleplassen 4
6996 Vadheim

Matrikkel

Gnr. 36 bnr. 59 i Høyanger kommune

Beliggenhet, adkomst

Boligeiendom på sentrumstomt i Vadheim, med gangavstand til butikk, skole og barnehage. Tomten ligg vendt mot sørøst, med utsikt til nærliggende bolig- og næringseiendommer.

Til kommunesenteret Høyanger er det 23 km, og til regionsenteret Førde ca. 35 km.

Adkomst til eiendommen fra kommunal veg. Se kart i Finn-annonsen eller kontakt megler for nærmere vegbeskrivelse.

Type, eierform og byggeår

Fritidseiendom Selveier, oppført i 1909

Sefrak:

Bolighuset er oppført i Sefrak-registeret med ID-nr. 1416-301-53.

Info hentet fra Riksantikvaren sine nettsider:

" Bygninger i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner.

Registreringen fungerer mer

som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen".

Bygninger og byggemåte

Eiendom utbygd med bolighus fra 1909, oppført i tradisjonell konstruksjon for byggeåret. Eiendommen er registrert som fritidseiendom, og bygningen og tomten er preget at lite bruk og vedlikehold i senere tid. I ettertid er det oppført tilbygg langs fasade nordvest, og en del inn- og utvendig oppgradering på 1970-tallet.

Det er i tilstandsrapporten påpekt følgende avvik:

TG1: 2 stk.

- Overflater og innredning kjøkken
- Ventilasjon

TG2: 17 stk.

- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Innvendige overflater
- Radon
- Rom under terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Avtrekk kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Andre VVS-installasjoner
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

- Grunnmur og fundament
- Terrenghorhold
- Andre tomteforhold

TG3: 9 stk.

- Taktekking tilbygg
- Nedløp og beslag
- Utvendig vinduer
- Utvendig dører
- Utvendige trapper
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Bad
- Branntekniske forhold

TGIU: 3 stk.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Drenering
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnmur med bakvegg og det meste av endeveggene er naturstein, og med teglsteinsmur i fasade sørøst og i del av endeveggene. Kjellergulv av betong. Etasjeskille av tredekke. Yttervegger i den eldste delen av laftet tømmerplank og i tilbygget av bindingsverk, utvendig med kledning av liggende trepanel. Takkonstruksjon med saltaksform, oppbygd av sperr med taktekking av skiferheller på undertak av taktro med never. Skråtak over tilbygget med taktekking av shingel. Vindu med trekarm med 2-lags glass og to i loftet med enkel glass. Ytterdør i 1.etasje i

treverk med malte overflater og enkelt glass. Kjellerdører av eldre plassbygd standard.

Arealer og fordeling per etasje

Totalt BRA 132 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 95 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 37 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal)

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Første etasje:

- BRA: 54 m²
- BRA-i: 54 m² (entré/gang med trapperom, to stuer, kjøkken, bad)

Loft:

- BRA-i: 41 m² (gang, to soverom, alkove, kott)

Kjeller:

- BRA-e: 37 m² (to boder)

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

Innvendige overflater og innredninger

Gulv med tregulv, belegg og tepper. Vegger med trepanel, tapet, malt strie, korkbelegg og

tømmerplank. Himlinger med malte overflater på underlag av plater og trepanel, og i den ene stuen med synlige takbjelker og innkubba malte plater. Kjellerrommene har gulv av ubehandlet betong, vegger med teglsteinsmur, natursteinsmur og trepanel, og himlinger med trepanel.

VÅTROM

Bad med gulv med eldre terraflex-belegg, varmekabel og sluk. Veggflater i dusjonen med terraflex-belegg, ellers med tapetserte overflater. Himling med malte plater. Bad med klosett, servant med underskap og veggmontert dusj i plassbygget nisje.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med fronter og benkeplater av laminat. Stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Skorstein av teglstein, innvendig med pussa overflater og utvendig med heldekkende takbeslag. Ventilator i kjøkkenet. Ventilasjonene ellers er basert på naturlig ventilering.

Sanitæranlegg med vannrør av kobber og synlig del av avløpsrørene av plast. Bunnledningene er det ikke kjennskap til.

194 liter varmtvannstank fra 2010.

Det er utført en elkontroll av Sunnfjord elektro i oktober 2024.

AI-anlegget har eldre åpen installasjon og fordelingstavle med skrusikringer. Det er påpekt flere feil og mangler ved anlegget, se utfyllende info i vedlagt rapport.

Møblering / utstyr

Eiendommen selges i hovedsak slik den fremstår ved visning, men selger vil hente ut noen personlige eiendeler, samt følgende før overtagelse: Spisebordet i spisestuen, veggteppet ved spisebordet, de to stolene i spisestuen samt bordet som står mellom dem, kisten i spisestuen og skjenken i furu som står ved siden av.

Boligen vil ikke bli ytterligere vasket til overlevering.

Oppvarming

Vedovn i den ene stuen, og i ett soverom i loftet. Grue og en vedovn i kjelleren. Varmekabler i gulv på bad. Panelovner i enkelte rom.

Parkering

Det er ikke opparbeida parkeringsplass på egen tomt.

Areal og eierform

Areal: 470 kvm,
Eierform: Eiet tomt

Tomt og hage

Tomten er opparbeida med eldre hage med frukttre og planter, steintrapp, platting med betongheller ved inngangspartiet, og med terrengmur av naturstein mot brattlendt skråning i nordvestlige del av tomten. Tomten er inngjerdet med eldre nedslitt stakittgjerde og er preget av en del gjengroing.

Eier

Grete Bøe
v/Birgitte Bøe (etter fullmakt)

Veg, vann og avløp

Kommunal veg til tomtegrensen.
Kommunalt vannverk, tilknyttet via privat stikkledning.
Kommunalt avløpsanlegg, tilknyttet via privat stikkledning.

Reguleringsplan

Eiendommen ligg i regulert boligområde, i reguleringsplanen merket BSF2 med maks BYA = 25%. Innenfor byggeområde BFS1-BFS5 kan det etableres eneboliger i samsvar med pbl §29-4 med tilhørende garasje. For utfyllende opplysninger viser en til reguleringsplanen.

Link til reg.plan: <https://kommunekart.com/klient/h%C3%B8yanger/publikum>

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest på boligen hos Høyanger kommune.

Prisantydning

450 000,-

Beregnet totalkostnad

450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 200,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
202,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 450 000,-))

24 652,- (Omkostninger totalt)

474 652,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Tilstandsrapport

Utført av : Bjarte Roska
Takstdato : 05.04.2024
Markedsverdi : 450 000,-
Teknisk verdi : 950 000,-

Formueverdig:

Kommunale avgifter

Kr. 14 196 pr. år
Inkl. eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift, brannforebygging/tilsyn.

Renovasjonsavgift og feiing kommer i tillegg.

Oppgjør

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

Meglere vederlag og utlegg

Markedspakke (Kr.13 900)
Fotografering (Kr.5 000)
Oppgjørshonorar (Kr.4 900)
Visninger (900,- pr. stk.)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 450 000,-) (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.8 500)

Boligselgerforsikring

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

Arealangivelser i salgsoppgaven

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

Andre opplysninger

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen. Mtp. på tilstanden på el-anlegg og pipe/ildsted må det påregnes at det vil komme pålegg om utbedringer ved tilsyn.

Eiendommen selges ved fullmakt og selger har liten kjennskap til boligen. Det er derfor ikke utarbeidet energiattest i forbindelse med salget.

Budgivning

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

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

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

Megler skal, i den grad det er mulig, informere alle interessenter og budgivere skriftlig om status i budgivingen. Megler plikter å legge til rette for en forsvarlig

avvikling av budrunden. For at bud skal kunne bli behandlet og formidlet videre på en forsvarlig måte, skal bud ikke ha en kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet er gitt. Bud med kortere frist vil ikke bli formidlet videre til selger.

Selger har akseptert å forholde seg til overnevnte vilkår for budgivning

Overtagelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med

ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 brukslitasje 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

Dersom det ikke er påmeldte til oppsatt visning, vil denne bli avlyst.

Salgsoppgave datert:

30.10.2024

Viktig informasjon

NB!

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Gamle Skuleplassen 4, 6996 VADHEIM
HØYANGER kommune
gnr. 36, bnr. 59



Markedsverdi

450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 04.04.2024 Rapportdato: 05.04.2024 Oppdragsnr.: 18923-1230 Referansenummer: C16486
Autorisert foretak: Førde Takstkontor AS Sertifisert Takstingeniør: Bjarte Roska Vår ref: Bjarte Roska



⚠ 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.

Førde Takstkontor AS

Førde Takstkontor v/ Bjarte Roska vart etablert i 1996. I 2008 vart firmaet omgjort til aksjeselskap under namnet Førde Takstkontor AS. Firmaet har i dag 3 tilsette takstmenn/takstingeniører som utfører takstopdrag i Sunnfjord, Sogn og Nordfjord. Med bakgrunn i lang erfaring og breiddekompetanse innanfor taksering har Førde Takstkontor etablert seg som eit leiande takstfirma i midtre del av Vestlandsregionen. Førde takstkontor har levert over 15 000 rapportar i området, og har med det eit stort arkiv med relevante opplysningar. Med stort fokus på kvalitet, og spisskompetanse innan taksering har vi opparbeidd ei solid kundegruppe som består av privatpersonar, eigedomsmeklarar, advokatar, næringslivet, offentleg etater og domstolane.

Rapportansvarlig

Bjarte Roska
Uavhengig Takstingeniør
bjarte@fordetakstkontor.no
907 44 376



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustadhus frå 1909, oppført i tradisjonell konstruksjon for byggeåret. I ettertid er det oppført tilbygg langs fasade nordvest, og ein del inn- og utvendig oppgradering på 1970-talet. Eignedommen er no registrert som fritidseigedom, og bygningen og tomta er prega av lite bruk og vedlikehald i seinare tid. Behov for ei generell oppgradering som følgje av etterslep på vedlikehald og naturleg elde og slitasje i konstruksjonen, overflater, innreiingar og installasjonar må difor påreknast.

For eldre bygg som dette må det ved ei eventuell renovering av inn- og utvendige overflater påreknast at det kan verte avdekka avvik og skade som ikkje er mulig å forutsjå. Eldre bygg som dette vil også ha naturlege avvik i høve til dagens byggstandard og tekniske føreskrifter, og kan ikkje samanliknast med bygg frå nyare tid.

Fritidsbolig - Byggeår: 1909

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Grunnmur med bakvegg og det meste av endeveggane av naturstein, og med teglsteinsmur i fasade søraust og i del av endeveggane.

Kjellargolv av betong.

Etasjeskilje av tredekke.

Ytterveggar i den eldste delen av lafta tømmerplank og i tilbygget av bindingsverk, utvendig med kledning av liggande trepanel.

Takkonstruksjon med saltaksform, oppbygd av sperr med takteking av skiferheller på undertak av taktro med never.

Skråtak over tilbygget med takteking av shingel.

Vindauge med trekarmar med 2-lags glas og to i loftet med enkle glas.

Ytterdør i 1.etasje i treverk med malte overflater og enkelt glas.

Kjellardører av eldre plassbygd standard.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Golv med tregolv, belegg og tepper.

Veggar med trepanel, tapet, malt strie, korkbelegg og tømmerplank.

Himlingar med malte overflater på underlag av plater og trepanel, og i den eine stova med synlege takbjelkar og innkubba malte plater.

Kjellaromma har golv av ubehandla betong, vegg med teglsteinsmur, natursteinsmur og trepanel, og himlingar med trepanel.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Golv med eldre terraflex-belegg, varmekabel og sluk.

Veggflater i dusjsone med terraflex-belegg, elles med tapetserte overflater.

Himling med malte plater.

Bad med klosett, servant med underskap og veggmontert dusj i plassbygd nisje.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnreiing av med frontar og benkeplater av laminat. Stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vedovn i den eine stova og i eitt soverom i loftet.

Grue og ein vedovn i kjellaren.

Skorstein av teglstein, innvendig med pussa overflater og utvendig med heildekkande takbeslag.

Ventilator i kjøkkenet. Ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering.

Sanitæranlegg med vassrør av kopar og synleg del av avløpsrør av plast. Botnleidningane er det ikkje kjennskap til.

194L varmtvassstank frå 2010.

Elektrisk anlegg med eldre open installasjon og fordelingstavle med skrusikringar.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

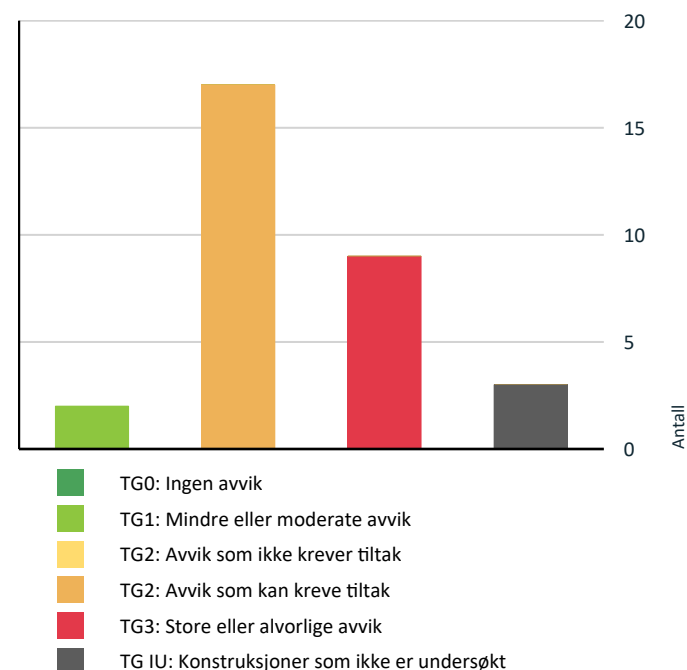
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

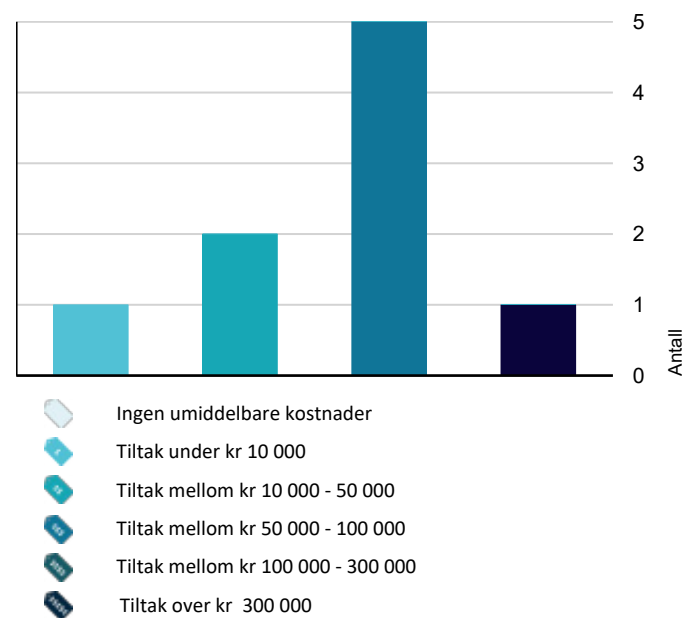
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er rekvirert av fullmektig for eigaren. Det er difor ikkje eigenerklæring eller gitt vesentlege opplysningar om eignedommen. Informasjonen om eignedommen er difor avgrensa.

Tilstandsrapporten for bustadhuset er basert på NS 3600 og forskrift til avhendingslova.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking - tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskilje/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Bad [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1909

Kommentar
Registrert byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Takteking av skifer på undertak av taktro med never.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skifertaket har flekkvis mosegroing. Nokre skiferheller er erstatta med metallplater. Skifertaket har oppnådd normal brukstid før omlegging kan påreknast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekinga bør reingjerast for mose. Overgroing med mose kan medføre lekkasje. Regelmessig tilsyn og vedlikehald fram til omlegging vert nødvendig.



TG 3 Takteking - tilbygg

Takteking av shingel på tilbygget

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Shingeltaket er overgrodd med mose og er nedslitt. Det er ikkje tilkomst for kontroll av undertaket sin tilstand. Råteskade i dekkborda over vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sifte takteking, dekkbord og vindskier på tilbygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør på tilbygget av plast. Vindskier av treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er berre montert takrenne på tilbygget. Takrenna er nedslitt. Det er ikkje montert snøfangar på taket. Vindskiene er malingslitt og har flekvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nye takrenner. Uten takrenner vil utvendige veggflater vere ekstra utsett for fuktslitasje.

Montere snøfangar for å hindre skade påført av takras. Vedlikehald av vindskiene med overflatebehandling og skifting av råteskada treverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggar i den eldste delen av lafta tømmerplank og i tilbygget av bindingsverk, utvendig med kledning av liggande trepanel. Vassbord over del av grunnmuren av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kledningen har groe og svertesopp i overflatene. Kledningen har ikkje tilstrekkelig ventilering og er delvis ikkje ventilert, og vil med omsyn til det vere utsett for fuktslitasje. Det er ikkje montert museband under kledningen. Flekkvise råteskade i vassborda over grunnmuren. Det er ikkje kledning i enden av gesimskassen på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehald med byggvask og ny overflatebehandling.

Skifting av råteskade treverk.

Erstatte lekter under nederste kledningsbord med museband for auka ventilering av kledningen.

Montere kledning på enden av gesimskassen på tilbygget.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon med saltaksform, oppbygd av sperr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mått i konstruksjonen. Takkonstruksjonen er elles naturleg prega av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mått er vanleg i eldre trekonstruksjonar langs fjordane og på kysten av Vestlandet.

Måttangrepa i synleg del av konstruksjonen er ikkje vurdert så omfattande at umiddelbare tiltak er nødvendig, men overvåking og nærmare kontroll vert likevel anbefalt.

TG 3 Vinduer

Vindauga med malte trekarmar med 2-lags glas frå 1970- og 1980-talet, og eitt frå 2013 i stova mot sør.

To vindauga i loftet med malte trekarmar og enkle glas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindauga har nedslitt overflatebehandling utvendig, sprekker i treverket, enkelte råteskade i glaslister og sprosser, og misfarging i innvendig ubehandla treverk etter avrenning av kondens.

Punkterte glas i nokre vindauga.

Vindauga frå 1970- og 1980-talet har oppnådd normal brukstid.

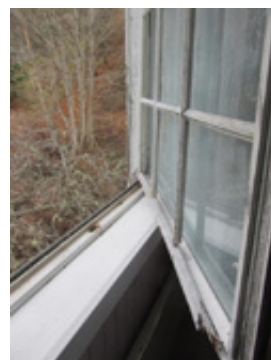
Vindauga produserte før 1985, er frå ein periode det vart brukt ulike miljøgifter i produksjonen og må ved ei eventuell skifting behandlast som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting av vindauga som er mest nedslitte vil vere hensiktsmessig. Vidareføring av vanleg vedlikehald av andre vindauga fram til skifting vert aktuelt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Dører

Ytterdør i 1.etasje i treverk med malte overflater og enkelt glas. Kjellardører av eldre plassbygd standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøra i 1.etasje tek i terskelen, har nedslitt overflatebehandling og sprekker i treverket både i karmen og dørbladet.

Kjellardørene er av eldre slitt standard.

Den eine kjellardøra er blenda innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rehabilitering av dørene er mulig, men vurdert opp mot kostnad og tilstand vert skifting anbefalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Ytterdør i 1.etasje

TG 3 Utvendige trapper

Steintrapp langs sørveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa er skeiv på grunn av setningar, har smale inntrinn og manglar rekkverk og handtre langs veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av trappa, montering av rekkverk og handtre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Golv med tregolv, belegg og tepper.

Innvendige veggflater med trepanel, tapet, malte strier, korkbelegg og synleg tømmerplank.

Himlingar med malte overflater på underlag av plater og trepanel, og i den eine stova med synlege malte takbjelkar og innkubba malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerke i eit mindre område av himlingen i gangen i 1.etasje og fuktmerke i treverket rundt skorsteinen i loftet. Områda med fuktmerke vart under synfaringa kontrollerte med piggmåling uten å avdekke avvik. Innvendige overflater er av eldre standard med enkelte svinnsprekker i malte overflater og elles naturleg elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering ved behov.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellargolv av betong. Etasjeskilje av tredekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Godt merkbar retningsavvik i etasjeskilja, med naturleg årsak i setningar i konstruksjonen og nedbøyning i dekk.

I soveromma i loftet er det målt 25 og 50 mm retningsavvik innafør kvart enkelt rom, og i loftsgangen vart det målt 30 mm i målelengde på 1,7m.

I stovene i 1. etasje vart det registrert 30-40 mm innafør kvart enkelt rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kostnaden for retting av retningsavvik og nivåskilnader i eldre bygningar som dette overstig ofte nytteverdien av å gjennomføre det. Tiltak er ikkje vurdert som nødvendig, og bør med omsyn til kostnad eventuelt takast i samband med ei generell renovering.

TG er sett med bakgrunn i standarden sine toleransekrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er ikkje oppført med radonsperre og radonmåling er ikkje utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eigedommen ligg i område som i radonkartet er merka "Moderat til låg aktsemdsgrad". Radonmåling vert likevel anbefalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein, innvendig med pussa overflater og utvendig med heildekkande takbeslag. Feieluke i loftet og sotuttak i grua.

Vedomn i stova i 1.etasje.

Vedomn i det eine soverommet i loftet.

Vedomn i ei kjellarbod.

Grue i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har riss i murpussen og stettar ikkje føreskriftene sine krav til at alle overflater på teglsteinspiper skal vere synlege.

Det er ikkje forskriftsmessig avstand på minimum 230 mm frå innvendig røykløp til brennbart materiale.

Det er ikkje eldfast plate på golvet under vedovnen i stova.

Plata under ovnen i loftet dekker ikkje kravet til minimum 30 cm frå ovnsdøra til framkanten av plata.

Feieluka har dårleg lås.

Det er ikkje montert eldfast plate på golvet under feieluka.

Vedovnen i kjellaren har rusthol i røykrøret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For eldre teglsteinspiper vert rehabilitering av røykløpet generelt anbefalt, dette vil også lukke avvik knytta til avstand til brennbart materiale og redusere kravet til to synlege overflater på pipa.

Montere eldfaste plater med tilstrekkeleg dekkflate under vedovnene.

Montere eldfast plate på golvet under feieluka.

Blende røykløpet frå ovnen i kjellaren, eller skifte ovn og røykrør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Kjellarbodene har ytterveggar under planert terreng. Grunnmuren/ytterveggane er av natustein og teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flekkvise saltutslag i betonggolvet i kjellaren med naturleg årsak i fukttransport gjennom konstruksjonen.

Kjellaren var under synfaringa elles normalt tørr, men fukttransport gjennom konstruksjonar som ligg på og under terrengplanet må kunne påreknast med omsyn til konstruksjonen si oppbygging og bygningen sin alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturleg fukttransport gjennom konstruksjonen vil kunne medføre fare for sopp og råteskade i treverk som er i kontakt med golvet og ytterveggar mot terreng.

Det må takast bruksmessige omsyn til at kjellaren ikkje er fuksikra.

Treverk som er lagra direkte på golvet og langs grunnmuren bør fjernast.

Etter observasjoner gjort under synfaringa er andre umiddelbare tiltak ikkje vurdert som nødvendig, men tilstanden bør overvåkast.



Flekkvise saltutslag

Tilstandsrapport



Tresøyer på golv uten kapillar brytande sjikt mot betonggolvet

TG 2 Innvendige trapper

Loftstrapp i treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa tilfredsstillende ikkje dagens tekniske føreskrifter sine krav til maks 10 cm opning mellom rekkverkspilene og kravet til handtre på veggen langs trappeløpet.

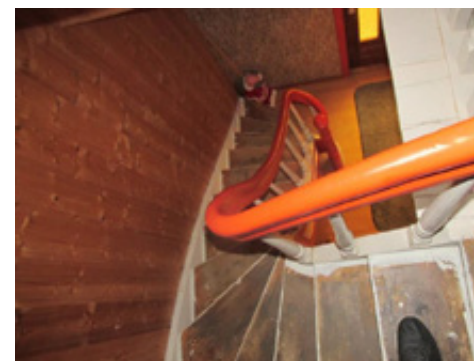
Trappa har slitte trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pussing og overflatebehandling av trappetrinna.

Føreskriftene har ikkje tilbakevirkande kraft for spileavstanden i rekkverket og handtre på veggen. Oppgradering er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til tryggleik.



TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører med malte overflater.

Labankdør i loftskottet med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har naturleg slitasje i låsekassar og handtak, men er med omsyn til alderen i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ikkje vurdert som nødvendig.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Bad

Golv med tettesjikt av terraflex-belegg. Eldre sluk i dusjnisen. Veggjar med tettesjikt av terraflex-belegg i dusjsone, elles med tapetserte veggflater. Himling med malte plater. Klosett, servant med underskap, veggmontert dusj i plassbygd nisje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i tettesjiktet mellom golv og vegg i dusjsone. Overflater er elles generelt nedslitte og stettar ikkje kravet våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av badet må påreknast. Det kan ikkje utelukkast fukskade i lukka del av konstruksjonen rundt våtsone.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet ligg mot yttervegg og skiljevegg av lafta tømmerplank, holtaking for kontroll av lukka konstruksjonar er difor ikkje mulig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnreiing med frontar og benkeplater av laminat. Stålbeslag med oppvaskkum og skyllekum.

Innreiinga er naturleg prega av elde, men har lite slitasje.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med utkast gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren fungerer, men gjenverande brukstid er med omsyn til alderen uvis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Sanitæranlegg med vassrør av kopar.
Stoppekraner i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassrør av kopar har passert over halvparten av forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av badet bør vassrøra skiftast.



TG 2 Avløpsrør

Synlege avløpsrør av plast.
Eldre slukar i badet og i kjellaren.
Stakeluke i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrøra er i ein alder der halvparten av forventa brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikkje registrert skade.
TG er basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Naturleg ventilering gjennom spileventilator i vindauga og opningsvindauga.
Normal utføring for byggeåret. Ved konstruksjonsmessige endringar vil auka ventilering kunne vere nødvendig.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tappekraner i kjellaren og enkelt opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tappekranene i kjellaren er av eldre standard og har oppnådd forventa brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifting ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

194L varmtvannstank frå 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken har passert over halvparten av forventa brukstid. Varmtvannstanken er tilknytt el. anlegget med stikkontakt. Varmtvannstank med effekt over 1500 watt skal etter NEK 2014 ha fast tilkopling til el. anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forskrifta har ikkje tilbakevirkande kraft. Omkopling er difor ikkje nødvendig, men vert generelt anbefalt med omsyn til branntryggleik.

TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg med open eldre installasjon og eldre fordelingstavle med skrusikringar.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eigedommen vert selt ved fullmakt, det er difor ikkje kjennskap til el. anlegget sin historikk.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen synlege skade.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El. anlegget er i ein alder der tilstandsvurdering vert anbefalt å få utført av godkjent installatør eller ved el.tilsyn.



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 bygnings sakkyndig 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.

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Røykvarslar med utgått batteri og av eldre standard. Skifting av røykvarslar vert anbefalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikkje kjennskap til byggegrunnen.

Drenering

Det er ikkje kjennskap til dreneringssystem, antatt frå byggeåret med naturleg drenering gjennom grunnen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med bakvegg og det meste av endeveggane av naturstein, og med teglsteinsmur i fasade søraust og i del av endeveggane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er setningssprekk mellom gunnmuren på den eldre delen og ringmuren på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flikking med mørtel.



Forstøtningsmurer

Terrengmur på nordvestsida av naturstein.
Muren har ikkje synlege skade.



Terrengforhold

Tomta ligg i helling mot søraust. På nordvestsida av huset er det planert uteområde med terrengmur mot bratt skråning. Huset står i grensa mot søraust.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av tomte, som resten av sentrum, ligg i område som er definert med flaumfare.

Terrengfall frå nordvest til planert areal mellom huset og forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ikkje vurdert som nødvendig.

Halde vassveggar opne for drenering av eventuelle vassig ned mot huset.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikkje kjennskap til utvendig leidningsnett.

Andre tomteforhold

Tilstandsrapport

Tomta er delvis inngjerd med stakitt og er opparbeidd med grøntareal med eldre hage med plantar og frukttrre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stakittgjerde er til nedfalls.

Hagen ber preg av alder og lite bruk i seinare tid.

Det er ikkje opparbeidd parkeringsplass på tomte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påreknast, men er ikkje nærmare vurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/95 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, Alkove, Kott, Gang, Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 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

450 000

Konklusjon markedsverdi

450 000

Markedsvurdering

Bustadeigedom med sentral plassering i Vadheim, utbygd med eit bustadhus frå 1909.

Bygningen er av enkel eldre standard, behov for ei generell teknisk oppgradering og modernisering må difor påreknast.

Eigedommen ligg i nyregulert område som er under oppgradering og tilrettelegging for fleire bustadar, og med gangavstand til barnehage, skule, butikk og busshaldeplass.

Område har over lenger tid hatt lite nyetablering og naturleg svekka markedspotensiell som følgje av det.

Det er ingen relevante samanliknbare sal i område. Marknadsverdien er difor utelukkande basert på område sin erfaringsmessige marknadsfaktor i høve til eigdommen sin tekniske.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 800 000

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 markadstilpassning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	950 000
--	-----	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41			41
Etasje	54			54			54
Kjeller		37		37			37
SUM	95	37					132
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Alkove , Kott , Gang		
Etasje	Entré/gang m/trapperom, Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	91	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2024	Bjarte Roska	Takstingeniør
	Beate Bøe	Rekvirent
	Birgitte Bøe	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4638 HØYANGER	36	59		0	470.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Skuleplassen 4

Hjemmelshaver

Bøe Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustadeigedom på sentrumstomt i Vadheim, med gangavstand til butikk, skule og barnehage. Til kommunesenteret Høyanger er det 23 km og til regionsenteret Førde om lag 35 km.

Tomta ligg vendt mot søraust, med utsyn til nærliggande bustad- og næringsseigedommar.

Adkomstvei

Kommunal veg.

Tilknytning vann

Kommunalt vassverk, tilknytta via privat stikkleidning. Opplyst av Høyanger kommune.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløpsanlegg, tilknytta via privat stikkleidning. Opplyst av Høyanger kommune.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert bustadområde, i reguleringsplanen merka BSF2 med maks BYA = 25%.

Innanfor byggeområde BFS1-BFS5 kan det etablerast einebustader i samsvar med pbl §29-4 med tilhøyrande garasje.

For utfyllande opplysningar syner ein til reguleringsplanen.

Link til reg.plan: <https://kommunekart.com/klient/h%C3%B8yanger/publikum>

Om tomten

Tomta er opparbeidd med eldre hage med fruktre og plantar, steintrapp, platting med betongheller ved inngangspartiet, og med terrengmur av naturstein mot brattlendt skråning i nordvestleg del av tomta.

Tomta er inngjerda med eldre nedslitt stakittgjerde og er prega av ein del gjengroing.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	2019

Forsikring

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

Kommentar

Forsikringsdokument er ikkje kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikkje egenerklæring for oppdraget	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2024	Matrikelopplysningar	Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart.com		Kontroll av arealplan/reguleringsplan	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ci6486>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Fjordane Advokatkontor AS	
Oppdragsnr.	
2240108	
Selger 1 navn	
Birgitte Bøe	
Gateadresse	
Gamle Skuleplassen 4	
Poststed	Postnr
Vadheim	6996
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Grete Bøe	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Bøe	c3b9f441833d853e0ce2f99 f4ea32ccbb00cdc4a	18.10.2024 08:58:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code



NEK 405-2, elk kontroll bolig

Fritidshus

BØE, GRETE

Document reference: 2240108

Oppdragsinformasjon

Dato	24.10.2024		
Elkontrollør NEK405	Ronny Trædal	ronny@sunnfjordelektro.no	47836161
Kunde	BØE, GRETE		
Kontrollsted	Fritidshus Gamle Skuleplassen 4, 6996 Vadheim		
	GRETE BØE	boebirgitte@hotmail.com	40068492

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

Sertifikat - Elk kontroll bolig NEK405-2



Sertifikat: Elk kontroll bolig NEK405-2
Utsted til: Ronny Trædal
Sertifikatnr: DNVNEK405-3-171122-9902972942

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 17.11.2022
Gyldig til: 17.11.2027

Sertifikat - Elk kontroll næring NEK405-3



Sertifikat: Elk kontroll næring NEK405-3
Utsted til: Ronny Trædal
Sertifikatnr: DNVNEK405-3-171122-9902972942

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 17.11.2022
Gyldig til: 17.11.2027

Sertifikat - Elektrotermografi NEK405-1



Sertifikat: Elektrotermografi NEK405-1
Utsted til: Ronny Trædal
Sertifikatnr: DNV-NT-20034

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 23.08.2023
Gyldig til: 23.08.2028

Sertifikat - Elk kontroll landbruk NEK405-3 Tillegg B



Sertifikat: Elk kontroll landbruk NEK405-3
Tillegg B
Utsted til: Ronny Trædal
Sertifikatnr: DNV-NL-20005

Utsteder: DNV
Utstedt dato: 22.09.2023
Gyldig til: 22.09.2028

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termografikamera	FLIR	T530	79310360	05.11.2023

Innledning

Sunnfjord Elektro AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for BØE, GRETE i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elk kontroll bolig

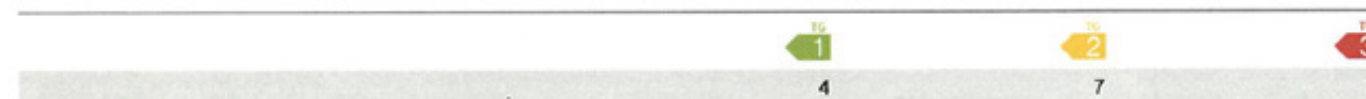
Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader



Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

Konklusjon

Huset har inntaksboks inne i kjellar på 3 fase 25A og sikringskap står plassert i 2 etg med hovedsikringer på 3 fase 25A. Jordingsanlegget i huset er via den gamle vannrørledningen. Dette er dårlige løysingar med tanke på bruk og sikkerhet. Det vil være vilkårlig om det er hovedsikring eller inntakssikring som løyser ut da begge er like store. I tillegg er det eit svakt inntak så faren for at dei løyser ut er stor. Hovedjording via vannrør var lovlig når bygget var installert men er ikkje anbefalt måte å gjere det på i dag, i tillegg var det dårlige tilkoblingar på jordinga og ikkje forbindelse med kabel mellom jordpunkta i kjellar. Det var ein forbindelse med vannrøret til forskjellige punkt, dette må rettast sidan det ikkje er jordfeilbrytara i anlegget og jordingsanlegget er einaste sikkerheten for å forhindre strømgjennomgang.

Anlegget vart satt på belastning med våre medbrakte varmevifter og belastninga forsøkt variert på dei 3 fasane i anlegget. Dette stod på ein time før inntak, sikringskap, koblingsbokser etc vart sjekka med termografikamera. Målte varmgang i fase L2 hovedsikring i fordeling 2 etg.

Anlegget er av eldre årgang med eit stort behov for oppgradering. Spesielt behov for utbedring av jordingsanlegget og montering av jordfeilautomater/overspenningsvern for å forbedre sikkerheten i anlegget.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Tavle/Felt	Kurs/ID	Status	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
159.014 - 2 etg: Soverom	Hovedfordeling		Hovedtavle	Hovedsikring	Ok	0,6	0,40	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Anm.
159.008 - 1 etg: Kjøkken			
159.013 - 2 etg: Soverom	Hovedfordeling		

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Fritidshus				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id				Sum
2 etg: Soverom	Hovedfordeling		1	2	0	3

159.006 1 etg



Beskrivelse

Røykvarsler mangler. Det er krav til en røykvarsler i hver etasje. Fra 2011 er det krav at minst en av de skal ha 230V tilkobling i tillegg til batteri. Jf. FEL §36.

Detektor er ikkje montert i 1 etg.



Avvik utbedret

Dato/sign

159.007 1 etg

TG
2

Beskrivelse

Slokkeutstyr anbefales skiftet.

Det var ikkje mulig å fastslå alder på pulverapparatet. Dette skal entan byttast kvart 10 år eller på service. Anbefalast derfor å bytte dette.

Avvik utbedret

Dato/sign

159.005 1 etg: Bad

TG
1

Beskrivelse

Det er tegn til overflateskader forårsaket av skjult varme. Elektriske anlegg skal være slik utført at det ikke er noen fare for antennelse av brennbare materialer, på grunn av for høy temperatur.

Anbefalt tiltak er ny termostat med føler i golv eller med IR Føler. I dag er det montert ein trinnbryter i 3 trinn. Viktig å unngå tildekking av varmekablar ved den varmekabelstyringa som er montert der i dag.



Avvik utbedret

Dato/sign

159.008 1 etg: Kjøkken

TG
1

Beskrivelse

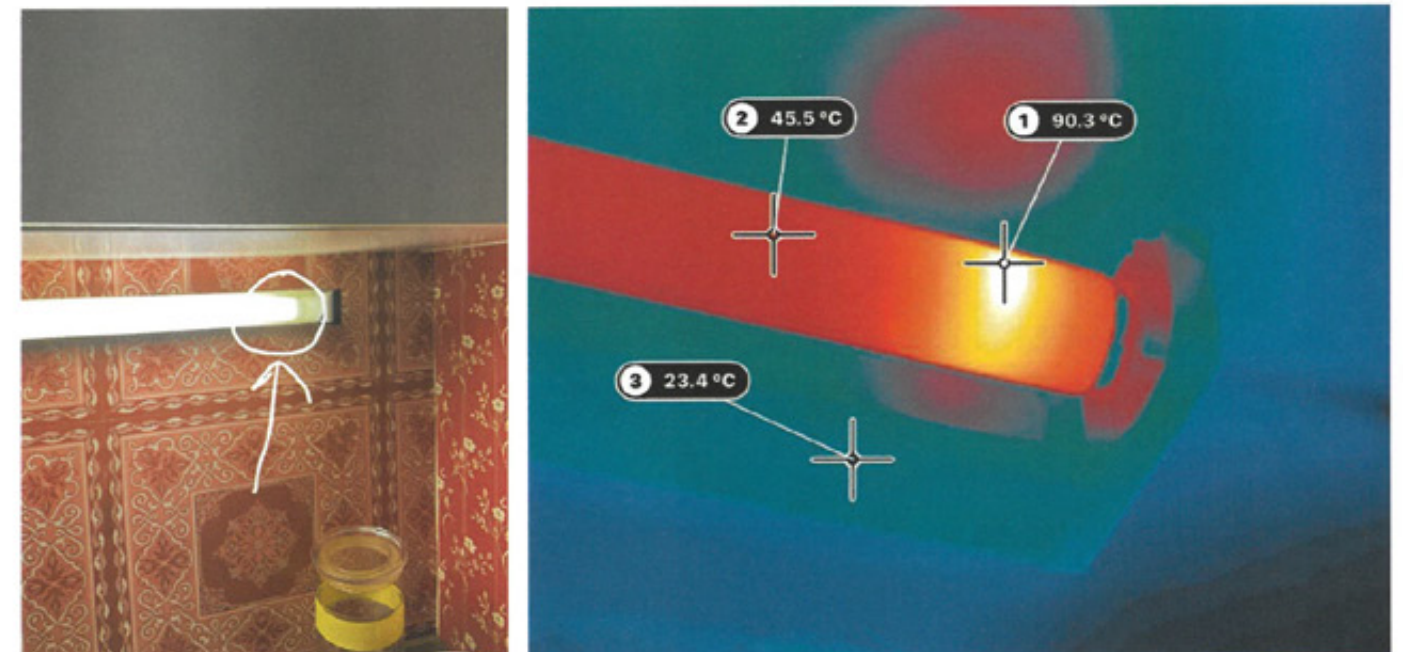
Belysning har tegn til varmgang Jf. FEL §22.

Anbefalar bytte av lysarmatur på kjøkken. Normalt at det er litt høg temperatur på desse lysrøra men her er det litt i overkant varmt. Mistenker at det kan være noko feil på armaturet.

Termografering

Målepunkt 1	90,3 °C
Målepunkt 2	45,5 °C
Målepunkt 3	23,4 °C

Dato: 24.10.2024 13:52



Avvik utbedret

Dato/sign

159.013 2 etg

TG
2

Beskrivelse

Koblingsboks er defekt. Jf. FEL §20.

Boks er tetta med tape. Montere ny koblingsboks.



Avvik utbedret

Dato/sign

159.010 2 etg: Soverom

TG
2

Hovedfordeling

Beskrivelse

Fordeling har feil kapslingsgrad. Type fordeling velges med grunnlag i en risikovurdering iht NEK400 tabell 51A. Jf. FEL §28.

Det er 2 hull i skapet som må tettast på godkjent måte.



Avvik utbedret

Dato/sign

159.011 2 etg: Soverom

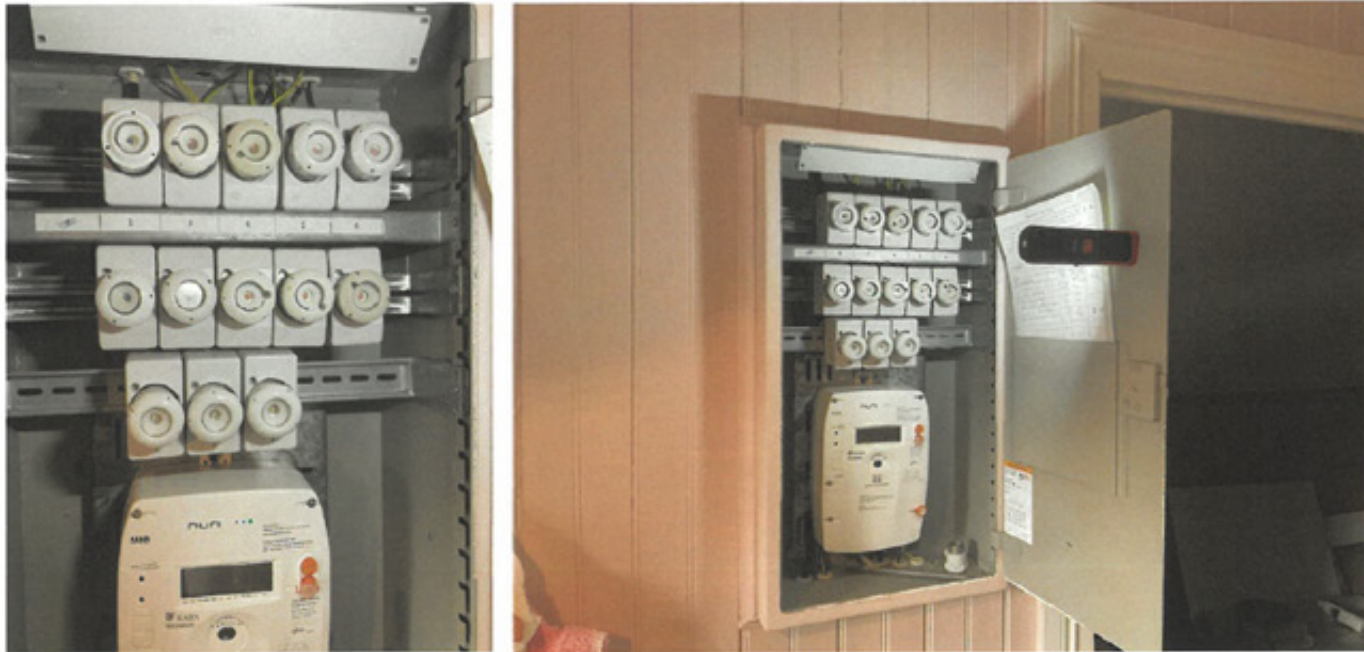
TG
1

Hovedfordeling

Beskrivelse

Sikringsskap anbefales skiftet. Og oppgraderast til ny og bedre standard.

Sikringsskap bør oppgraderast. Ikkje selektivitet mellom inntakssikringer og hovedsikringer, begge er på 25A så ein har ikkje kontroll på om hovedsikring eller inntakssikring slår ut ved høg belastning.



Avvik utbedret

Dato/sign

159.013 2 etg: Soverom

TG
2

Hovedfordeling

Beskrivelse

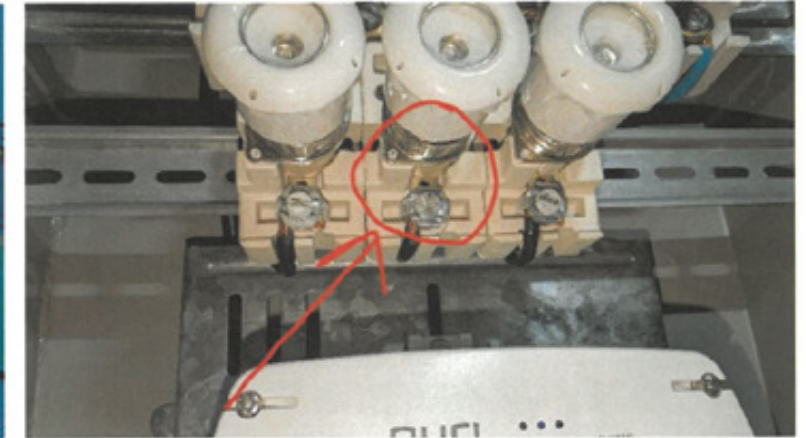
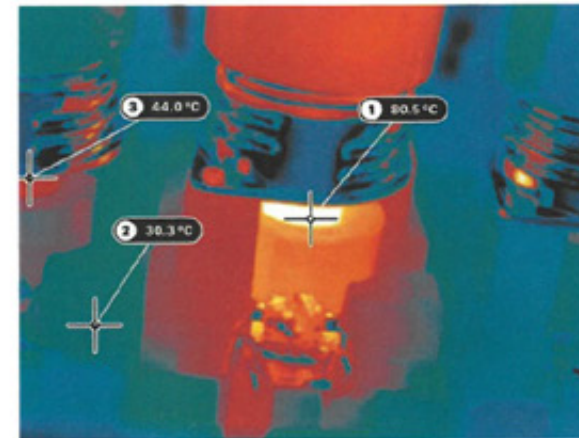
Termografering utført i fordeling 2 etg soverom. Samt av inntaksboks i kjellar. V.vannstank er ikkje målt da det ikkje var vatn på anlegget og denne var frakobla. Kunne ikkje finne varmgang i inntaksboks.

Fant høg temperatur på fase L2 hovedsikring i tavle 2 etg soverom. Sjekke bunnskruer og montering av denne. Strømtrekk var slik L1-14A / L2-20A / L3-13A. Anbefaler å montere automatsikring i staden for UZ element (skrusikring).

Termografering

Målepunkt 1	80,5 °C
Målepunkt 2	30,3 °C
Målepunkt 3	44,0 °C
Diff.temp. 1 - 3	36,6 °C

Dato: 24.10.2024 19:26



Avvik utbedret

Dato/sign

159.001 Kjellar

Til 2

Beskrivelse

Jordklemme er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36. I tillegg er det ikke lagt jordkabel mellom det som ser ut som vannrør til hovedjord og jording opp til sikringsskap.

Jording er berre tvinna rundt vannrør her må godkjent jordklemme monterast. Vannrør var lovlig å bruke som jordelektrode når anlegget var innstallert men det anbefalast å montere ny jording på bygget etter ny standard. Alle jordtilkoblingane i kjellar må knyttast saman med jordingskabel, her er det "rørforbindelse" mellom punkta....



Avvik utbedret

Dato/sign

159.004 Kjellar

Til 2

Beskrivelse

Jordingsanlegg har mangler. Jf. FEL §36.

Jordingskabel er ikke festa.



Avvik utbedret

Dato/sign

159.014 Kjellar

TG
2

Beskrivelse

Jordklemme er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Her må det monterast ny jordklemme, dårlig utført tilkobling på den som står der.



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Avvik
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ok
1.4 Kabelinnføring	Åpne hull
1.5 Isolasjonsmåling	Isolasjonsmåling registrert
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ikke aktuelt
<i>Kommentar:</i> Anlegget har ein slik alder at ingenting av dette utstyret er montert. anbefaler å montere jordfeilautomater.	

1. Inntak og sikringskap	
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
<i>Kommentar:</i> Anlegget har ein slik alder at ingenting av dette utstyret er montert. anbefaler å montere overspenningsvern.	
1.8 Jording og utjevning – sikringskap	Annet avvik
1.9 Kontroller at sikringskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forevrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utjevningsforbindelser
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg mv.	Varmgang Defekt
<i>Kommentar:</i> Sjekka tilkoblingspunkt på varmtvannstank og plugg til v.v.tank visuelt sidan det ikkje var strøm på denne. Alt såg ok ut.	
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ikke aktuelt
2.5 Kontroller skjult varme	Tegn til varmgang på overflate
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Mangler
3.2 Brannslukkingsutstyr	Annet avvik

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert

4. Informasjonspunkter	
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert Ikke aktuelt
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Installasjon eller deler av denne bør skiftes
<i>Kommentar:</i> Ein god del av installasjonen er bytta ut med nyare kablar, men det står fortsatt igjen og god del gamle "tøykablar". Det er også fleire gamle koblingsbokser og brytara/stikk som burde vært bytta ut.	
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå B.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikkelbrev	
---	------------------	---------	---------------	---

For matrikkelenhet:

Kommune: 4638 - HØYANGER
Gårdsnummer: 36
Bruksnummer: 59

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2024 kl. 11:09
Produsert av: Einar Taule Øyehaug - 4638
Attestert av: Høyanger kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BAKKETUN
Etableringsdato:	17.12.1949
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 36 / 59	470,7 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280751	BØE GRETE		Birgitte Bøe Hylkjevegen 96 5109 HYLKJE	1 / 1

Oversikt over teiger							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6790251	329365		470,7 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato	
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020			
Omnummerering				Omnummerert til:	4638 - 36/59	
				Omnummerert fra:	1416 - 36/59	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Skylddeling			17.12.1949									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	1416 - 36/2		0		
							Mottaker	1416 - 36/59		0		

Adresser										
Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Gamle Skuleplassen		1416		4				Grunnkrets: 0301 Vadheim	Nei
						EUREF89 UTM Sone 32			Stemmekrets: 3 Vadheim	
						6790251	329365		Kirkesokn: 07110802 Kyrkjebø	
									Postnr.område: 6996 VADHEIM	
									Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	176 919 604	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.01.1909
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	134	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.01.1909
	Nord: 6790251 Øst: 329365	Bruksareal totalt:	134	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1909
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

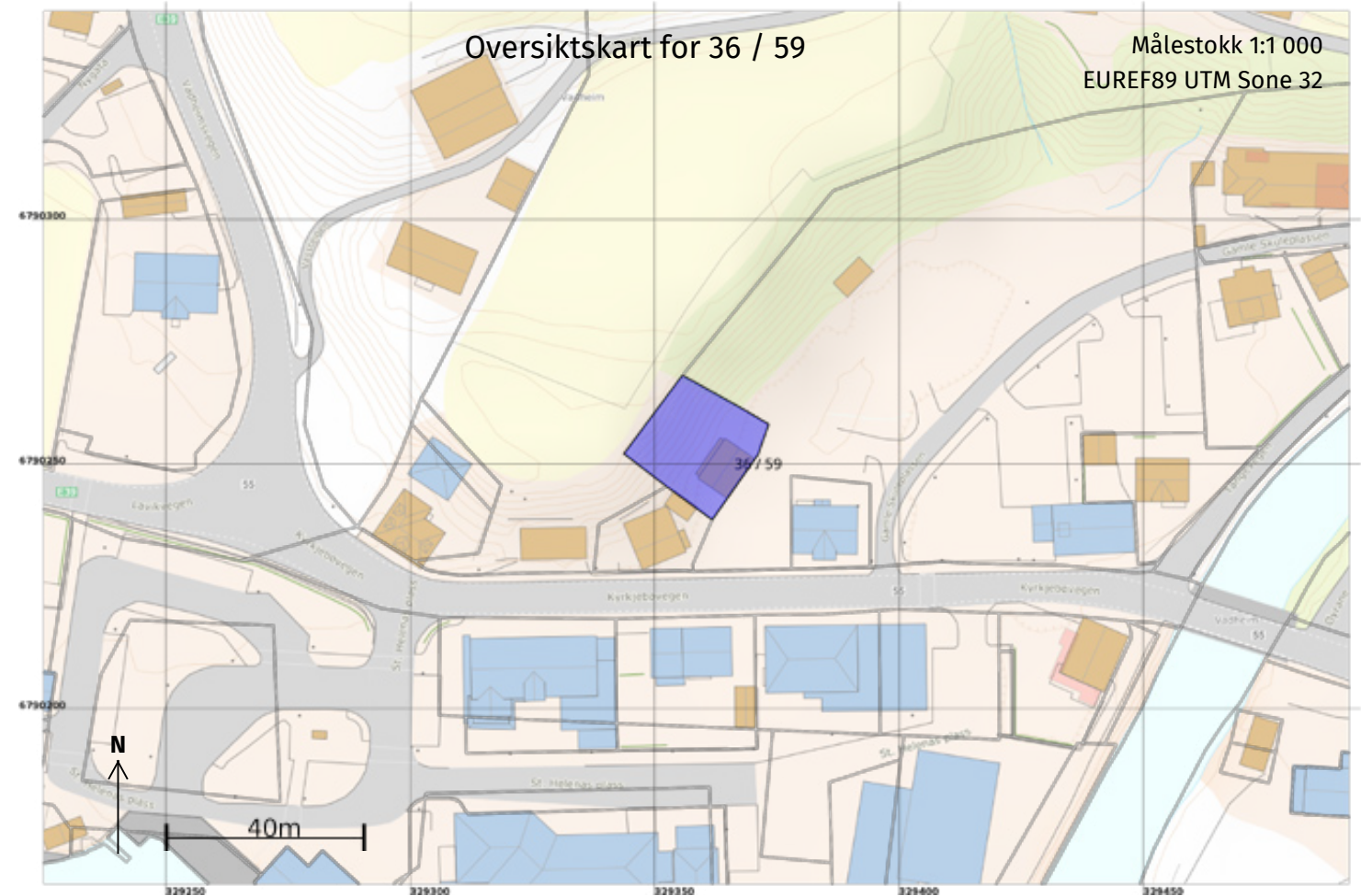
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	44	44	0	0	0	0	0
H01	0	0	53	53	0	0	0	0	0
K01	0	0	37	37	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1416 Gamle Skuleplassen 4	H0101	Annet enn bolig	134	4	Kjøkken	1	1	36/59	

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1416 301 53	FERIEHUS, BAKKETUN, "VEIM", VADHEIM, VADHEIM



Reguleringsplan for Vadheim nord

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

Desse føresegnene gjeld for området innanfor plangrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegner. Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av kommunestyret i Høyanger kommune.

Etter at plankartet med desse føresegner er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillate å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

PlanID 2017005

Det regulerede området er vist med plangrensa i plankartet jf. Pbl. §12-5. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 som detaljregulering.

1. Føremålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for tiltak i samsvar med utarbeida stadutviklingsplan for Vadheim sentrum. Dette inneberer å tilretteleggje for grøntområde med beplantning, samt å strukturere parkeringsareal knytt til eksisterande bedehus. Det er også ønskeleg å regulere for sentrale bustadar på den gamle skuleplassen.

2. Arealbruk

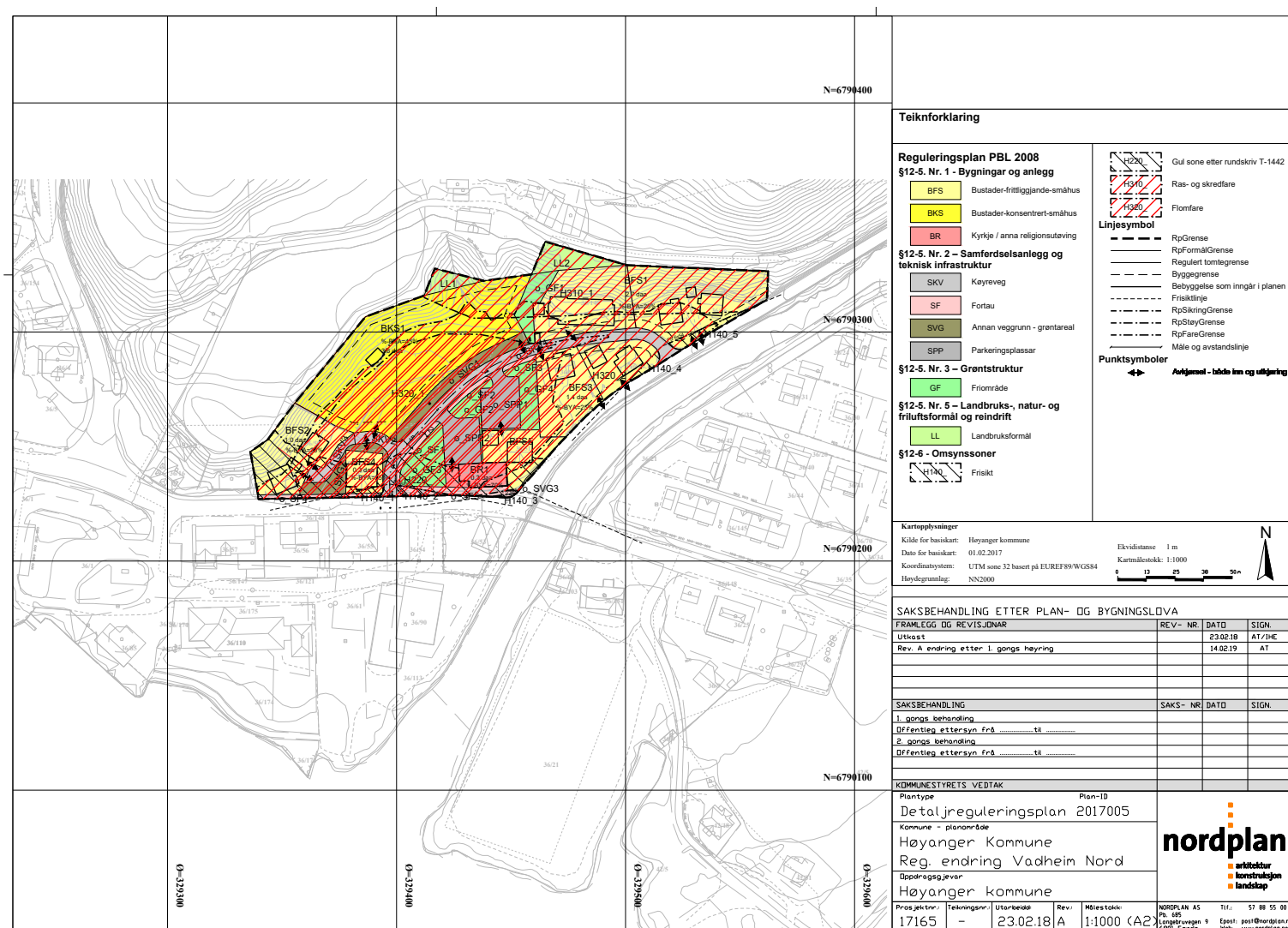
I samsvar med pbl § 12-5 er området regulert til følgende arealføremål:

Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bustader- frittliggjande-småhus
Bustader-konsentrert-småhus
Kyrkje/anna religionsutøving

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Køyreveg
Fortau
Annan veggrunn – grøntanlegg
Parkeringsplass



Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. §12-5 nr.5)

LNF-areal

Omsynssoner (pbl. § 12-6)

Frisiktsone (H140_)

Støysone (H220) -Gul sone

Flaumfare (H320_)

3. Fellesføresegner for heile planområdet (pbl. § 12-7)

I samsvar med pbl. § 12-5 er det felles føresegner for heile planområdet.

3.1. Krav til byggesøknad

- Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal i nødvendig grad vise bygningsvolum, handsaming av terreng, bygning i samanheng med omgjevnader, parkeringsplassar og renovasjonsanlegg.
- For bygningar i planområdet skal det ved byggesøknad i nødvendig grad leverast plan for alle etasjar, fasadeteikning der nabobygg skal takast med for å vise heilskapen, snitt gjennom nye bygg og tilhøyrande areal. Ved endring av fasade bør ny fasade visast med fasadeoppriss.
- Planteikningar skal i nødvendig grad vere høgdesett og inngangspartiet skal teiknast i detalj. Det skal visast høgdesett snitt av tomte vinkelrett på inngangsparti.

3.2. Plassering og definisjonar

- Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Der byggegrensa ikkje er vist, gjeld reglane i Plan- og bygningslova. Tillatt bebygd areal (BYA) vert definert etter den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift. %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomte sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå vert rekna med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde vert rekna i samsvar med den til kvar tid gjeldande byggeteknisk forskrift.
- Frittstående garasje og uthus kan plasserast inntil 1 meter frå anna vegareal og nabogrense, dersom siktilhøva i avkøyrslar blir ivareteke.

3.3. Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

- Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld utbyggingsmønster, volum og stiluttrykk, samt ta utgangspunkt i god, lokal byggeskikk.
- Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.
- Garasjar og carportar skal vere inkludert i byggesøknad saman med bustadane, sjølv om desse blir oppført seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.4. Terrengtilpassing, utomhusplan

- Det skal ved søknad om rammeløyve/byggeløyve utarbeidast detaljert utomhusplan. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløysingar, tilkomst, materialbruk, høgder på terreng og bygg, utomhusareal, offentleg- og felles areal, grøntanlegg, avfallshandtering og tekniske installasjonar. Utomhusplanen skal i nødvendig grad også vise tilkomst og utforming av leike- og uteopphaldsareal. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader.

3.5. Høgde på terreng, gjerde, mv. Mot offentleg veg og grøntareal

- Murar, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgransa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar. Sjå elles føresegnene som gjeld frisiktsone.

3.6. Parkering

- Minst 10 % av p-plassane skal vere utforma og sett av til handicap-parkering.

3.7. Støy

- For nybygg og større rehabiliteringar skal støyreducerande tiltak setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje er tilfredsstillt. Utandørs støyforhold på uteplass og utanfor rom med støyfølsom bruk, skal ikkje overstige 55dBA Lden. Maks. lydnivå om natta (mellom kl. 23 og 07) skal ikkje overstige 70 dBA utandørs. For innandørs støynivå er kravet 30 dBA Lden.

3.8. Automatisk freda kulturminner

- Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.9. Utnyttingsgrad

- a) Maksimal utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA , etter reglane i TEK. Eit vilkår for å utnytte tomte med maksimal %-BYA, er at krav til byggehøgde, byggegrensing og dokumentert parkeringsdekning er innfridd.

3.10. Trafo, pumpehus og liknande

- a) Innanfor planområdet kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre innretningar for tekniske anlegg der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast staden si busetnad med omsyn til form og farge. Kommunen skal gi løyve til slik innretting.

3.11. Kommunale normer

- a) Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.
- b) Innanfor byggeområde må utbyggar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

3.12. Universell utforming

- a) Det skal ligge føre ei utgreiing om universell utforming for tiltaket, seinast ved søknad om rammeløyve.

3.13. Graveløyve

- a) Det må takast omsyn til høgspenningsanlegg, både luftleidning og kablar, innanfor planområdet. Det skal ikkje tillatast bygging over kablar eller så nær at tilkomst vert hindra. Det skal ved graving alltid tingast kabelpåvisning og graveløyve før igangsetting.

3.14. Terrengheving

- a) Ved byggesøknad av tiltak innanfor flaumsone H320_2 som medfører terrengheving, skal konsekvensen for tilstøytande område greiast ut og godkjennast av kommunen.

4. Føresegner for arealformål

4.1 Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Bustader – frittliggende- småhus (felt BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5)

- a) Innanfor byggeområde BFS1-BFS5 kan det etablerast einebustader i samsvar med pbl §29-4 med tilhøyrande garasje.
- b) Grensene mellom bustadtomter er vist på plankartet. Utnyttingsgraden for einebustadene er maks BYA = 25%

- c) Gesims- og mønehøgde følgjer reglane i PBL §29-4. Gesims- og mønehøgde skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng. Største mønehøgde ved nybygg er 9 m.
- d) Det skal avsettast areal for 2 biloppstillingsplassar. Garasje inngår i dette som oppstillingsplass. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 5,5 m. Garasjen si grunnflate skal ikkje overstige 50 m². Frittliggende garasjar skal tilpassast bustadhus på same tomt med omsyn til materialval, form og farge.
- e) Det skal i byggjemeldinga oppgjevast møne-/gesims- og sokkelhøgder.
- f) I samband med byggjemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Situasjonsplan skal ha målestokk 1:500.
- g) Terrengmurar skal plasserast min. 1m frå nabogrensing og ikkje vere høgare enn 1,5 m. Større høgdeforskjellar enn 1,5 m kan takast ved avtrapping/terrassering.
- h) Nye bygg skal tilpassast terrenget, med flate uteoppfallsareal på framsida av bygga.

Bustader – konsentrert - småhus (felt BKS1)

- a) Innanfor området BKS1 tillatast det konsentrert småhusbusetnad som einebustader i kjede, frittliggende tomannsbustader eller i kjede, fleirmannsbustadar, rekkehus o.l.
- b) Gesimshøgda skal ikkje overstige 8 m for bygningar med vanleg saltak, og mønehøgde ikkje over 9,0 m. Maks. gesimshøgde for arkar eller takoppløft setjast til 8,0 m.
- c) Graden av utnytting skal ikkje overstige 45 %-BYA, inkludert parkering.
- d) Garasjar/carportar kan utførast som fellesanlegg eller enkeltgarasjar. Det skal avsettast min. 1,5 parkeringsplass per bueining.
- e) Ved utbygging av feltet er det krav om situasjonsplan for heile området. Tiltak for sikring av lausmassar i skråning mot landbruksareal skal visast og gjerast greie for i planen.
- f) Innanfor feltet er det stilt krav om at 150 m² av arealet nyttast til leikeareal. Leikearealet skal leggast til eit flatt område med gode soltilhøve.
- g) Feltet skal hevast til min. kote 2,7m for å stette krav til tryggleik i TEK 17 m.o.t. framtidig havnivåstigning og stormflo. Terrengheving til kote 2,7 m gir ved ein 200 års flaum i Hovlandselva ei vasshøgde, inkludert tryggleiksmargin, på kote 3,86m. Nye byggverk skal sikrast mot 200 års flaum i Hovlandselva jf. krava i TEK 17. Ved ev. heving av terreng over kote 2,7m skal det gjerast konkret vurdering av konsekvensar for tilstøytande område/bygningar.

Kyrkje/anna religionsutøving (felt BR1)

- a) Arealet BR1 er avsett til kyrkje/anna religionsutøving.
- b) Grad av utnytting for felt BR1 er sett til 70 % BYA.
- c) Det skal sikrast tilkomst for bårabil.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- a) Innanfor arealformål regulert til samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur er det høve til å justere grenser og endre grenser for desse formåla for gjennomføring av veganlegget i ulike byggetrinn og for tilpassing mellom eksisterande og ny veg.
- b) Omsynet til landskap skal sikrast i gjennomføring av anleggsarbeidet. Utforming av sideareal, revegetering og utforming av tekniske anlegg, skal ferdigstillast saman med resten av veganlegget.
- c) Ved fylling høgare enn 3 meter og skråningar brattare enn 1:2 skal det vurderast å sette opp rekkverk langs veganlegget, i samsvar med gjeldande vegnormalar.

Køyreveg (felt o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3)

- a) Arealet o_SKV1 er avsett til offentleg køyreveg. Vegen er regulert med vegbreidde 5m inkludert skulder.
- b) Vegane f_SKV2 og f_SKV3 er avsett til felles veg, og er regulert med vegbreidde 4/5m.

Fortau (felt SF1, SF2, SF3, SF4,)

- a) SF1, SF2, SF3, SF4 og SF5 ligg inntil vegbana og er avsett til offentleg fortausareal med breidde 2m og 2,5m.

Annan veggrunn - grøntanlegg (felt o_SVG1 og SVG2)

- a) O_SVG1 er offentleg areal til grøntareal ved vegen. Område sett av til vegareal-grøntanlegg, skal torvleggast og tilsåast, eventuelt tilplantast med låge markdekkande planter.
- b) SVG2 er privat grøntareal ved vegen.

Parkeringsplassar offentleg (felt o_SPP1 og o_SPP2)

- a) O_SPP1 og o_SPP2 er offentleg parkering tilknytt felt BR1.

4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (felt o_GF1, o_GF2, o_GF3 og o_GF4)

- a) På arealet o_GF3 skal det opparbeidast offentlege definerte grøne areal i tilknytning til bedehuset.
- b) O_GF1, o_GF2 og o_GF4 er offentlege.
- c) Det er ikkje anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor friområda.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§ 12-5 nr. 5)

LNF-areal (felt LL1 og LL2)

- a) Området for landbruks-, natur-, og friluftsområde, LL1 og LL2, på nordsida av byggeområde BKS1 og BFS1, skal nyttast som i dag.

5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (sone H140_, H220_ og H320)

Frisiktzone (H140_)

I området med frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Vegetasjon kan ryddast, tre hoggast og fjell sprengast for å halde frisiktsona oversiktleg. Høgtstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktzone. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

Støysone (H220_)

Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, "gul sone" kan det godkjennast tiltak som ikkje er støyømfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsformålet.

Skredfare (H310_)

Faresone skred er vist på plankartet og merka H310. Arealet H310_1 representerer faresone med årleg sannsyn på 1/5000 (5000-årsskred). Faresonekartet viser at deler av området der det er tenkt bustadar ikkje imøtekjem kravet til sikkerheitsklasse 3. Dersom det skal etablerast byggverk som kjem inn under sikkerheitsklasse 3, vert det naudsynt med sikringstiltak.

Flaumfare (H320_)

Faresone H320_1: Det må ikkje oppførast bygg under kote **2,7**. Bygging kan tillatast dersom det vert bygd med vassett konstruksjon eller dimensjonar og konstruksjon som toler belastninga, så ein unngår skadar.

Flaumsone H320_2: Det er ikkje tillate med etablering av tiltak i tryggleiksklasse 2 innanfor faresona lågare enn nivået for ein 200 års flam + tryggleiksmargin på 0,3m. Med mindre det blir utført tiltak som sikrar mot flaum eller det kan dokumenterast at nivået for ein 200- års flaum med tryggleiksmargin er lågare enn dette etter utbygging av BKS1, o_SPP1, o_SPP2 og o_SKV1 jf. rapport «Vurdering av konsekvensar av terrengheving i planområdet for Vadheim Nord» SGC 27.11.2018.

6. Juridiske punktsymbol

6.1. Avkøyrsløpeler

Avkøyrsløp i plankartet er meint som forslag til avkøyrsløp og kan flyttast på ved nærmare prosjektering/byggesøknad.

7. Rekkjefølgjeføresegner

7.1 Før bruksløyve

- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye byggeområde før tilkomstveg og VA til eigedomen er opparbeidd /eller sikra opparbeidd i samsvar med planane. Nye tilkomstvegar skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen og terreng etter inngrep skal vere sett i stand.
- Det kan ikkje gjevast bruksløyve av bustader på felt BKS1 før leikeareal er opparbeidd innanfor området.
- Det stillast krav om sikring av lausmassar i skråning mot landbruksareal før utbygging av nytt bustadområde BKS1.

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 **PLUS**

- 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA



FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____
Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Kontakt



Christoffer Sæle Merkesvik

Ansvarlig megler

Mob. 41 58 91 70
csm@fjordmegler.no



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